Ambisalud

# De cuestión técnica a cuestión legal

## AIRE Y AGUA INTERIORES. RECLAMACIONES, IMPORTES, RESPONSABILIDAD.

El volumen de **reclamaciones por negligencias vinculadas a edificios crece año tras año**, de forma especialmente intensa en entornos sanitarios, pero aplicable a todo tipo de activos inmobiliarios: hoteles, oficinas, centros deportivos y residencias.

# Reclamaciones, lo que dicen los datos

La calidad del aire interior y la del agua dejaron de moverse en el plano técnico hace tiempo. La conversación está hoy en otro registro: el de las reclamaciones. Los datos publicados por las asociaciones de pacientes, los informes anuales del sistema sanitario y la jurisprudencia consolidada describen un escenario distinto al de hace una década. **El volumen crece, los importes escalan, las exigencias documentales se endurecen.**

**41**

Reclamaciones al día por presunta mala praxis sanitaria en 2025

*Defensor del Paciente*

**+58%**

Fallecimientos por presunta negligencia entre 2023 y 2025

*Defensor del Paciente*

**2.294**

Casos de legionelosis notificados en España en 2023, con una letalidad del 8,4%

*Fuente: CNE-ISCIII · RENAVE*

**600.000€**

Sanción administrativa máxima por incumplimientos en Legionella

*RD 614/2024*

La presión no proviene de un único frente. Por el lado civil, la **Ley 5/2025** introdujo un nuevo baremo de valoración del daño en responsabilidad sanitaria, con incrementos que pueden alcanzar el 300% o el 400% en algunas partidas. Una sentencia del Tribunal Supremo del mismo año ha declarado que ese baremo se aplica con efectos retroactivos a hechos anteriores cuando el demandante lo solicita. **Las indemnizaciones por hechos equivalentes hoy son entre diez y quince veces superiores a las dictadas hace una década.**

Por el lado administrativo, **el Real Decreto 614/2024 mantiene un régimen sancionador con multas de hasta 600.000 euros** para infracciones muy graves en materia de Legionella y la posibilidad de suspender la actividad o clausurar el establecimiento. La frecuencia de análisis pasó a ser mensual en torres de refrigeración, y se introdujeron nuevas exigencias de plan sanitario.

Por el lado epidemiológico, los datos públicos no acompañan a la tendencia que sería deseable. **Se reportan 7.414 fallecimientos anuales por infecciones asociadas a la asistencia sanitaria, con un coste estimado de 2.025 millones de euros para el sistema.** La incidencia de legionelosis se ha duplicado en una década. Han ocurrido hechos, en repetidas ocasiones, que han llegado al expediente y a la sentencia.

La consecuencia operativa es directa. Cada reclamación que entra exige que el titular del establecimiento aporte trazabilidad del cumplimiento. El centro de gravedad de la conversación se desplazó del riesgo técnico al riesgo probatorio.

# Mantenimiento y trazabilidad, dos fallos

La gestión del aire y del agua existe en casi cualquier establecimiento. Hay empresa de mantenimiento, hay revisiones programadas, hay protocolos. La cuestión no es si hay gestión, sino si esa gestión cubre lo que el marco regulatorio y la jurisprudencia exigen hoy. Examinada con esa lente, la mayoría de las gestiones presenta dos tipos de fallos simultáneos.

## Fallo 1 · Mantenimiento físico

La operación cotidiana acumula puntos donde la prevención falla por ejecución, no por desconocimiento.

- Torres de refrigeración con con malas condiciones higiénicas.
- ACS sin temperatura sostenida por encima de 50 °C, con proliferación entre 25 y 45 °C.
- Tuberías muertas y ramales en desuso que generan estancamiento.
- Filtros de UTAs fuera de ciclo de cambio (clases F7, F9, ePM).
- Conductos sin programa de limpieza, con polvo, fibras y carga microbiológica.
- UTAs con bandejas de condensados estancadas e intercambiadores con suciedad.
- Recirculación excesiva sin renovación de aire suficiente según RITE y CTE HS3.
- Equipos al final de su vida útil sin programa de sustitución.

**Cada punto, aislado, parece menor. En conjunto, configuran un perfil de instalación donde un evento concreto deja de ser improbable.**

## Fallo 2 · Trazabilidad

El segundo fallo no se ve en la inspección visual. Se hace evidente cuando llega un requerimiento.

- Plan de Prevención y Control de Legionella sin actualizar al RD 614/2024.
- Plan Sanitario de Legionella ausente o no alineado con UNE 100030:2023.
- Análisis de aguas sin registro presentable o con frecuencia insuficiente.
- Documentación dispersa entre proveedores, sin agregación ni control de versiones.
- Mediciones de aire interior puntuales, no continuas, sin histórico.
- Ausencia de validación por tercera parte.
- Registros disponibles pero no presentables ante tribunal o inspección.
- Inventario incompleto de instalaciones de riesgo del edificio.

Las dos capas son indistinguibles cuando ocurre un incidente. La diligencia operativa que existió pero no se documentó equivale, a efectos probatorios, a la que no existió. **La carga de la prueba recae sobre el titular del establecimiento, y no se sostiene con la palabra: se sostiene con registros.**

# Lo que está en juego

La combinación de mantenimiento incompleto y trazabilidad insuficiente expone al titular en tres planos simultáneos. Los tres pesan, ninguno sustituye al otro.

## Plano sanitario

El aire interior y el agua circulan por todos los espacios donde transcurre la actividad del edificio. Una infección adquirida durante un ingreso, un brote vinculado a un sistema de refrigeración o de agua caliente sanitaria, una exposición prolongada a aire interior con carga microbiológica elevada en oficinas o residencias se traducen en daño humano. El daño puede ser temporal, permanente o letal. La responsabilidad parte del hecho de que el establecimiento es el ámbito donde ocurrió.

## Plano legal

La doctrina del Tribunal Supremo en materia de infecciones nosocomiales invierte la carga de la prueba. Cuando se reclama, no es la víctima quien debe demostrar que hubo negligencia: es el titular quien debe demostrar que los protocolos de asepsia, ventilación, calidad del aire, control de agua y mantenimiento se cumplieron de forma rigurosa. La demostración no se hace con la palabra. Se hace con bitácora, registros y expediente.

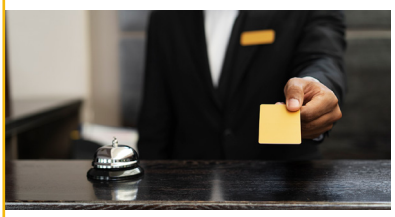
## Plano económico

Las indemnizaciones por hechos equivalentes hoy son entre diez y quince veces superiores a las dictadas hace una década. La Ley 5/2025 actualiza el baremo de valoración del daño y ya se aplica con efectos retroactivos. Por la vía administrativa, las sanciones por incumplimientos en La legionella alcanzan los 600.000 euros, con suspensión o clausura en los casos más graves. El pasivo contingente de un titular sin trazabilidad documentada es real, cuantificable y reclamable.

# El reparto de la responsabilidad

## Gerencia hospitalaria

El centro debe demostrar que los protocolos de asepsia y calidad del aire fueron observados con rigor. **La auditoría periódica documentada es el escudo defendible.**



## Gerencia hotelera

Análisis mensual obligatorio en torres de refrigeración y ACS centralizada. **Sanciones administrativas hasta 600.000 €.** Responsabilidad civil sobre el titular del establecimiento.

## Dirección de patrimonio

El pasivo contingente sin trazabilidad documentada es real, **cuantificable y reclamable.** La doctrina se aplica a titulares públicos y privados.

## Facility manager

El cumplimiento **documentado y trazable,** bitácora, registros de análisis y plan de prevención actualizado, es lo que separa una operación defendible de una negligencia imputable al titular.

**La jurisprudencia española convierte la calidad del aire interior y la del agua en un activo de cumplimiento legal.**

# El nuevo listón

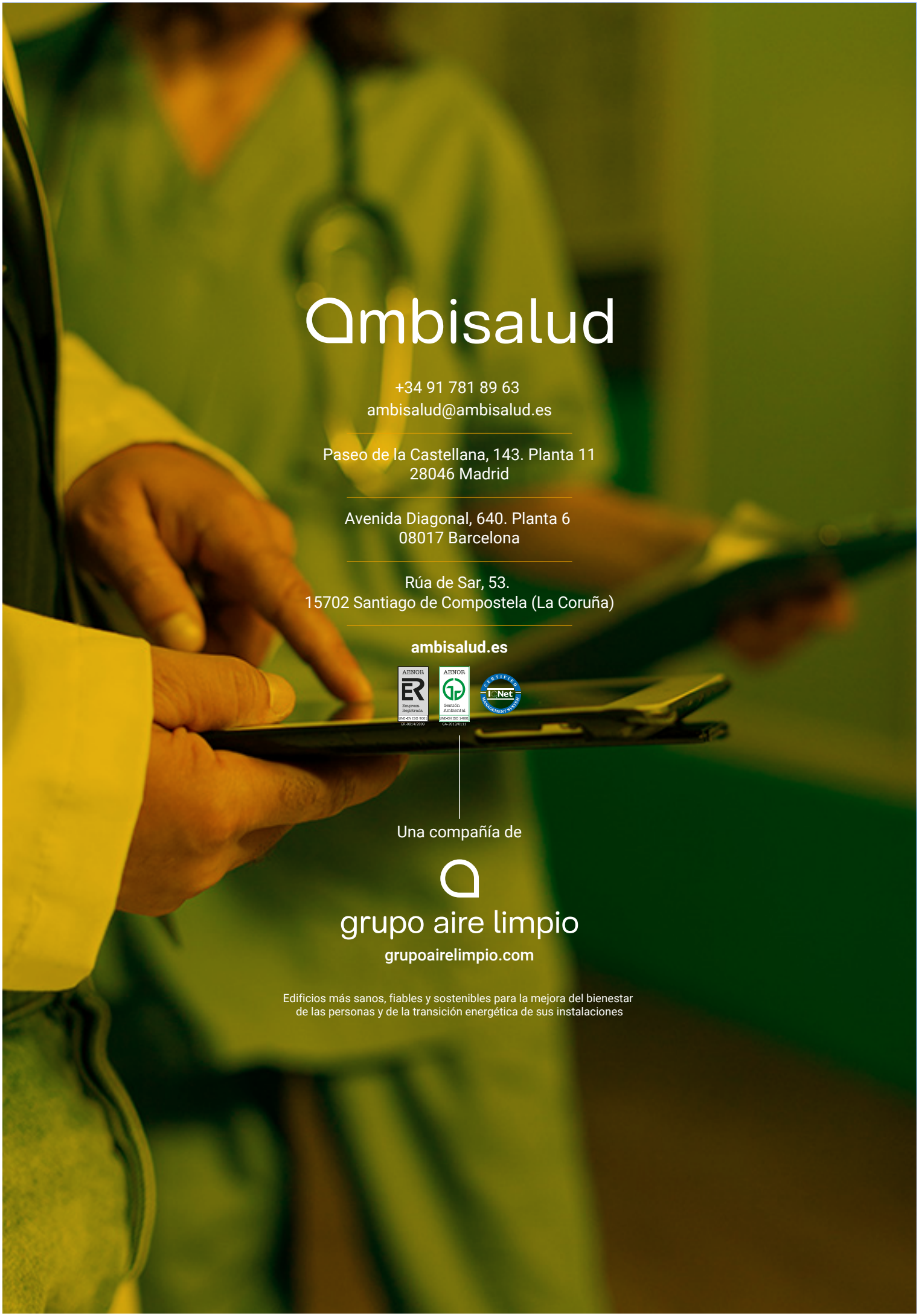
Lo exigible al titular del aire interior y del agua de su establecimiento ha cambiado de naturaleza. No basta con que la gestión exista. Tiene que poder probarse. La trazabilidad documental, la frecuencia de análisis y el plan de prevención actualizado dejaron de ser un plus de calidad para convertirse en condición de defensa.

El listón no se va a relajar. La regulación reciente apunta a más frecuencia, más documentación y más responsabilidad sobre el titular. La pregunta operativa no es si la gestión actual cumple con lo que se hacía hace cinco años, sino si lo que se hace hoy se podría demostrar mañana.

## Marco normativo y jurisprudencial

- **Real Decreto 487/2022** · Criterios sanitarios para la prevención y el control de la legionelosis.
- **Real Decreto 614/2024** · Modificación del RD 487/2022. Endurecimiento de frecuencias de análisis y régimen sancionador.
- **UNE 100030:2023** · Guía técnica para la prevención y control de la proliferación de La Legionella. Vigente desde enero de 2024.
- **Ley 5/2025** · Actualización del baremo de valoración del daño en responsabilidad sanitaria.
- **Doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo** · Inversión de la carga de la prueba en infecciones nosocomiales.
- **RITE y CTE DB HS3** · Exigencias de calidad del aire interior y ventilación en edificios.
- **EPINE** · Estudio de Prevalencia de las Infecciones Nosocomiales en España.
- **CNE-ISCIII** · Vigilancia epidemiológica de la legionelosis en España.
- **Defensor del Paciente** · Memoria anual de reclamaciones por presunta negligencia sanitaria.

**Ambisalud realiza auditorías de calidad ambiental interior y planes de prevención y control de Legionella alineados con el marco regulatorio vigente.**
**El objetivo no es añadir documentación: es construir el archivo que un titular necesita poder presentar el día que un tribunal o una inspección se lo pidan.**



# Ambisalud


+34 91 781 89 63
ambisalud@ambisalud.es

Paseo de la Castellana, 143. Planta 11
28046 Madrid

Avenida Diagonal, 640. Planta 6
08017 Barcelona

Rúa de Sar, 53.
15702 Santiago de Compostela (La Coruña)

**ambisalud.es**


Una compañía de

grupo aire limpio

**grupoairelimpio.com**

Edificios más sanos, fiables y sostenibles para la mejora del bienestar
de las personas y de la transición energética de sus instalaciones