

Encontrarte con manchas negras en una esquina del dormitorio, pintura abombada junto a una ventana o un olor persistente a humedad en piso de alquiler no solo da rabia. También genera una duda muy práctica: qué está pasando exactamente, quién debe arreglarlo y cómo demostrarlo sin entrar en una guerra de versiones. Ahí es donde casi siempre se juega la partida. No basta con decir "hay moho". Conviene explicar si ese moho aparece por falta de ventilación, por condensación habitual de la vivienda o por una filtración real del edificio, de la cubierta, de una bajante o de una fachada.

He visto muchos conflictos entre arrendadores e inquilinos atascarse por una razón sencilla: nadie documentó bien el problema desde el principio. El propietario piensa que el inquilino no ventila. El inquilino piensa que el edificio está mal aislado. Y mientras tanto, el moho en piso de alquiler sigue creciendo detrás del armario, la pintura se cae y el ambiente se vuelve incómodo, a veces incluso insalubre.

La buena noticia es que documentar moho alquiler de forma útil no requiere ser perito ni abogado. Requiere método, constancia y un poco de cabeza fría. Si reúnes pruebas claras, ordenadas [desperfectos por humedad alquiler](#) y bien fechadas, la conversación cambia. Deja de ser una discusión abstracta para convertirse en un problema concreto con indicios visibles.

Lo primero, distinguir qué tipo de humedad tienes delante

No toda la humedad se parece, aunque muchas veces se mezcle en la misma pared. Este matiz importa muchísimo, porque condiciona tanto la reparación como la respuesta a la pregunta estrella: quién paga la humedad en un piso de alquiler.

La condensación suele aparecer en superficies frías. Es muy típica en esquinas, detrás de muebles pegados al muro, alrededor de puentes térmicos, en marcos de ventanas o en techos de baños sin buena extracción. Suele empeorar en invierno, en viviendas con poca ventilación y con mucha carga de vapor, por ejemplo si se tiende ropa dentro, se cocina mucho sin campana o se usan estufas que generan vapor.

La filtración, en cambio, normalmente deja pistas más "constructivas". Una mancha que crece tras la lluvia, una humedad localizada bajo una terraza, un desconchado vertical desde el techo, una pared medianera mojada o una zona concreta junto a una bajante. A veces incluso cambia de color, con cercos amarillentos, sales o goteo visible.

Luego están los casos mixtos, que son más frecuentes de lo que parece. Por ejemplo, una fachada fría y mal aislada puede favorecer condensación, pero una pequeña entrada de agua exterior empeora el cuadro. En esos supuestos, simplificar demasiado perjudica a todos.

Por qué la documentación vale más que una discusión

Cuando alguien me pregunta humedad piso alquiler qué hacer, mi respuesta no empieza por llamar enfadado al casero ni por comprar pintura antimanchas. Empieza por crear un registro. El registro sirve para cuatro cosas muy concretas: fijar fechas, observar patrones, evitar que el problema se minimice y dejar constancia de que has comunicado la incidencia a tiempo.

Un error bastante común es esperar meses "a ver si se seca solo". Otro, limpiar el moho con lejía el mismo día y luego hacer la foto cuando ya no se aprecia la extensión real. Y otro, muy humano, mandar solo un WhatsApp apresurado sin explicar dónde está la mancha, cuánto mide, si empeora con lluvia o si aparece agua en el alféizar cada mañana.

Con un buen expediente casero, reclamar humedad al casero resulta mucho más sencillo. Incluso si luego hace falta un técnico, le estarás entregando información útil y no un relato difuso.

Cómo hacer fotos que de verdad sirvan

Las fotografías son la base. Pero una foto borrosa y sin contexto vale poco. Lo ideal es que cada zona afectada tenga una secuencia sencilla: una imagen general de la estancia, una imagen media donde se entienda la ubicación en la pared o techo, y una imagen cercana donde se vea la textura, el color, el desconchado o el moho.

Conviene repetir esas fotos a lo largo del tiempo, desde el mismo ángulo si es posible. Si una mancha mide diez centímetros en noviembre y cuarenta en enero, esa evolución dice más que una discusión larga. Si además coincide con días de lluvia o con una bajada brusca de temperatura, mejor aún.

Algo tan simple como incluir una referencia de tamaño ayuda mucho. Un metro, una regla, una hoja A4 o incluso una moneda, siempre que luego no se pierda la escala. También es importante que la fecha del archivo quede guardada. Hoy casi cualquier móvil conserva esos metadatos, pero no está de más renombrar las carpetas por estancias y meses para no acabar con trescientas fotos imposibles de ordenar.

La ventilación se documenta, no se presume

Aquí aparece uno de los puntos más delicados del conflicto moho alquiler inquilino propietario. Muchas veces el propietario alega que el problema proviene de malos hábitos de ventilación. A veces tiene razón, a veces no, y a veces solo en parte. Por eso conviene documentarlo.

Si la vivienda dispone de extractores en baño o cocina, anota si funcionan, cuánto caudal tienen de forma aproximada y si realmente extraen o solo hacen ruido. Un truco sencillo es acercar una tira de papel fino o de papel higiénico a la rejilla. Si apenas se sostiene o ni se mueve, el extractor puede estar fallando o ser claramente insuficiente. No sustituye una medición profesional, pero sí deja un indicio razonable.

También ayuda registrar tus hábitos de ventilación durante una o dos semanas en épocas críticas. No hace falta escribir una novela. Basta con anotar cuándo abres ventanas, durante cuánto tiempo, si tiendes ropa dentro, si usas campana al cocinar, si el baño tiene ventana o si la condensación aparece incluso después de ventilar bien. Cuando el agua se acumula cada mañana en el cristal pese a una ventilación regular, eso apunta a que el problema no es solo de costumbre doméstica.

En pisos con carpinterías antiguas o, al contrario, con cierres muy estancos pero sin ventilación mecánica, la situación puede volverse paradójica. Cuanto mejor cierran las ventanas, más se atrapa el vapor interior. He visto reformas con ventanas nuevas impecables y, a las pocas semanas, esquinas negras por falta de renovación de aire. El inquilino piensa que la reforma empeoró la vivienda, y a veces no va desencaminado.

La condensación deja señales bastante reconocibles

La condensación tiene una lógica que se puede contar bien si te fijas en dónde aparece. Suele concentrarse en puntos fríos y poco ventilados. Una pared exterior orientada al norte, la esquina donde se junta el techo con el muro, el lado del armario que casi toca la pared, la parte baja de una ventana, un cuarto de baño interior. Si retiras un mueble y descubres una colonia de moho perfecta detrás, no es una prueba definitiva, pero sí un patrón clásico.

Merece la pena medir distancias. Un armario a uno o dos centímetros del muro impide casi toda circulación de aire. Si está a cinco o diez centímetros, la situación cambia. Ese detalle parece menor, pero luego importa cuando se discuten responsabilidades.

También conviene observar si el problema empeora en invierno y mejora claramente en primavera. Esa estacionalidad suele acompañar a la condensación. En cambio, una mancha que revive con cada episodio de lluvia intensa o con el uso del baño del vecino superior sugiere más una filtración.

Cuando la lluvia habla, escúchala

Pocas cosas son tan útiles como relacionar la humedad con el tiempo. Si las manchas aumentan tras llover, si aparece agua en un punto concreto del techo después de una tormenta o si una pared exterior se moja por franjas, anótalo. Las filtraciones suelen ser caprichosas, pero les encantan los patrones.

En edificios antiguos es frecuente que el agua entre por fisuras de fachada, sellados gastados en ventanas, cubiertas mal rematadas o terrazas sin impermeabilización eficaz. En edificios más recientes, a veces el fallo está en encuentros constructivos, rejuntados o bajantes ocultas. El resultado para el inquilino es el mismo: desperfectos por humedad alquiler y una casa que deja de sentirse cómoda.

Si puedes grabar un vídeo corto durante o justo después de la lluvia, mejor. Un goteo, una humedad activa o una mancha que brilla mojada valen oro como prueba. No hace falta dramatizar ni hacer un reportaje. Solo captar el momento con claridad.

Un pequeño dossier doméstico que marca la diferencia

Con muy poco esfuerzo puedes montar un expediente sólido y ordenado. Este es el tipo de material que más ayuda cuando toca reclamar humedad al casero o pedir la visita de un seguro o un técnico:

- Fotos generales y de detalle, fechadas y repetidas en el tiempo.
- Vídeos breves donde se vea condensación en cristales, goteos o manchas activas.
- Registro sencillo de ventilación, uso de estancias y episodios de lluvia.
- Medidas de temperatura y humedad relativa con un higrómetro doméstico.
- Copias de mensajes o correos enviados al propietario o a la inmobiliaria.

Ese higrómetro merece una mención aparte. Son baratos y, usados con sentido común, aportan contexto. No convierten a nadie en perito, pero si en un dormitorio aparece de forma persistente una humedad relativa muy alta, con picos fuertes por la mañana o tras duchas, eso ayuda a interpretar el problema. Mejor aún si tomas mediciones en varias habitaciones y durante varios días, siempre indicando hora y condiciones. Un dato aislado dice poco. Una tendencia ya dice algo.

Cómo comunicar la incidencia sin cerrar puertas

La primera comunicación importa mucho. Un mensaje cargado de reproches puede desahogar, pero rara vez ayuda. En cambio, un aviso claro, educado y completo suele funcionar mejor, incluso cuando la relación con la propiedad no es cálida.

Lo ideal es describir dónde está el problema, desde cuándo lo detectas, cómo evoluciona y qué pruebas adjuntas. Si sospechas de filtración, dilo como sospecha, no como sentencia. Si notas condensación abundante, explícalo con hechos. "Cada mañana aparecen gotas en la cara interior de la ventana del

dormitorio y la esquina noreste presenta moho a un metro del suelo” vale mucho más que “la casa está fatal”.

Además, conviene pedir expresamente una revisión técnica. Esa petición deja claro que no buscas solo que “tomen nota”, sino una actuación. Y si el propietario responde que todo se debe a falta de ventilación, puedes contestar con calma adjuntando tu registro y pidiendo igualmente una visita para verificarlo.

Quién paga la humedad en un piso de alquiler, en la práctica

Esta es la pregunta que más tensión genera, y la respuesta no suele caber en una frase. Depende del origen del problema y del tipo de reparación.

Si la humedad proviene de un defecto del inmueble, de una filtración estructural, de una bajante, de una cubierta, de una fachada o de un elemento cuya conservación corresponde a la propiedad, lo habitual es que el propietario asuma la reparación necesaria para mantener la vivienda en condiciones de habitabilidad. Si además se han producido daños internos asociados, habrá que ver cómo se gestionan y si interviene un seguro.

Si el problema nace principalmente de un uso inadecuado de la vivienda, por ejemplo una ausencia casi total de ventilación junto con hábitos que generan muchísimo vapor, la situación cambia. Pero incluso ahí conviene ser prudente. No toda mancha por condensación puede cargarse automáticamente al inquilino. Hay viviendas mal ventiladas por diseño, con puentes térmicos claros o con sistemas de extracción insuficientes. Por eso el análisis serio siempre mira hábitos y características del inmueble al mismo tiempo.

En la práctica, la expresión moho alquiler inquilino propietario refleja bien esa zona gris. A veces hay responsabilidad compartida: el inquilino debe ventilar y usar bien la vivienda, y el propietario debe entregar y conservar una casa razonablemente habitable. Cuando una de las dos patas falla, el problema aparece. Cuando fallan las dos, aparece antes y peor.

El valor de los detalles que casi nadie anota

Hay pequeños datos que luego resultan decisivos. Si la pared afectada da a un patio muy umbrío, apúntalo. Si la mancha está exactamente bajo la ducha del piso de arriba, también. Si el problema empezó después de cambiar ventanas o tras una obra en la fachada, aún mejor. La cronología importa mucho.

Merece la pena fijarse también en olores y tacto. La condensación con moho superficial puede oler a cerrado y mojar menos al tacto salvo en momentos concretos. Una filtración activa a menudo deja un tacto frío y húmedo más persistente, además de cercos o desprendimientos. No es una ley absoluta, pero suma.

Otro detalle útil es revisar si hay sales o eflorescencias blanquecinas, sobre todo en plantas bajas o muros con contacto con exterior. No siempre significan lo mismo, pero sí indican movimiento de humedad. Si las ves, fotografíalas de cerca.

Errores que complican una reclamación

Hay fallos muy habituales que luego pasan factura. Algunos nacen de las prisas y otros del deseo lógico de “dejar la casa decente” cuanto antes. Conviene evitarlos:

- Pintar encima de la mancha antes de fotografiarla y notificarla.
- Limpiar todo el moho sin guardar imágenes del estado inicial.

- Avisar solo de palabra, sin dejar rastro escrito.
- Mandar fotos sueltas sin fecha, sin contexto y sin explicar la evolución.
- Esperar meses cuando la mancha ya muestra crecimiento claro.

Esto no significa que debas convivir con el moho sin hacer nada. Si afecta a una zona de uso diario, puedes limpiar superficialmente con las precauciones adecuadas y ventilar bien, pero procurando haber documentado antes el alcance real. La prueba tiene que venir primero.

Cuando merece la pena llamar a un técnico

Hay casos en los que el ojo doméstico no basta. Si la humedad se extiende, reaparece tras limpiezas, afecta a techo o instalaciones, o existe discusión seria sobre su origen, una visita <https://nomoho.es/en/guides/report-damp-to-landlord-spain/> técnica ahorra muchos rodeos. No hace falta arrancar siempre por un informe pericial completo y costoso. A veces una inspección de mantenimiento, un profesional de humedades o un técnico de confianza puede identificar indicios claros.

Lo importante es que la visita no se limite a mirar cinco segundos la mancha y decir “eso es por no ventilar”. Un buen técnico observa la orientación, el estado de ventanas, la ventilación del baño y la cocina, la temperatura superficial de paramentos, la presencia de puentes térmicos y la relación con elementos constructivos o instalaciones. El diagnóstico simplista es el gran enemigo de este tipo de conflictos.

Si finalmente se encarga un informe más formal, tu dossier previo le dará una base excelente. Las fechas, fotos y registros reducen mucho la niebla.

Un caso muy típico: dormitorio con armario y pared exterior

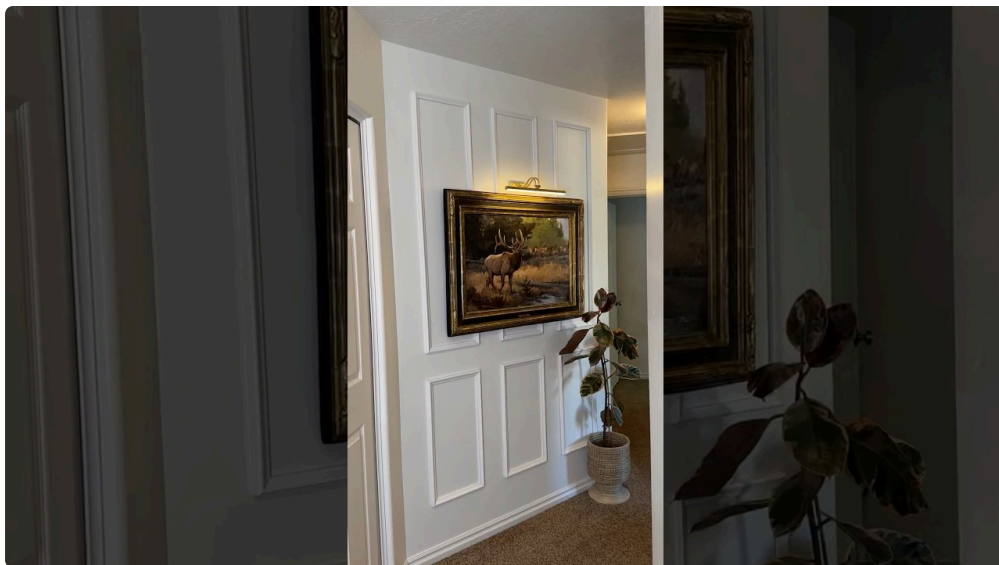
Este ejemplo lo he visto repetido varias veces. Piso de alquiler en invierno, dormitorio orientado al norte, armario grande pegado a pared exterior, ventana con buen cierre pero sin aireadores, baño interior y hábito de tender ropa dentro dos veces por semana. Aparecen motas negras tras el armario, condensación en cristales por la mañana y olor a humedad.

Aquí sería demasiado fácil culpar solo al inquilino o solo a la vivienda. Lo sensato es reconocer que hay varios factores. La carga de humedad interior es alta, sí. Pero también hay una pared fría, mala circulación de aire y una carpintería muy estanca sin ventilación suficiente. En un caso así, documentar ventilación, separación del mueble, presencia de agua en la ventana y evolución estacional ayuda a construir una lectura equilibrada. A veces la solución combina hábitos mejores y medidas del propietario, como mejorar extracción, revisar aislamiento o instalar elementos de ventilación.

Otro caso clásico: mancha que revive cuando llueve

También ocurre mucho. Salón aparentemente seco durante semanas. Llegada una lluvia intensa con viento, y al día siguiente reaparece un cerco alto en una pared exterior. A veces se desprende pintura en un punto concreto. El inquilino ventila bien, el resto de la vivienda está normal y no hay condensación especial en cristales.

Este patrón es casi un manual de filtración. No prueba todavía el punto exacto de entrada, pero sí orienta muchísimo. En esa situación, las fotos con fechas ligadas a episodios de lluvia, más un vídeo del brillo húmedo o del desconchado reciente, suelen bastar para justificar una revisión seria de fachada, cubierta o sellados.



La forma en que escribes también cuenta

Parece un detalle menor, pero no lo es. Si quieres reclamar humedad al casero con opciones de que te tomen en serio, cuida el lenguaje. Mejor describir que acusar. Mejor pedir revisión que exigir culpas inmediatas. Mejor aportar pruebas que adjetivos.

Una frase útil suele tener tres piezas: ubicación, fecha y comportamiento. Por ejemplo: “Desde el 12 de diciembre se observa crecimiento de moho en la esquina superior izquierda del dormitorio principal, en pared exterior. Se adjuntan fotos comparativas y registro de condensación en ventana durante las últimas dos semanas”. Esa forma de comunicar transmite seriedad.

Qué esperar después de notificarlo

Una vez comunicado, lo razonable es dar un margen breve para organizar la revisión, sin dejar que el asunto duerma. Si no hay respuesta, reitera por escrito y conserva todo. Si hay visita, procura estar presente, enseñar el conjunto de pruebas y señalar detalles que quizá no se aprecian a simple vista, como la relación con la lluvia o la condensación matinal.

Si se propone una solución rápida que no aborda la causa, por ejemplo pintar sin más una zona que ya ha reaparecido varias veces, deja constancia de tu preocupación. Tapar no es reparar. Y en materia de humedades, lo cosmético suele durar poquísimo.

Una idea simple para cerrar el círculo

Cuando surgen desperfectos por humedad alquiler, la tentación es correr a resolver lo visible. Pero lo visible es solo la punta. Lo que realmente ordena el problema es responder tres preguntas con pruebas: dónde aparece, cuándo empeora y qué condiciones lo acompañan. Esa tríada, bien documentada, aclara mucho la diferencia entre ventilación insuficiente, condensación habitual y filtración constructiva.

Si eres inquilino, documentar no es desconfiar, es protegerte y facilitar la solución. Si eres propietario, pedir datos y revisarlos con seriedad no es ceder, es gestionar bien tu vivienda. Y cuando ambos entienden eso, el conflicto se vuelve bastante más pequeño que la mancha del techo.

Al final, documentar moho alquiler no consiste en hacer drama, sino en convertir una sensación incómoda en una secuencia de hechos observables. Ahí es donde empiezan las soluciones buenas, las reparaciones

que de verdad duran y las conversaciones que dejan de dar vueltas.