



Bogotá, 15 de marzo de 2020

Señor:  
OMAR ORTIZ LOZANO  
GERENTE ADMEJORES SAS  
Ciudad

Ref. Consulta medidas de prevención COVID -19

Reciba un cordial saludo,

Frente a su interrogante, que trascribimos: *¿Qué se debe hacer con las amenidades o áreas comunes conforme a las ultimas noticias respecto al COVID-19 ?*

Es menester indicarle que, en su calidad de administrador de la propiedad horizontal, es su responsabilidad actuar como garante de las medidas de mitigación del impacto que esta pandemia pueda generar en los residentes de la copropiedad, Al respecto la Resolución 385 de 2020, ordena a los administradores lo siguiente, cito textual:

*Ordenar a las administraciones de los centros residenciales, condominios y espacios similares la adopción de las medidas higiénicas en los espacios o superficies de contagio.*

El Código Civil Colombiano<sup>1</sup> utiliza el criterio abstracto del “buen padre de familia” para analizar el grado de culpa, en el cumplimiento de deber, la conducta a ser adoptada por el agente debe ser la que adoptaría un hombre diligente y razonable, bajo esta óptica se considera culpable a aquel que no utiliza la conducta que se espera de un hombre competente y diligente.

En relación con el principio de precaución puede suceder que se considere culpable a quien que no ha adoptado medidas de precaución ante evidencias de riesgos graves e irreversibles, aunque no probados científicamente, en una situación que debiese actuar según el concepto de buen padre de familia.

Razón por la cual y ante las diversas alertas emitidas no solo por el gobierno nacional sino también local lo más prudente será el cierre de las áreas comunales tales como gimnasios, piscinas, sectores que no estén correctamente ventilados y las cuales no cuenten con los elementos necesarios para garantizar la asepsia requerida por las resoluciones emitidas por el Ministerio de Salud.

---

<sup>1</sup> ARTICULO 63. CULPA Y DOLO. La ley distingue tres especies de culpa o descuido. Culpa grave, negligencia grave, culpa lata, es la que consiste en no manejar los negocios ajenos con aquel cuidado que aun las personas negligentes o de poca prudencia suelen emplear en sus negocios propios. Esta culpa en materias civiles equivale al dolo.

Culpa leve, descuido leve, descuido ligero, es la falta de aquella diligencia y cuidado que los hombres emplean ordinariamente en sus negocios propios. Culpa o descuido, sin otra calificación, significa culpa o descuido leve. Esta especie de culpa se opone a la diligencia o cuidado ordinario o mediano. El que debe administrar un negocio como un buen padre de familia, es responsable de esta especie de culpa.

Culpa o descuido levísimo es la falta de aquella esmerada diligencia que un hombre juicioso emplea en la administración de sus negocios importantes. Esta especie de culpa se opone a la suma diligencia o cuidado.

El dolo consiste en la intención positiva de inferir injuria a la persona o propiedad de otro.



**Corporación P.H.**

Recuerde que, como administrador de la copropiedad y como consejo de administración (como órgano de administración), recae una responsabilidad mayor sobre el uso y la asepsia que se brinda en las áreas comunes, y el incumplimiento de las directrices dadas por el gobierno lo puede ver inmerso:

*Artículo 368. VIOLACIÓN DE MEDIDAS SANITARIAS: El que viole medida sanitaria adoptada por la autoridad competente para impedir la introducción o propagación de una epidemia, incurrirá en prisión de cuatro (4) a ocho (8) años.*

Razón por la cual y en virtud del principio precaución<sup>2</sup> lo recomendable es cerrar estas áreas comunes, en aras de minimizar el riesgo de contagio, máxime si a la fecha se observa que los periodos de contención y cuarentena se verán con mayor efecto en las copropiedades.

En los anteriores términos se absuelve la consulta indicando que, para hacerlo, esta entidad se ciñó a la información presentada por el consultante y los efectos de este escrito son los previstos en la ley 1755 de 2015 los conceptos emitidos por esta entidad sin ánimo de lucro como respuestas a peticiones realizados en el ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.

Atentamente,

**Diana Carolina Ruiz Muñoz**  
Directora Jurídica  
Corporación P.H.

**CORPORACIÓN P.H.**

---

<sup>2</sup> El principio de precaución consiste en no esperar al elemento de la prueba absoluta de una relación de causa efecto cuando elementos suficientemente serios incitan a pensar que una sustancia o una actividad cualquiera podrían tener consecuencias dañinas irreversibles para la salud o para el medio ambiente y, por lo tanto, no son sostenibles”