Medellín, cuatro (4) de abril de dos mil veintidós (2022)

Proceso	**ACCIÓN POPULAR**
Radicado	**05001 31 03 013 2017 00550 02**
Accionante	**BERNARDO ABEL HOYOS MARTÍNEZ**
Accionado	**REDITOS EMPRESARIALES S.A.**
Juzgado Origen	**TRECE CIVIL CIRCUITO MEDELLÍN**

Encontrándose el presente asunto para decidir la apelación contra la sentencia del 25 de enero de 2022, se advierte que no es posible emitir decisión de fondo por evidenciarse causal de nulidad insanable que es preciso decretar de oficio, de acuerdo con el numeral 8 del artículo 133 del Código General del Proceso.

1. ANTECEDENTES.

En ejercicio de la acción popular, el actor denunció la existencia de una barrera arquitectónica, ante la ausencia de colocación de rampa en el inmueble ubicado en la calle 44 No. 51 – 51 de este municipio, donde funciona un establecimiento de comercio abierto al público de propiedad de la accionada, considerando que ello vulnera los derechos colectivos.

Mediante proveído del 11 de octubre de 2017 el juzgado de origen admitió la acción popular y, una vez integrado el contradictorio, se profirió decisión que puso fin a la instancia el 25 de enero de 2022, en la cual se estimaron las pretensiones de la acción popular y se ordenó a la accionada que en un término no superior a dos meses, realizara las adecuaciones o modificaciones pertinentes a fin de ajustar la rampa que impide el acceso al establecimiento para las personas con movilidad reducida.

Posteriormente, mediante auto del 21 de febrero de 2022 se concedió el recurso de apelación en el efecto suspensivo y se ordenó remitir a esta corporación para lo pertinente.

El asunto fue repartido inicialmente al magistrado JOSÉ OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS, quien presentó ponencia y en la sesión de Sala realizada el 28 de marzo de 2022 no obtuvo mayoría para ser aprobada, razón por la cual fue repartida al despacho de este titular, que le sigue en turno, para lo pertinente.

2. CONSIDERACIONES.

Las nulidades procesales han sido definidas por la doctrina y la jurisprudencia como la sanción que ocasiona la ineficacia del acto a consecuencia de yerros en que se incurre en un proceso.

El legislador incluyó varias causales generadoras de vicios con entidad suficiente para que sea declarada la nulidad procesal, todo con miras a permitir que las actuaciones judiciales se desarrollen y mantengan dentro del cauce que es debido, causales que se encuentran taxativamente consagradas en el artículo 133 del Código General del Proceso y cuyo numeral 8 prevé:

> *"El proceso es nulo, en todo o en parte, solamente en los siguientes casos:*
>
> *(…) 8. Cuando no se practica en legal forma la notificación del auto admisorio de la demanda a personas determinadas, o el emplazamiento de las demás personas aunque sean indeterminadas, que deban ser citadas como partes, o de aquellas que deban suceder en el proceso a cualquiera de las partes, cuando la ley así lo ordena, o no se cita en debida forma al Ministerio Público o a cualquier otra persona o entidad que de acuerdo con la ley debió ser citado."*

El régimen de nulidades no está expresamente contemplado en la Ley 472 de 1998, no obstante, en virtud del principio de integración normativa[1], lo reglado el CGP tiene aplicación en las acciones populares.

En el presente asunto se aprecia en la contestación de la accionada al hecho segundo, que dicha empresa desarrolla su objeto social en *"puntos de venta que por lo general están ubicados en inmuebles tomados en arriendo, como el que se encuentra en la Calle 44 #51 - 51 (San Juan con Carabobo) de la ciudad de Medellín"*[2], local comercial ubicado en el Centro Tradicional de Medellín según lo indicado por la Alcaldía de Medellín[3]. De lo anterior se infiere que el local comercial donde funciona el establecimiento de comercio propiedad de la accionada, no es propiedad de la demandada y que el titular de dominio no se individualizó en el trámite de primera instancia y no se vinculó al asunto objeto de la Litis.

En tal sentido se pronunció la Procuraduría, solicitando al juzgado requerir a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos el correspondiente certificado de tradición para identificar al propietario del

---

[1] De conformidad con este principio consagrado en el artículo 44 de la Ley 472 de 1998, los aspectos no previstos en dicha Ley, se aplicarán las disposiciones del Código de Procedimiento Civil y del Código Contencioso Administrativo según la jurisdicción a la que corresponda, siempre y cuando los mismos no se opongan a la naturaleza y finalidad de las acciones populares.
[2] Ver archivo *"042RespuestaAcciónPopular.pdf"*
[3] Ver archivo *"053InformeTécnico.pdf"*

inmueble y, en tal caso proceder a vincularlo como responsable conforme al artículo 14 de la Ley 472 de 1998[4].

Al respecto, el artículo 52 de la Ley 361 de 1997 establece que sus disposiciones son de obligatorio cumplimiento para las edificaciones de "*propiedad particular*", de donde se desprende la necesidad de vincular al propietario para decidir de mérito, más aun, atendiendo a la naturaleza colectiva de los derechos que se pretenden proteger y la prevalencia del derecho sustancial que las orienta, de tal forma que se impone garantizar la vinculación de los responsables para la efectividad de la decisión y, de allí, que tal asunto no se pueda considerar saneable.

En tal sentido, de conformidad con lo precisado en el artículo 1 de la Ley 12 de 1987 y los artículos 44 y 47 de la Ley 361 de 1997, la obligación relativa al acceso a las edificaciones abiertas al público, si bien se define por la actividad que en ellas se presta, corresponde en principio al propietario del respectivo local comercial o, cuando menos, las modificaciones que se deban realizar en su edificación le afectan directamente. Así lo ha dicho la Corte en criterio reiterado en relación a la aplicación del artículo 47 de la Ley 361 de 1997:

> *"No se necesitan mayores disquisiciones para hacer inteligible su texto, pues es concluyente y claro al disponer que los propietarios de edificaciones abiertas al público realizar las construcciones, ampliaciones y reformas tendientes a permitir la accesibilidad de las personas con movilidad reducida."* [5]

Por lo cual, se reitera que el o los propietarios del inmueble son también llamados a responder por la vulneración a los derechos e intereses colectivos en lo que a la realización de construcciones que permitan la accesibilidad de personas con movilidad reducida. Recalcando que, si bien no son quienes desarrollan la actividad comercial que se presta al público, son ellos quienes tienen la guarda jurídica del inmueble; más aun, si conocen que la destinación del mismo es de naturaleza comercial, tal como lo hace presumir el contrato de arrendamiento suscrito, por ello también están obligados a cumplir, la normatividad mencionada desde el momento de su adquisición o requerir al arrendatario para que cumpliera las disposiciones de ley.

Lo anterior cobra mayor fuerza, si se tiene en cuenta que la reparación necesaria que se discute en el presente asunto, corresponde a una obligación del arrendador y no del arrendatario en los términos del

---

[4] Ver archivo numerado 006.
[5] CSJ, Sentencia de abril 17 de 2008, exp. 2005-00577-01 reiterada en sentencia del 19 de abril de 2009, exp. 2009-00502-00.

artículo 1985 del Código Civil, arrendador que, será necesario verificar si se trata del mismo propietario del bien.

Así, al pertenecer a un tercero el local que se pretende modificar con el implemento de sistemas de acceso, era indispensable su vinculación al litigio, pues cualquier decisión que se tomara dentro de éste podía perjudicarlo o beneficiarlo, circunstancia que se omitió tener en cuenta en el trámite surtido en la primera instancia. Es entonces deber de la funcionaria de primer grado desplegar las actuaciones pertinentes que permitan la individualización del propietario del inmueble para su correspondiente vinculación.

En tal sentido, con la finalidad de superar la irregularidad advertida se impone la declaratoria de nulidad de la actuación a partir del proveído de fecha 11 de octubre de 2017, inclusive. Sin embargo, la prueba practicada dentro de dicha actuación y la vinculación del coadyuvante conservará su validez y tendrá eficacia respecto a quienes tuvieron la oportunidad de contradecirla.

Atendiendo las anteriores consideraciones, el TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN SALA UNITARIA DE DECISIÓN CIVIL,

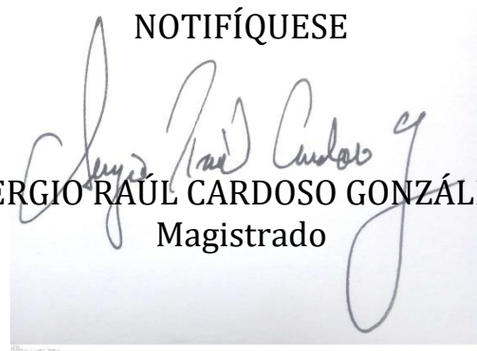
3. RESUELVE.

PRIMERO: DECLARAR la NULIDAD de lo actuado desde el auto del 11 de octubre de 2017, por el cual se admitió la acción popular y ORDENAR al juzgado de origen que rehaga la actuación, de acuerdo a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: REQUERIR al juzgado de origen a fin de que complemente el expediente electrónico con las imágenes y anexos (CD) que dice aportar la parte accionada con la contestación de la acción.

TERCERO: DEVOLVER el expediente al Juzgado de origen para que se surtan las actuaciones pertinentes.

NOTIFÍQUESE



SERGIO RAÚL CARDOSO GONZÁLEZ
Magistrado