JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO

DE MEDELLÍN.

Abril veintidós de dos mil veintidós

ASUNTO	Acción Popular
ACCIONANTE	Bernardo Abel Hoyos Martìnez
ACCIONADO	BBI COLOMBIA S.A.S. -Tostao
RADICADO N°	05-001-31-03-015-2008-0543
PROVIDENCIA	Sentencia
DERECHOS INVOCADOS	Goce del espacio público, seguridad, derechos de Personas en condiciones de discapacidad
INSTANCIA	Primera
DECISIÓN	Concede amparo solicitado

.

1.ASUNTO A DECIDIR

Procede este Despacho a dictar sentencia de primera instancia dentro de la presente ACCIÓN POPULAR instaurada por el señor Bernardo Abel Hoyos Martínez, en contra de la sociedad **BBI Colombia S.A.S. (Centro Empresarial Celta. Bodega 47-3 Bogotá D.C.)- local comercial denominado Tostado, ubicado en la calle 44 No. 51-58- de esta capital**.

2. FUNDAMENTOS FÁCTICOS

Precisa el actor popular que con base en los artículos 4 y 7 de la Ley 472 de 1998, literales " d", " g" y " m", normas que involucran los derechos de las personas en condiciones de discapacidad, la sociedad demandada carece de servicios sanitarios públicos para los clientes, y no se encuentran adecuados para discapacitados.

3. LO QUE SE PRETENDE

Se determine a través de sentencia que la accionada propietaria del establecimiento "TOSTAO"; afecta a la población discapacitada por la violación de las limitaciones y condiciones de las normas legales vigentes y en consecuencia de ordene respetarlas, así como las demás que determine el C.G.P.

4. ACTUACIÓN PROCESAL

La solicitud fue admitida el 3 de diciembre de 2018 . En dicho proveído se ordenó la notificación del accionado, del Ministerio Público, de la Subsecretaría de Espacio Público y Control Territorial y de la Defensoría del Pueblo.

En marzo 26 de 2019, se notificó al Ministerio Público; a la Defensoría del Pueblo; a la Personería de Medellín; a la Subsecretaría de Espacio Público, y a la sociedad accionada.

En publicación del diario El Mundo, fechada en marzo 24 de 2019, se llevó a cabo la publicación a que alude el artículo 21 de la Ley 472 de 1998.

5. RESPUESTA DE LOS INTERVINIENTES

4.1. La Procuraduría Judicial 10 II adscrita a la Procuraduría Delegada para Asuntos Civiles, luego de un amplio análisis jurídico del asunto objeto de esta acción concluye que de comprobarse del recaudo probatorio incorporado a la de esta acción que el establecimiento de comercio de BBI Colombia S.A.S., es abierto al público y no cuenta en sus instalaciones con al menos un servicio sanitario para personas con discapacidad o existen barreras arquitectónicas que impidan el ingreso de personas con movilidad reducida, sean acogidas las pretensiones expuestas en la acción popular y se impartan las órdenes tendientes a la adecuación del inmueble bajo las disposiciones legales del caso.

4.2. La Alcaldía de Medellín –Secretaría de Gestión y Control Territorial, informa que una vez se visitó la edificación de la calle 44 No. 51-58- licencia No. 1866/68, para edificación de cuatro pisos, se encontró que

dicho local no cuenta con servicios sanitarios para personas con situación de discapacidad o movilidad reducida en las especificaciones que ello demanda.

6. AUDIENCIA DE PACTO DE CUMPLIMIENTO

Verificada dicha diligencia en agosto 8 de 2019, se declara fallida la misma por no asistencia del actor popular, y se otorgó nuevamente el término de diez días a la parte accionada para que se pronunciara frente a los hechos y pretensiones de la demanda dado que refirió no haber recibido notificación del auto admisorio de la misma.

Igualmente, se dispuso vincular como litisconsorcio necesario al propietario del local donde opera el establecimiento comercial accionado, señor Juan Guillermo Giraldo, quien dio respuesta a la vinculación.

7. TRASLADO PARA ALEGAR

Vencido el debate probatorio y conforme lo establece el artículo 33 de la ley 472 de 1998, el 16 de noviembre de 2021, se corrió traslado común a las partes por el término de cinco (5) días, para que presentaran los alegatos de conclusión.

8.ALEGATOS DE CONCLUSIÓN

8.1. El **actor** popular reitera las pretensiones e insiste se declare la procedencia de la petición profiriendo fallo de mérito ya que la cuestionada vulnera los derechos de las personas con discapacidad de movilidad.

8.2. La sociedad accionada: **BBI Colombia S.A.S.,** considera que el propietario del inmueble nunca fue vinculado al proceso como litisconsorcio. Insiste que su representada es propietario del establecimiento de comercio, más no del inmueble.

Considera que en este asunto no existe vulneración de los derechos invocados por parte de su poderdante porque el establecimiento de comercio objeto de esta acción no cumple con ninguna de las condiciones para constituirse en espacio público, en este sentido no se puede hablar de una violación al derecho colectivo al goce y utilización del espacio público, de ser así, todos los establecimientos de comercio

deberían tener servicios sanitarios adecuados para discapacitados, lo cual es una carga desproporcionada, y costosa para los comerciantes, además de un sin sentido.

Por ello, no es posible afirmar que la ausencia de servicios sanitarios adecuados para personas con movilidad reducida en los Establecimientos de Comercio (los cuales se encuentran ubicados en bienes o inmuebles netamente de carácter privado), constituya una vulneración el derecho colectivo al *"uso y goce del espacio público"* en la medida que los inmueble donde operan los Establecimientos de Comercio **no son un elemento constitutivo de espacio público**, de conformidad con lo previsto en la Ley 142 de 1994 y el Decreto 1054 de 1998, de manera que no existe violación de este derecho colectivo.

Frente a la supuesta vulneración del derecho colectivo de la realización de las construcciones, edificaciones y desarrollos urbanos respetando las disposiciones jurídicas, de manera ordenada, y dando prevalencia al beneficio de la calidad de vida de los habitantes, es menester tener en cuenta que, si bien es cierto que la Ley 361 de 1997, el Decreto 1538 de 2005 y demás normas concordantes establecen el marco jurídico en materia de accesibilidad a favor de personas en situación de discapacidad, es preciso resaltar que la normatividad antes referida, en materia de accesibilidad a servicios sanitarios, establece las medidas, adecuaciones y/o modificaciones que deben cumplir los servicios sanitarios abiertos al público para que los mismos sean accesibles para personas con movilidad reducida, más no analiza cuáles establecimientos de comercio están obligados a tener servicios sanitarios abiertos al público.

Aunado a lo anterior es menester decir que si bien el Código Nacional de policía especifica que es necesario contar con servicios sanitarios para que sean usados por cierto grupo poblacional que lo requiera, **ya la Corte Constitucional en sentencia reciente aclaró que esto no quiere decir que se deban hacer las adecuaciones que pretende el actor popular, como se pasará a explicar más adelante**.

Expone los argumentos por los cuales considera que en este caso no existe vulneración del derecho colectivo al goce y utilización del espacio público, y menos al derecho colectivo a la seguridad y salubridad pública, como tampoco al derecho colectivo a la realización de construcciones de acuerdo con las disposiciones jurídicas.

Insiste que la carga de la prueba de demostrar los supuestos facticos de las pretensiones se encuentra en cabeza del actor popular como jurisprudencialmente se ha

determinado. De acuerdo con la normatividad vigente, BBI COLOMBIA no está obligado a disponer de un servicio sanitario para el uso del público en general, motivo por el cual las disposiciones previstas en la Ley 361 de 1997 y demás normas concordantes relacionadas con la adecuación de servicios sanitarios abiertos al público de tal manera que los mismos sean accesibles a personas de movilidad reducida, no son aplicables al Establecimiento de Comercio.

Trae a colación la falta de legitimación en la causa, además, los argumentos por los que estima que las pretensiones conllevan una carga indebida y desproporcionada ya que el local comercial no se encuentra obligado por ley a tener servicios sanitarios para uso público, tal como reseñó en el extenso pliego de alegatos. Depreca se desestimen las pretensiones.

8.3. El vinculado: **Juan Guillermo Giraldo,** a través de apoderado, se pronuncia indicando que la acción se refiere a un establecimiento de comercio de carácter privado que no se encuentra ubicado o funcionando en espacio público, quedando difícil aceptar que se esté vulnerando este derecho, pues se trata de un establecimiento de comercio dedicado a la venta de productos de cafetería y pastelería en general, actividad que realiza la sociedad **BBI COLOMBIA S.A.S** dentro del inmueble que para ese efecto tomó en arrendamiento. Que nunca ha sido citado por autoridad administrativa, concretamente la Alcaldía de Medellín o autoridades policivas para que se respete el espacio público que considera el actor vulnerado, o para que instale allí servicios públicos sanitarios pues él no es propietario del establecimiento de comercio denominado **TOSTAO**, a su nombre no aparece la licencia de funcionamiento de este establecimiento de comercio. Que la falencia de la falta de servicios sanitarios dentro del establecimiento de comercio se corrige con las medidas reguladas por el código de policía como son la suspensión de la licencia o el cierre temporal del establecimiento. Esta falencia ni siquiera puede considerarse como una amenaza, vulneración o agravio al derecho colectivo invocado en la ley 9 de 1989, art. 5º.

Invoca la cláusula quinta, numeral 5.2., del contrato de arrendamiento que fue cedido a su representado, y del cual hace referencia literal, así: "cláusula QUINTA numeral 5.2 claramente se acuerda por los contratantes: ***"A partir de la fecha de entrega, el arrendatario realizará las obras necesarias para adecuar el inmueble y abrirlo al público dentro de los treinta (30) días siguientes a la referida fecha de entrega. En todo caso las partes entienden y aceptan que el canon de arrendamiento se***

generará únicamente a partir del vencimiento del plazo de gracia antes mencionado".

En el numeral 5.2 de esta misma clausula acordaron: "…y iii) a realizar las mejoras locativas y las mejoras útiles sobre el inmueble, de conformidad con lo establecido en la cláusula novena….."**,** igualmente en la cláusula NOVENA del contrato de arrendamiento en sus numerales 9.2, 9.3 y 9.4 el arrendatario es quien por su propia cuenta realizará las mejoras útiles al inmueble que tienen que ver con su respectiva adecuación, estos numerales a la letra dicen: numeral 9.2 ***:"el arrendatario podrá hacer mejoras útiles al inmueble tales como, cambio de piso, pintura, apertura de nuevos ductos de aire acondicionado, entre otros….." .*** en el numeral 9.3 acordaron que: ***"el arrendatario podrá realizar mejoras al inmueble, tales como la adhesión a las paredes de decorativos, cuadros, logos, redistribución de los módulos de trabajo entre otros…."***. Así entonces, el arrendatario es quien debía procurar la adecuación del inmueble para cumplir con los requisitos exigidos por las autoridades administrativas para obtener la licencia de funcionamiento del establecimiento de comercio que abrió en el inmueble arrendado, sus obligaciones no las puede trasladar al propietario del inmueble pues el establecimiento de comercio es de propiedad del arrendatario y no del arrendador, y dentro del contrato celebrado entre ellos dejaron claramente estipulado estas obligaciones, en esa medida, estima que lo solicitado por esta vía es el arrendatario quien lo debe cumplir.

9.CONSIDERACIONES

Las acciones populares fueron consagradas en el inciso primero del artículo 88 de la Constitución Política y desarrolladas por la Ley 472 de 1998 , las cuales se pueden ejercer por cualquiera de los titulares previstos en el artículo 14 de la Ley, entre ellos, "*toda persona natural o jurídica*", con el fin de evitar el daño contingente, hacer cesar el peligro, la amenaza, la vulneración o agravio sobre los derechos e intereses colectivos, o restituir las cosas a su estado anterior cuando fuere posible.

Al tenor del artículo 9 º *ibídem* , esas acciones proceden contra toda acción u omisión de las autoridades públicas o de los particulares que hayan violado o amenacen violar los derechos e intereses colectivos.

Esta clase de acción procede, como lo ha anotado la jurisprudencia [1], contra toda clase de acción u omisión de las autoridades públicas y de los particulares, que hayan violado o amenacen violar los derechos e intereses colectivos, sin que se requiera interponer previamente los recursos administrativos como requisito para su procedibilidad, lo que indica que la acción popular procede sin perjuicio de las demás acciones o recursos que tengan a su favor los ciudadanos.

Las acciones populares son principales y directas, a diferencia de las acciones de tutela y cumplimiento, que tienen un carácter subsidiario [2]. Es decir, su viabilidad es absolutamente autónoma y no está sujeta a condición alguna, como no sea, claro está, la de que se hayan configurado los supuestos necesarios para su procedencia. Evidentemente, una de las razones fundamentales que abona estas dos características estriba en la especificidad de las acciones populares, "*instituidas como están con el preciso objeto de apalancar y tutelar un os bienes jurídicos que no cuentan con instrumentos alternativos de protección, como es el caso de los derechos y los intereses de tipo colectivo*"[3].

Los supuestos sustanciales para que proceda la acción popular son los siguientes, a saber: a) una acción u omisión de la parte demandada, b) un daño contingente, peligro, amenaza, vulneración o agravio de derechos o intereses colectivos, peligro o amenaza que no es en modo alguno el que proviene de todo riesgo normal de la actividad humana y, c) la relación de causalidad entre la acción u omisión y la señalada afectación de tales derechos e intereses; dichos supuestos deben ser demostrados de manera idónea en el proceso respectivo [4].

Entre los derechos e intereses colectivos que se protegen a través del uso de las acciones populares se encuentran: a) el goce del espacio público y la utilización y defensa de los bienes de uso público, b) la seguridad y salubridad públicas, y c) la prevención de desastres previsibles técnicamente.

El derecho previsto en el lite ral m) del artículo 4 º de la Ley 472 de 1998 , al que se alude en la demanda, corresponde a la obligación que le impone el legislador a las autoridades públicas y particulares, en general, de acatar plenamente los preceptos jurídicos que rigen la materia urbanística es decir

la forma como progresa y se desarrolla una determinada población, en términos de progreso físico y material, asentada en una determinada entidad territorial – bien sea en sus zonas urbanas o rurales- con miras a satisfacer plenamente las necesidades de toda la población, incluyendo aquella que presenta limitaciones físicas, en relación con las cuales existen normas precisas.

10. LO DECIDIDO

En el caso *sub examine,* el señor Bernardo Abel Hoyos Martínez, demandó en ejercicio de la acción popular a la sociedad **BBI Colombia S.A.S. (Centro Empresarial Celta. Bodega 47-3 Bogotá D.C.)-** local comercial denominado **Tostado,** ubicado en la calle 44 No. 51-58- de esta capital, pretendiendo la protección de los derechos colectivos de las personas con discapacidad, pues dicha sociedad no cuenta con servicios sanitarios públicos adecuados debidamente para los clientes discapacitados.

El problema jurídico principal consiste en determinar si al no realizar las adecuaciones técnicas o el no contar con servicios sanitarios públicos para los clientes, y especialmente adecuados para discapacitados , la sociedad demandada viola o amenaza los derechos colectivos invocados en la demanda.

Para la definición del presente asunto y por ser materia ligada a la misma, se hace referencia a la Ley 361 de 1997, por medio de la cual se establecen mecanismos de integración social de las personas con l imitación y se dictan otras disposiciones. Con respecto a este tipo de conglomerado social, para su completa realización personal e integración social, recae en cabeza del Estado el garantizar y velar porque en el ordenamiento jurídico no prevalezca la discriminación sobre habitante alguno en el territorio, por circunstancias personales, económicas, físicas, fisiológicas, síquicas, sensoriales y sociales.

Con respecto a la accesibilidad, el capítulo I del Título IV, consagra las normas relativas a la materia:

"Artículo 43º. El presente título establece las normas y criterios básicos para facilitar la accesibilidad a las personas con movilidad reducida, sea ésta temporal o permanente, o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida por la enfermedad, analfabetismo, limitación o enfermedad. Así mismo se busca suprimir y evitar toda clase de barreras físicas en el diseño y ejecución de las vías y espacios públicos y del mobiliario urbano, así como en la construcción o reestructuración de edificios de propiedad pública o privada.

"Lo dispuesto en este título se aplica así mismo a los medios de transporte e instalaciones complementarias de los mismos y a los medios de comunicación.

" Parágrafo. Los espacios y ambientes descritos en los artículos siguientes, deberán adecuarse, diseñarse y construirse de manera que se facilite el acceso y tránsito seguro de la población en general y en especial de las personas con limitación.

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

"Artículo 45. Son destinatarios especiales de este título, las personas que por motivo del entorno en que se encuentran, tiene necesidades especiales y en particular los individuos con limitaciones que les haga requerir de atención especial, los ancianos y las demás personas que necesiten de asistencia temporal.

"Artículo 46. La accesibilidad es un elemento esencial de los servicios públicos a cargo del Estado y por lo tanto deberá ser tenida en cuenta por los organismos públicos o privados en la ejecución de dichos servicios.

"El Gobierno reglamentará la proyección, coordinación y ejecución de las políticas en materia de accesibilidad y velará porque se promueva la cobertura nacional de

este servicio.

"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.

Igualmente, el Decreto 1538 de 2005 , en lo que interesa para la resolución del presente caso, señala:

"Disposiciones generales"

"Artículo 2. Definiciones. Para efectos de la adecuada comprensión y aplicación del presente decreto, se establecen las siguientes definiciones:

"1. Accesibilidad: Condición que permite, en cualquier espacio o ambiente ya sea interior o exterior, el fácil y seguro desplazamiento de la población en general y el uso en forma confiable, eficiente y autónoma de los servicios instalados en esos ambientes.

"2. Barreras físicas: Son todas aquellas trabas, irregularidades y obstáculos físicos que limitan o impiden la libertad o movimiento de las personas.

"Artículo 9. Características de los edificios abiertos al público. Para el diseño, construcción o adecuación de los edificios de uso público en general, se dará cumplimiento a los siguientes parámetros de accesibilidad:

(…)

"C. Acceso al interior de las edificaciones de uso público.

"7. Se dispondrá de al menos un servicio sanitario accesible.

"Parágrafo. Además de lo dispuesto en el presente artículo, serán de obligatoria aplicación, en lo pertinente, las siguientes Normas Técnicas Colombianas para el diseño, construcción o adecuación de los edificios de uso público …".

En la Norma Técnica Colombiana 5017 se establece n las dimensiones mínimas y las características generales, los requisitos mínimos de accesibilidad y características funcionales que deben cumplir los servicios sanitarios públicos accesibles.

La normatividad anterior refleja la finalidad de protección inminente en relación con los derechos de las personas que presentan discapacidad, a fin que puedan acceder de manera eficaz y efectiva a los servicios sanitarios; de ahí la necesidad de adecuar constantemente las instalaciones y demás bienes mediante los cuales se presta dicho servicio, en procura de su efectiva protección, mediante la eliminación de barreras que impidan su efectivo goce.

Ahora, y en lo que tiene que ver con el acceso a los servicios sanitarios por el resto de la comunidad, se cuenta con la Ley 1801 de 2016

"ARTÍCULO 88 . SERVICIO DE BAÑO. Es obligación de todos y cada uno de los establecimientos de comercio abiertos al público, prestar el servicio de baño a niños, mujeres en evidente estado de embarazo y adultos de la tercera edad cuando así lo soliciten, sin importar que los mismos sean sus clientes o no. La inobservancia de la presente norma tendrá como consecuencia la imposición de una Multa General Tipo 1 o suspensión temporal de actividad".

Será potestad de los establecimientos de comercio en mención el cobro del servicio enunciado el cual deberá ser regulado por los correspondientes entes territoriales.

Igualmente, y para la ciudad de Medellín, se cuenta con el Decreto

Municipal 471 de2008:

" Por medio del cual se expiden las normas reglamentarias de detalle aplicables a las actuaciones y procesos de urbanización, parcelación, construcción, reconocimiento de edificaciones y demás actuaciones en el territorio municipal y se dictan otras disposiciones".

" ARTÍCULO 175 . CONGLOMERADOS COMERCIALES: CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y NORMA CONSTRUCTIVA. Los conglomerados comerciales se regirán por las siguientes disposiciones:

"5. Unidades Sanitarias. Todo conglomerado comercial dispondrá de servicios sanitarios públicos en razón del número de locales así:

Locales	*Cantidad de aparatos*		
Sanitarios		*Lavamanos*	*Orinales*
Por cada 20 locales	*1 para hombres*	*2 para hombres*	*2*
Por cada 20 locales	*4 para mujeres*	*2 para mujeres*	*-*

"También se incluirán unidades sanitarias de la línea infantil. Habrá una zona para cambio de pañales con una (1) superficie estable y un (1) lavamanos, ésta se denomina baño familiar y contará con acceso independiente.

" En cada unidad sanitaria habrá como mínimo dos servicios sanitarios completos para personas en situación de discapacidad (uno para hombres y otro para mujeres).

" Cuando se proyecten locales sin servicios sanitarios integrados, se deberá disponer de estos para los empleados, adicionales a los dispuestos para el público, en una proporción equivalente a la mitad de la exigida para el público. Los servicios sanitarios se deberán distribuir en forma equitativa en los diferentes pisos de la edificación, o se podrán concentrar en un solo lugar si el conglomerado no excede los dos (2) pisos y estar debidamente señalizados.

" Para los supermercados y almacenes por departamentos con área construida hasta quinientos (500 . 00 m 2) , se dispondrá como mínimo, de servicios sanitarios para e l público a razón de una unidad completa (inodoro más lavamanos) para hombres y una unidad para mujeres, por separado. Para locales con área mayor a la aquí establecida, las unidades sanitarias para e l público se incrementarán a razón de una unidad por cada quinientos metros cuadrados (500 m 2) o fracción de área. Para este cálculo, se tomará e l área del local, sin incluir áreas de circulación comunes, áreas de depósito, administrativas, de servicios sanitarios o técnicas. Así mismo, se dispondrá de servicios sanitarios para personas en situación de discapacidad (uno para hombres y otro para mujeres).

Pues bien, en la demanda se afirmó que el establecimiento de comercio ubicado la **calle 44 No. 51-58**- de Medellín, carecía de servicios sanitarios con acceso a personas con movilidad reducida, no obstante no haberse arrimado prueba de esa afirmación, durante el transcurso del trámite constitucional, se obtuvieron las siguientes respuestas:

Del informe presentado **la Alcaldía de Medellín –Secretaría de Gestión y Control Territorial,** hizo saber que de la visita a la edificación de la calle 44 No. 51-58-, encontró que dicho local no cuenta con servicios sanitarios para personas con situación de discapacidad o movilidad reducida.

En ese orden de ideas, establecido que efectivamente el local comercial ubicado en la **calle 44 No. 51-58,** de esta ciudad, donde opera el local comercial denominado: "TOSTAO", de propiedad de la **sociedad BBI Colombia S.A.S**., no cuenta con servicios sanitarios que cumplan con los requisitos legales. Ahora, es necesario determinar quién será el responsable de la adecuación de la misma, atendiendo a que la sociedad accionada, **BBI Colombia S.A.S**.., es arrendataria y al contestar la demanda acreditó la existencia de dicho contrato, y la copropiedad en cabeza del arrendador actual, señor Juan Guillermo Giraldo, a quien se ordenó vincular a la presente acción en la audiencia de pacto de cumplimiento, quien por intermedio de su apoderado resalta que del contrato de arrendamiento, concretamente en sus cláusulas 5ª, num. 5.2., 9ª , numerales 9.2., 9.3. y 9.4 se infiere de manera clara que es el arrendatario quien debe correr con las adecuaciones que llegase a requerir el local que tomó en arriendo. Veamos:

Clausula Quinta. "**5.2**. "A partir de la fecha de entrega, el arrendatario realizará las obras necesarias para adecuar el inmueble y abrirlo al público dentro de los treinta (30) días siguientes a la referida fecha de entrega. En todo caso las partes entienden y aceptan que el canon de arrendamiento se generará únicamente a partir del vencimiento del plazo de gracia antes mencionado".

En el numeral **5.3** de dicha cláusula acordaron: "…y iii) a realizar las mejoras locativas y las mejoras útiles sobre el inmueble, de conformidad con lo establecido en la cláusula novena….."

Mientras que en la cláusula 9ª - numerales 9.2, 9.3 y 9.4 el arrendatario es quien por su propia cuenta realizará las mejoras útiles al inmueble que tienen que ver con su respectiva adecuación, estos numerales a la letra dicen: numeral 9.2 :"el arrendatario podrá hacer mejoras útiles al inmueble tales como, cambio de piso, pintura, apertura de nuevos ductos de aire acondicionado, entre otros….." . en el **numeral 9.3** acordaron que: "el arrendatario podrá realizar mejoras al inmueble, tales como la adhesión a las paredes de decorativos, cuadros, logos, redistribución de los módulos de trabajo entre otros…".

Y, en las obligaciones especiales del arrendatario –Cláusula Octava-. Num. 8.5. están la de "Efectuar las reparaciones locativas, para lo cual no debe contar con previa autorización del Arrendados".

Así entonces, y en los términos del contrato aludido ha de indicarse que la sociedad BBI Colombia S.A.S., en su calidad de arrendatario del bien objeto de la presente acción, es quien debe tener adecuado el local comercial abierto al público denominado "TOSTAO", ubicado enla calle 44 No. 51-58- Alpujarra Medellín-, y conforme a las normas urbanísticas, no cuenta con servicios sanitarios que cumplan con los requisitos legales como quedó demostrado en el informe de la Secretaría de Gestión y Control Territorial, impidiendo de esta manera la accesibilidad confiable, eficiente y autónoma de las personas en situación de discapacidad o con movilidad reducida.

Siendo así, se concluye que habrá de declararse la falta de legitimación en la causa por pasiva al arrendador, señor Juan Guillermo Giraldo, de

conformidad con lo pactado en el contrato de arrendamiento, siendo entonces dicho ciudadano ajeno a la relación sustancial acá deprecada, por haber suscrito un contrato de arrendamiento en el cual la obligación especifica objeto de reparo en la presente acción popular recae única y exclusivamente en el arrendatario que para este caso es la sociedad accionada quien está violando el derecho colectivo contemplado en el literal "m", del artículo 4°, de la Ley 472 de 1998, pues, si bien dicha disposición le impone a los particulares la obligación de acatar plenamente los preceptos jurídicos que rigen la materia urbanística, entre ella las adecuaciones internas de los estable cimientos abiertos al público, con miras a satisfacer plenamente las necesidades de toda la población, incluyendo aquella que presenta limitaciones físicas, en relación con las cuales existen normas precisas, precisiones estas que quedan al margen dado lo pactado en el contrato de arrendamiento y cuyo acápites pertinentes se transcribieron en renglones precedentes.

De esa manera se colman los presupuestos necesarios para que salgan avante las pretensiones formuladas por el actor popular, pues se demostró la existencia de una omisión por parte del local comercial, arrendatario, quien no ha habilitado el acceso a servicios sanitarios por los ciudadanos con discapacidad o movilidad reducida. También es claro que con este actuar de la firma accionada se presenta un claro agravio de los derechos o intereses colectivos de la comunidad, pues se les impide la accesibilidad efectiva, autónoma y segura en un establecimiento que está abierto al público, lo que vislumbra la relación de causalidad entre dicha omisión y la afectación a los derechos invocados como transgredidos por el actor popular.

En consecuencia, se amparará el derecho colectivo de accesibilidad efectiva de las personas con discapacidad o movilidad reducida en el establecimiento de comercio abierto al público ubicado en la **calle 44 No. 51-58,** de esta ciudad, donde opera el local comercial denominado: "TOSTAO", de propiedad de la **sociedad BBI Colombia S.A.S**, accediendo de esta manera a las pretensiones de la acción popular, concediéndole un término perentorio de dos (2) meses a **sociedad BBI Colombia S.A.S**, para que realice las adecuaciones referidas y previéndole de que no incurra en las conductas enunciadas en esta acción.

Igualmente, se condena en costas a la **sociedad BBI Colombia S.A.S**., a favor del actor popular. Como agencias en derecho se fija la suma de un (1) salario mínimo legal mensual vigente a la fecha del pago, conforme lo autoriza el Acuerdo 1887 de 2003 , modificado por el Acuerdo 2222 de 2003, expedidos por el Consejo Superior de la Judicatura.

Por su parte, se declarará probada la excepción de mérito denominada falta de legitimación en la causa por pasiva invocada por el arrendador, señor Juan Guillermo Giraldo.

Para la verificación del cumplimiento de la sentencia, se conformará un Comité que estará integrado por el actor popular, la Defensoría del Pueblo, la Personería Municipal de Medellín y la Procuraduría Judicial, los cuales informaran por escrito al Despacho en el término de dos (2) meses, sobre las medidas que se han tomado para cumplir lo ordenado en esta sentencia.

En mérito de la decisión, se condenará en costas a la **sociedad BBI Colombia S.A.S** en favor del actor popular.

11. DECISIÓN

En razón y mérito de lo expuesto, EL JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Constitución y de la Ley,

FALLA

PRIMERO: OTORGAR la protección invocada por el ciudadano **Bernardo Abel Hoyos Martínez,** a los derechos colectivos relacionados en la parte motiva de este fallo. En consecuencia, se ordena a la **sociedad BBI Colombia S.A.S.,** en calidad de propietaria del establecimiento de comercio abierto al público ubicado en la **calle 44 No. 51-58,** de esta ciudad, donde opera el local comercial denominado: "TOSTAO", que en el término de máximo de dos (2) meses, lleve a cabo, si aún no lo ha hecho, la adecuación en dicho local comercial, de los servicios sanitarios

para la comunidad, y las personas con discapacidad reducida que se ajuste a las especificaciones técnicas contempladas en la Norma Técnica Colombiana 5017.

SEGUNDO: Se deja al margen de esta acción por falta de legitimación por pasiva al señor **Juan Guillermo Giraldo**

TERCERO: Establecer el **Comité de Verificación** con el actor popular, la Defensoría del Pueblo, la Personería Municipal de Medellín, la Secretaría de Gestión y Control Territorial de la Alcaldía de Medellín, y la Procuraduría Judicial, quienes en el término indicado- dos -2- meses-, informarán al Despacho frente al cumplimiento de lo dispuesto en este fallo. Ofíciese.

CUARTO: Se condena en costas a la **sociedad BBI Colombia S.A.S**., a favor del actor popular. Como agencias en derecho se fija la suma de un (1) salario mínimo legal mensual vigente a la fecha del pago, conforme lo autoriza el Acuerdo 1887 de 2003 , modificado por el Acuerdo 2222 de 2003, expedidos por el Consejo Superior de la Judicatura.

QUINTO: REMITIR copia de la demanda, auto admisorio y sentencia a la Defensoría delPueblo, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 80 de la Ley 472 de 1998.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

RICARDO LEÓN OQUENDO MORANTES
Juz

Firmado Por:

Ricardo Leon Oquendo Morantes
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 015 Oral
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: **37a1627cc75943a7c13b10761247aada3f271aeeab1fb677d6ab0ebe6691a472**
Documento generado en 22/04/2022 01:58:43 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica