



EL NUEVO REAL DECRETO DE PREVENCIÓN Y CONTROL DE LEGIONELOSIS Y SU APLICACIÓN EN LAS VIVIENDAS PRIVADAS Y COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

El **Real Decreto 487/2022**, establece los requisitos sanitarios para la prevención y el control de la legionelosis, establece su ámbito de aplicación en las instalaciones susceptibles de convertirse en focos de exposición humana a la legionella y, por tanto, de propagación de la enfermedad durante su funcionamiento, pruebas de servicio o mantenimiento.

En el artículo 3.1. referido al **Ámbito de aplicación** establece que **“Quedan excluidas del ámbito de aplicación de este real decreto las instalaciones ubicadas en edificios dedicados al uso exclusivo de vivienda, siempre y cuando no afecten al ambiente exterior de estos edificios. No obstante, ante la sospecha de un riesgo para la salud de la población, la autoridad sanitaria podrá exigir que se adopten las medidas de control que se consideren oportunas.”**

Sin embargo, de acuerdo con el ANEXO I Relación no exhaustiva de instalaciones y equipos, son **varias las instalaciones que pueden estar situadas en las comunidades de propietarios y viviendas aisladas** prestando servicio exclusivo a sus vecinos pero **susceptibles de emitir aerosoles al exterior más allá del espacio físico del inmueble.**

De acuerdo con el **Ministerio de Sanidad**, los aerosoles contaminados con *Legionella* pueden alcanzar distancias superiores a 200 metros y hasta varios kilómetros en condiciones meteorológicas favorables de viento, humedad y temperatura. Esto significa que desde una instalación ubicada en una comunidad de propietarios y que emita aerosoles al exterior se pueden originar casos de enfermedad del legionario, no solamente entre los vecinos de la comunidad sino también en personas ajenas que puedan situarse en el radio de alcance de los aerosoles.

Por tanto, hay instalaciones que quedarían incluidas en el ámbito de aplicación del Real Decreto y se les debería exigir su total cumplimiento en las viviendas privadas y comunidades de propietarios:

1 Instalaciones habituales:

- Fuentes ornamentales con difusión de aerosoles.
- Sistemas de riego por aspersion en el medio urbano o en campos de deportes en urbanizaciones privadas.
- Sistemas de agua climatizada o con temperaturas similares a las climatizadas (≥ 24 °C) y aerosolización con/sin agitación y con/sin recirculación a través de chorros de alta velocidad o inyección de aire, vasos de piscinas polivalente con este tipo de instalaciones, vasos de piscinas con dispositivos de juego, zonas de juegos de agua, setas, cortinas, cascadas, entre otras.

2 Instalaciones poco habituales:

- Torres de refrigeración y condensadores evaporativos, para sistemas de aire acondicionado comunitario.
- Dispositivos de enfriamiento evaporativo por pulverización mediante elementos de refrigeración por aerosolización (nebulizadores-fog system) en zonas comunitarias.
- Máquinas de riego o baldeo de vías públicas y vehículos de limpieza viaria, en urbanizaciones privadas.

3 Instalaciones que no estarían incluidas:

- Sistemas de agua sanitaria.
- Sistemas de agua contra incendios.

Con respecto a las responsabilidades, el Real Decreto 487/2022 en su Artículo 5 establece que:

1 Las personas físicas o jurídicas titulares de las instalaciones objeto de este real decreto son las responsables del cumplimiento de lo dispuesto en este real decreto.

2 En el caso de que la instalación sea explotada por persona física o jurídica distinta de la titular de la instalación, a efectos del cumplimiento de las responsabilidades y obligaciones del presente real decreto, la persona titular de la instalación será considerada como la responsable del cumplimiento del mismo.

3 La contratación de la realización, total o parcial, de las actividades contempladas en el presente real decreto con un servicio externo, no exime a la persona titular de la instalación de su responsabilidad de garantizar que las instalaciones no representen un riesgo para la salud pública.

Por otro lado, la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal establece en su artículo 13.5 que el presidente ostentará legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten.

De ese modo, cabe inferir que es el Presidente de la Comunidad de Propietarios el responsable del cumplimiento de lo dispuesto en este nuevo real decreto, independientemente de que se haya contratado a una empresa de prevención y control de *Legionella* para realizar las tareas exigidas en la legislación.

Del mismo modo, la Ley 49/1960 establece que corresponde a la Junta de Propietarios conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la comunidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común, entre las que se deben incluir las exigencias preventivas del Real Decreto 487/2022 en caso que se disponga de alguna de las instalaciones incluidas en su ámbito, tal como se ha citado.

Si mediante los estudios epidemiológicos, ambientales y microbiológicos, se llegara a la conclusión de que alguno o varios casos de legionelosis hubieran sido causados por una instalación de este tipo ubicada en un edificio o vivienda, la responsabilidad judicial correspondería al propietario o al presidente de la comunidad de propietarios.