

Hay pocas incidencias domésticas tan persistentes y tan mal resueltas como una mancha de humedad sin origen claro. Empieza con un cerco tenue en la pintura, luego llega el olor a cerrado, después se abomba el yeso, aparece moho en una esquina y, mientras tanto, cada gremio apunta en una dirección distinta. El pintor culpa a la condensación, el fontanero sospecha de una fuga, la comunidad habla de la fachada, y el propietario se queda en medio, pagando parches.

Ahí es donde un informe de humedades bien hecho marca la diferencia. No es un documento para "confirmar que hay humedad", porque eso suele ser obvio a simple vista. Su valor real está en otra parte: identificar el origen, delimitar la extensión, separar síntomas de causas y dejar por escrito un criterio técnico que permita actuar con lógica, ya sea para reparar, reclamar, negociar una compra o discutir responsabilidades entre vecinos, arrendador, seguro y comunidad.

He visto muchos casos donde el problema no era la humedad en sí, sino el diagnóstico apresurado. Se rompe una pared para buscar una tubería que no pierde. Se instala un deshumidificador en una vivienda con infiltración de fachada. Se pinta sobre una medianera fría sin tratar el puente térmico y el moho vuelve al mes. Un mal diagnóstico sale caro porque obliga a intervenir dos veces, a veces tres. Un buen diagnóstico de humedades, en cambio, suele ahorrar obra, tiempo y discusiones.

Lo que de verdad hace un informe de humedades

Un informe de humedades serio no consiste en llegar, mirar una pared y redactar dos páginas con fotos. Tampoco en pasar una cámara térmica cinco minutos y sacar una conclusión rotunda. Eso no es una inspección técnica, es una impresión rápida. El trabajo bien hecho combina observación, contexto del edificio, medición, contraste de hipótesis y capacidad para descartar causas.

Cuando se habla de detección de humedades, mucha gente piensa en aparatos. Los equipos ayudan, y mucho, pero no sustituyen el criterio. Una cámara termográfica de humedades, por ejemplo, puede señalar una zona más fría. Eso no demuestra por sí solo que exista una fuga activa. Puede tratarse de evaporación superficial, de un pilar mal aislado, de un encuentro de fachada o de simple sombra térmica. La termografía infrarroja da pistas valiosas, pero exige lectura técnica y condiciones de uso adecuadas.

Un informe sólido parte de una pregunta concreta: ¿qué está pasando aquí y por qué? A partir de ahí, se investiga. Se revisa la localización de las manchas, su altura, forma, evolución y relación con baños, cocinas, patios, bajantes, cubiertas o fachadas expuestas a lluvia. Se observa si la lesión crece en invierno, si aparece tras episodios de lluvia, si empeora con la vivienda cerrada o si coincide con conducciones ocultas.

La experiencia pesa mucho. Una eflorescencia salina a 20 o 30 centímetros del suelo, continua a lo largo de un muro, orienta de forma distinta a una colonia de moho negro en la esquina alta de un dormitorio. La primera hace pensar en capilaridad o en aporte desde solera y arranque de muro. La segunda obliga a valorar condensación superficial, ventilación deficiente o un puente térmico localizado. Parecen detalles menores, pero ahí suele estar la clave.

Cuando la mancha engaña

Uno de los errores más comunes es atribuir la causa por la apariencia visible. La humedad se manifiesta donde puede, no siempre donde nace. Esto es especialmente frecuente en viviendas plurifamiliares. Una filtración en una terraza superior puede aparecer en el falso techo del salón de abajo, a varios metros del

punto de entrada. Una pequeña fuga en una instalación puede escurrir por una roza, una cámara o el interior de un tabique y estallar en el sitio menos intuitivo.

La humedad oculta complica el diagnóstico porque no siempre deja rastro inmediato. En ocasiones, la pintura sigue razonablemente entera, pero el ambiente huele mal y el zócalo da lecturas elevadas al medir. Ocurre también al revés: se ve moho, pero el problema no es agua líquida sino exceso de vapor y una superficie fría de forma crónica. Si no se distingue una situación de otra, la reparación fracasa.

Por eso, detectar humedades exige separar tres planos. El primero es el síntoma visible. El segundo es el mecanismo físico, ya sea infiltración, fuga, condensación, capilaridad o una combinación de varias. El tercero es el origen concreto: una junta abierta, una tela asfáltica agotada, una pendiente incorrecta, una tubería defectuosa, una carpintería mal sellada o una ventilación insuficiente. El informe tiene que conectar esos tres niveles sin saltos lógicos.

Qué incluye una inspección técnica bien planteada

La calidad de una inspección no depende solo del tiempo en la vivienda, sino de cómo se organiza la visita y de qué preguntas se hacen. En un piso pequeño, un técnico competente puede obtener muchísima información en una hora larga si dispone de contexto y acceso. En un edificio con varias viviendas afectadas, terrazas comunitarias y antecedentes de reparaciones parciales, el trabajo puede exigir varias visitas y contraste con planos, partes de seguro o pruebas complementarias.

Estos son los elementos que suelen aparecer en un informe de humedades bien hecho:

- descripción precisa de las lesiones, con ubicación, dimensiones aproximadas, altura sobre el suelo y estado de los materiales
- análisis de antecedentes, uso de la vivienda, orientación, ventilación, reformas previas y episodios de lluvia o averías recientes
- mediciones y pruebas no destructivas, como medición de humedad en paredes, inspección termográfica y revisión de puntos singulares
- hipótesis razonadas, con causas probables y causas descartadas o menos compatibles con la evidencia observada
- propuesta de actuación, indicando si conviene reparar, abrir cata, monitorizar, ventilar, impermeabilizar o ampliar la investigación

Esa estructura parece sencilla, pero obliga a trabajar con método. En una inspección de moho, por ejemplo, no basta con fotografiar colonias oscuras. Hay que valorar la distribución, la relación con muebles pegados al muro, la ventilación real, la temperatura superficial de paramentos y la posible presencia de humedad oculta detrás de revestimientos. No es raro que el moho oculto aparezca tras un armario apoyado en una fachada norte con aislamiento insuficiente. En ese caso, limpiar con lejía resuelve el aspecto unos días, pero no la causa.

El papel de la termografía, sin mitos ni fuegos artificiales

La inspección termográfica está de moda, y con razón. Bien utilizada, es una herramienta muy útil para la detección de humedades, la localización de puentes térmicos, la lectura de diferencias de temperatura asociadas a evaporación y la identificación de anomalías constructivas. El problema aparece cuando se vende como si fuera infalible o autosuficiente.

La termografía de humedades no “ve” agua dentro del muro como si fuera una radiografía. Lo que registra es radiación infrarroja, es decir, diferencias de temperatura superficial. Si una zona está más fría porque el agua evaporándose roba calor, la cámara puede mostrar un patrón compatible con humedad. Si una tubería caliente pierde, también puede generar una firma térmica anómala. Pero si el salto térmico es pequeño, si el ambiente está muy uniforme o si la superficie recibe radiación solar reciente, la lectura puede ser ambigua.

He visto falsos positivos claros. Uno muy habitual aparece en pilares o frentes de forjado que salen más fríos en invierno. En la imagen térmica parecen “manchas sospechosas”, y alguien apresurado habla de filtración. Luego se comprueba que no hay contenido de humedad anómalo, solo un puente térmico clásico con riesgo de condensación. También ocurre al revés: una fuga pequeña, en una pared con acabado grueso y sin contraste térmico suficiente, puede pasar desapercibida en ese momento.

Por eso, una cámara termográfica para humedades tiene sentido dentro de una secuencia de inspección, no como espectáculo de diez minutos. El técnico debe saber cuándo usarla, desde dónde, con qué condiciones ambientales y qué otra medición necesita para validar la lectura. La termografía infrarroja gana mucho valor cuando se combina con medidor de humedad, inspección visual detallada y conocimiento de la envolvente del edificio.

Medición de humedad en paredes, qué aporta y qué no

Otro punto donde [inspección termográfica nomoho.es](https://www.nomoho.es) conviene ser preciso es la medición de humedad en paredes. Existen equipos de distinta tecnología, desde medidores superficiales por impedancia hasta métodos más intrusivos o específicos para materiales concretos. Lo importante no es solo el aparato, sino interpretar bien sus límites.

Un medidor superficial puede detectar variaciones comparativas en un mismo paramento y ayudar a dibujar el mapa de humedad. Sirve para localizar zonas con mayor probabilidad de afección, seguir la evolución en el tiempo y cruzar datos con la termografía. Pero no siempre da un porcentaje absoluto fiable, y ciertos revestimientos o sales pueden alterar la lectura. Dicho de otra manera, es una herramienta excelente para orientar el diagnóstico, no un oráculo.

Cuando se trata de capilaridad, por ejemplo, suele observarse un gradiente relativamente coherente desde la base del muro hacia arriba, junto con desconchados, sales y deterioro de zócalos. En cambio, en una condensación superficial, la lectura puede ser más irregular o concentrarse en zonas frías y mal ventiladas, con especial presencia de moho en esquinas, tras muebles o junto a carpinterías. La medición ayuda a distinguir patrones, que es justo lo que necesita un buen informe.

Las causas más frecuentes y por qué se confunden tanto

En la práctica, la mayoría de las patologías por humedad que aparecen en viviendas se mueven entre cinco grandes familias: filtraciones desde el exterior, fugas de instalaciones, condensaciones, capilaridad y defectos de encuentros constructivos. A veces llegan mezcladas. Una fachada mal resuelta puede mojar un muro, ese muro mantenerse frío, y esa superficie fría favorecer moho adicional por condensación interior. Si solo se aborda una pieza del problema, el resultado queda a medias.

La confusión viene de que varios mecanismos producen síntomas parecidos. Un techo con cerco amarillento puede deberse a lluvia a través de cubierta, a una pérdida en baño superior o a una condensación prolongada sobre una zona fría. Un olor a humedad puede proceder de un sótano con ascenso capilar, de una filtración oculta tras un trasdosado o de un dormitorio sin ventilación donde el vapor se acumula noche tras noche. El informe sirve precisamente para no mezclar escenarios incompatibles.

En edificios de cierta edad, especialmente aquellos reformados por fases, el diagnóstico requiere prudencia. Es frecuente encontrar soluciones antiguas conviviendo con materiales nuevos, bajantes ocultas que no figuran en planos, patios cerrados, terrazas que han cambiado de acabado y falsos techos que esconden reparaciones anteriores. Ese “historial constructivo” influye mucho. Un técnico que no lo tenga en cuenta puede interpretar como patología activa algo que es una marca vieja, o minimizar una lesión reciente porque la pared “ya había dado guerra”.

Lo que distingue un informe útil de uno decorativo

No todos los informes sirven para tomar decisiones. Algunos son visualmente correctos, llevan fotos y un lenguaje técnico aparente, pero se quedan cortos justo en lo esencial: la atribución causal y la propuesta de actuación. Un informe útil tiene que mojarse. Puede expresar incertidumbre razonable cuando la evidencia no basta, pero no debe esconderse detrás de frases vacías como “se observa humedad compatible con diversas causas”.

La diferencia suele estar en la calidad del razonamiento. Si el documento explica por qué una hipótesis es más sólida que otra, qué indicios la sostienen y qué limitaciones tiene la inspección, ya aporta valor. Si además delimita responsabilidades potenciales, necesidad de catas o de pruebas complementarias, resulta todavía más práctico. Esto importa mucho en conflictos entre vecinos o con comunidades de propietarios. No basta con decir “hay agua”, hay que poder sostener de dónde viene y qué intervención es coherente.

Un buen informe también cuida la trazabilidad. Fecha de visita, condiciones ambientales, estancias inspeccionadas, instrumentación utilizada, localización exacta de lecturas y reportaje fotográfico ordenado. No por formalismo, sino porque ese detalle permite comparar evolución y defender el criterio si más adelante hay reclamaciones o segundas opiniones.

Casos donde el informe ahorra más de lo que cuesta

Hay situaciones en las que pedir un informe técnico parece un gasto extra, pero en realidad evita errores muy caros. Pienso, por ejemplo, en una compraventa. La vivienda se ve bien, salvo una esquina repintada y un olor extraño en un armario empotrado. Sin inspección, el comprador asume que es falta de ventilación. Meses después descubre moho oculto, aislamiento deficiente y filtraciones intermitentes por fachada. Lo que parecía un detalle se convierte en obra, mobiliario dañado y conflicto.

Otro caso muy habitual es el del alquiler. El inquilino acusa al piso de tener humedades; el propietario responde que el problema es “no abrir las ventanas”. A veces tiene razón uno, a veces el otro, y con frecuencia ambos aportan una parte del problema. Una vivienda con ventilación escasa y un muro frío genera condensación aunque el usuario tenga hábitos razonables. Un informe serio permite salir de opiniones y entrar en hechos medibles.

También es frecuente en comunidades con terrazas o cubiertas planas. Se repara “por donde parece” y la humedad vuelve en otra vivienda. Entonces llegan nuevas obras, nuevas derramas y más malestar. En estos escenarios, un servicio de detección de origen de humedades en Barcelona, o en cualquier ciudad con parque edificado diverso y alta densidad residencial, resulta especialmente útil cuando hay varios agentes implicados y cada uno maneja una versión parcial de la historia.

Señales de que conviene desconfiar de un diagnóstico exprés

No hace falta ser técnico para detectar cuándo una inspección va por mal camino. Hay ciertos indicios bastante reveladores:

- se emite una causa cerrada sin revisar otras zonas relacionadas, como terraza superior, fachada exterior o instalaciones cercanas
- la inspección termográfica se presenta como prueba definitiva sin contrastar con mediciones o contexto constructivo
- se recomiendan obras concretas antes de explicar el mecanismo de humedad que pretenden resolver
- no se diferencian lesiones activas de marcas antiguas o reparaciones previas
- el informe no deja claro qué se ha observado directamente y qué son hipótesis pendientes de confirmar

Cuando aparece alguno de estos síntomas, conviene pedir más detalle. No por desconfianza automática, sino porque las humedades castigan mucho la improvisación. Un diagnóstico precipitado puede llevar a obras invasivas sin necesidad, o al contrario, a soluciones cosméticas que solo maquillan durante unas semanas.

El valor de explicar lo que no se puede asegurar todavía

Un rasgo de profesionalidad que pocas veces se menciona es saber decir “con esto aún no basta”. Hay humedades caprichosas. Algunas solo se activan con lluvia de cierta dirección. Otras dependen del uso de una instalación que no estaba funcionando en el momento de la visita. En ocasiones, la vivienda está muy ventilada el día de la inspección y eso disimula el problema real. Un técnico serio no rellena esos vacíos con imaginación.

Cuando la evidencia es incompleta, lo razonable es acotar el escenario y proponer el siguiente paso. Puede ser una monitorización de humedad ambiental, una cata puntual, una prueba de estanqueidad, una revisión en episodio de lluvia o un contraste entre viviendas apiladas. Ese planteamiento no resta valor al informe. Al contrario, lo hace más defendible y más útil.

Esto se nota mucho en la inspección de moho. A veces el patrón apunta claramente a condensación superficial. Otras veces, la colonia visible es solo la punta del iceberg y detrás hay un trasdosado húmedo por filtración. Si no se puede abrir en ese momento, el informe debe explicar qué indicios apuntan a una u otra causa y qué prueba adicional resolvería la duda.

Qué debería llevarse el cliente al terminar

Al final de una buena inspección, el cliente no solo debería tener un PDF con fotos. Debería salir con una idea clara de qué está pasando, por qué se cree eso y cuál es el siguiente movimiento sensato. Puede que la respuesta sea reparar una junta de plato de ducha. Puede que sea intervenir en fachada. Puede que sea mejorar ventilación y aislar un punto frío. Puede que aún falte una cata. Lo importante es que el camino esté ordenado.

Ese orden tiene un impacto muy práctico. Reduce discusiones, facilita presupuestos comparables y evita obras innecesarias. También ayuda a priorizar. No todas las humedades exigen la misma urgencia. Una colonia de moho en dormitorio merece atención rápida por salubridad. Una marca estable y antigua, sin humedad activa, puede programarse con más calma. Una fuga continua, aunque pequeña, conviene atajarla cuanto antes porque termina degradando materiales y elevando costes.

Cuando el informe está bien hecho, se nota en la reparación

La mejor prueba de un buen informe no es lo elegante que resulte el documento, sino lo que ocurre después. Si la reparación se ajusta a la causa diagnosticada y la patología desaparece, el trabajo previo ha sido útil. Si se ejecuta la obra y al cabo de poco vuelve la mancha, toca revisar no solo la solución constructiva, sino el diagnóstico inicial.

En obra y mantenimiento de edificios, el acierto no suele depender de una sola herramienta brillante, sino de una cadena de decisiones correctas. Ver bien, medir bien, interpretar bien y recomendar bien. Ese es el recorrido de un informe de humedades serio. Parece obvio, pero en la práctica no siempre sucede.

Por eso, cuando aparece una pared con humedad pero sin pista clara, la pregunta no debería ser solo “quién lo arregla”, sino “quién puede explicar de verdad qué está ocurriendo aquí”. Esa diferencia, que sobre el papel parece pequeña, es la que separa el parche de la solución.