

Cuando aparece moho en piso de alquiler, la conversación suele arrancar tarde y mal. Primero llegan las manchas en la esquina del dormitorio, después el olor a cerrado, luego la pintura que se abomba, y por último el clásico intercambio de mensajes: el inquilino dice que la vivienda tiene un problema de humedad, el propietario responde que eso pasa por ventilar poco. En ese punto ya hay tensión, prisas y bastante confusión.

La buena noticia es que casi siempre hay una forma sensata de ordenar el problema. Si te preguntas quién paga la humedad en un piso de alquiler, el primer paso no es discutir, ni amenazar con dejar de pagar la renta, ni ponerse a limpiar el techo con lejía como si eso resolviera el origen. El primer paso útil, de verdad útil, es recopilar evidencias. Cuanta más claridad tengas sobre qué está pasando, dónde aparece, desde cuándo y con qué síntomas, más fácil será determinar responsabilidades y reclamar una solución.

Lo he visto muchas veces: dos casos aparentemente iguales terminan de forma opuesta por un detalle pequeño. En un piso, la humedad venía de una bajante comunitaria oculta tras un tabique. En otro, el problema era condensación continua en una vivienda con tendederos interiores, ventanas siempre cerradas y un extractor del baño averiado desde hacía meses. Las manchas se parecían. La causa, y por tanto la responsabilidad, no.

Antes de hablar de dinero, hay que hablar de causa

La gran pregunta, quién paga la humedad en un piso de alquiler, no se responde mirando una pared negra sin más. Se responde entendiendo por qué ha salido esa humedad. En la práctica, hay tres grandes escenarios que suelen repetirse.

El primero es la humedad por filtración o por entrada de agua desde fuera. Puede venir de una cubierta en mal estado, una fachada con fisuras, una terraza superior, una ventana mal sellada o incluso una tubería empotrada. Cuando el origen está en un defecto constructivo, una instalación deteriorada o una falta de mantenimiento del inmueble, lo habitual es que la reparación corresponda al propietario, o a la comunidad si el elemento afectado es común.

El segundo escenario es la humedad por condensación. Aquí el agua no entra desde fuera, sino que se genera dentro de la vivienda. Duchas, cocina, ropa tendida en interiores, poca ventilación, carpinterías frías y puentes térmicos forman una mezcla bastante conocida. En estos casos aparece a menudo el debate más espinoso de todos: moho alquiler inquilino propietario. El casero dice que el uso de la vivienda genera la humedad. El inquilino responde que el piso está mal aislado y no permite un uso normal sin moho. Y muchas veces ambos tienen una parte de razón.

El tercer escenario es el daño mixto. Este es el más frecuente de lo que parece. Una pared orientada al norte, con aislamiento pobre, sumada a ventilación insuficiente, puede acabar cubierta de moho. Ahí no sirve buscar un culpable único con simplificaciones. Hay que valorar si la vivienda, usada de forma razonable, debería mantenerse salubre o no.

Por eso documentar bien el caso es tan importante. No se trata solo de "tener pruebas por si acaso", sino de entender técnicamente el problema.

Qué tipo de evidencias sí sirven

No hace falta convertir el salón en un laboratorio ni contratar a un perito al primer día. Pero sí conviene reunir pruebas útiles, ordenadas y fáciles de enseñar. Un móvil, algo de constancia y un poco de método hacen mucho.

Estas son las evidencias que más ayudan cuando toca reclamar humedad al casero o defender tu postura:

- Fotografías claras, con fecha, de las manchas, del moho, de la pintura levantada y de cualquier gotera o desconchado.
- Vídeos cortos donde se vea el contexto, por ejemplo una pared entera, una ventana con condensación o agua goteando.
- Mensajes y correos enviados al propietario o a la agencia, guardando fechas y respuestas.
- Facturas o partes de revisión, si ha pasado un fontanero, un técnico de seguros o un profesional de mantenimiento.
- Registro sencillo de cuándo aparece o empeora el problema, sobre todo tras lluvias, duchas, frío intenso o periodos de ausencia.

Esto último parece menor, pero no lo es. Un cuaderno o una nota en el móvil donde apuntes “el 12 de enero volvió a salir moho tras tres días de lluvia” puede valer más que veinte fotos sueltas sin contexto. Ayuda a detectar patrones. Si cada episodio fuerte coincide con lluvia exterior, no estás ante el mismo supuesto que si el hongo crece detrás del armario de una habitación sin ventilación en pleno invierno.

También conviene fotografiar detalles que muchas personas olvidan. El estado de los marcos de ventana, las rejillas de ventilación si existen, la campana extractora, el extractor del baño, la distancia de un mueble a la pared afectada, incluso un higrómetro doméstico si tienes uno. No es una prueba absoluta, pero aporta contexto. En viviendas con humedad piso alquiler qué hacer suele ser precisamente eso: pasar de la queja genérica al dato concreto.

Hay señales que orientan mucho sobre el origen

Aunque el diagnóstico definitivo lo hace un profesional, hay pistas bastante reveladoras. La condensación suele dejar moho superficial, negro o verdoso, en esquinas frías, techos de baño, tras muebles pegados a muros exteriores y alrededor de ventanas. Empeora en invierno y en espacios mal ventilados. A veces ves gotas en los cristales por la mañana, un clásico.

La filtración, en cambio, a menudo produce cercos marrones, pintura ampollada, yeso que se deshace o zonas húmedas más localizadas. Si la mancha “baja” desde el techo o aparece justo bajo una terraza, una cubierta o un cuarto húmedo de otra planta, conviene sospechar de entrada de agua. Si el olor es terroso y persistente y la pared está fría y mojada al tacto incluso cuando no hay actividad dentro de casa, la hipótesis de filtración gana peso.

Luego está la capilaridad, menos habitual en pisos altos pero muy presente en bajos y plantas a pie de calle. La humedad asciende desde el suelo y deja marcas en zócalos y partes bajas de los muros. Aquí los desperfectos por humedad alquiler suelen ser más lentos, pero también más serios si nadie actúa a tiempo.

A veces el caso se aclara con una simple visita. Recuerdo una vivienda donde el dormitorio principal tenía una pared negra entera. El propietario estaba convencido de que los inquilinos no ventilaban. Cuando se retiró un armario enorme que llevaba años pegado al muro, apareció una fisura vertical por la que entraba agua desde la fachada. Había condensación, sí, pero el origen de fondo no era el hábito de los ocupantes, sino el cerramiento.

Avisar pronto cambia mucho el resultado

En cuanto detectes humedad en piso de alquiler, comunica el problema por escrito. Esto es importante por dos motivos. El primero es práctico: cuanto antes se actúe, menos daño habrá. El segundo es jurídico: si avisas tarde y el desperfecto se agrava, puede aparecer la discusión sobre si hubo dejadez.

No hace falta escribir un burofax al minuto uno. Un correo claro o un mensaje por un canal que deje constancia puede bastar como primera notificación. Explica dónde está la humedad, desde cuándo, qué síntomas ves y adjunta fotos. Si el problema avanza o no obtienes respuesta, entonces sí conviene elevar el tono formal.

Aquí suele cometerse un error frecuente. Muchas personas limpian, pintan o aplican productos antimohos antes de dejar rastro suficiente. Entiendo la urgencia, sobre todo si hay niños o si la habitación huele mal, pero intenta hacer primero un buen reportaje del estado real. Si borras la prueba demasiado pronto, después cuesta mucho demostrar la entidad del problema.

Lo que suele corresponder al propietario

En términos generales, al propietario le corresponde conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad. Esa frase parece simple, pero abarca bastante. Si hay humedades por defectos del inmueble, instalaciones envejecidas, sellados rotos, tejados, fachadas, bajantes, tuberías internas o cualquier elemento cuya reparación exceda el mantenimiento ordinario, la carga suele recaer en él.

También entra aquí la obligación de responder cuando el piso, usado de forma normal, presenta moho o humedad por una configuración deficiente. Un ejemplo muy habitual es el baño sin ventana y sin extractor eficaz. Si la vivienda genera condensación severa en un uso cotidiano razonable, no basta con decir "abra usted la ventana". A veces hace falta instalar mejor ventilación, reparar una extracción averiada o intervenir sobre el aislamiento.

Esto no significa que cualquier mancha implique culpa automática del casero. Significa que no puede desentenderse sin comprobar la causa. Cuando alguien pregunta reclamar humedad al casero, la respuesta más útil es esta: no reclames solo el síntoma, reclama la inspección y reparación del origen.

Lo que puede corresponder al inquilino

El arrendatario también tiene deberes. Debe usar la vivienda de forma diligente, hacer pequeñas tareas de mantenimiento y evitar un deterioro evitable. Si el moho aparece por una falta clara de ventilación, por secar ropa de manera constante en una habitación cerrada, por no usar extractores operativos, por tapar rejillas o por ignorar durante meses una pequeña condensación hasta convertirla en una colonia de hongos, la balanza puede inclinarse hacia su lado.

No siempre hablamos de pagar una obra grande. A veces se trata del coste de limpieza, repintado puntual o de asumir que el problema se agravó por mal uso. Por eso el binomio moho alquiler inquilino propietario no se resuelve con una consigna universal. Depende de hechos, no de intuiciones.

También influye si el inquilino comunicó a tiempo el problema. Imagina una microfuga bajo fregadero que empapa un tabique. Si se avisa al primer síntoma, es una reparación manejable. Si nadie dice nada y seis meses después hay madera podrida, mal olor y daños en muebles, ya no estamos ante el mismo escenario.

Cuando la vivienda es habitable sobre el papel, pero no en la práctica

Hay situaciones especialmente ingratas. La casa no tiene una avería evidente, pero vivir allí sin moho exige rutinas casi heroicas: ventilar varias veces al día aunque haga un frío intenso, no tender jamás dentro, separar todos los muebles diez centímetros de las paredes, usar deshumidificador a diario y aun así limpiar hongos cada pocas semanas. Esa vivienda puede estar “funcionando”, pero no necesariamente está bien.

He visto pisos antiguos orientados al norte con carpinterías viejas donde la condensación era previsible. En algunos, con hábitos razonables y mejoras pequeñas, se controlaba. En otros, el problema persistía por una combinación de puente térmico, aislamiento pobre y ventilación insuficiente. Ahí el debate no debería reducirse a “usted abra más la ventana”, porque la vivienda tiene limitaciones objetivas.

Un técnico independiente puede marcar la diferencia en estos casos. No hace falta siempre, pero cuando hay desacuerdo serio, su informe ayuda a poner luz. Describe causa probable, gravedad y medidas correctoras. Y eso, en una discusión sobre desperfectos por humedad alquiler, vale oro.

Qué hacer si el propietario minimiza el problema

A veces el propietario responde bien y rápido. Otras, no tanto. Frases como “eso se limpia con lejía”, “en todos los pisos antiguos pasa” o “siempre ha vivido gente ahí y nunca se quejó nadie” son más comunes de lo que deberían. Cuando ocurre, no conviene entrar al choque emocional. Conviene insistir con orden.

Lo más eficaz suele ser una secuencia simple:

- Comunicar por escrito el problema con fotos y pedir revisión del origen.
- Dar un plazo razonable para respuesta o visita, por ejemplo unos días si no hay urgencia inmediata.
- Si no hay solución, reiterar la reclamación de forma más formal y conservar todo.
- Valorar informe técnico, seguro de hogar si cubre asistencia, o asesoramiento especializado si el daño es serio.
- Evitar decisiones impulsivas, como dejar de pagar el alquiler sin respaldo legal.

Ese último punto merece subrayado. Muchas personas creen que, si el piso tiene humedad, pueden retener la renta por su cuenta. Es una tentación comprensible, pero suele salir mal si no se hace dentro de un cauce adecuado. Una cosa es reclamar y otra exponerse a un conflicto por impago.

El papel del seguro y de la comunidad

En los edificios con varios vecinos, la fuente del problema puede no estar dentro de la vivienda alquilada ni ser estrictamente del propietario individual. Una bajante comunitaria, una cubierta común o una filtración desde la terraza del ático pueden implicar a la comunidad de propietarios. Esto retrasa mucho algunos casos, porque el casero necesita a su vez mover a la comunidad, al administrador y al seguro.

Para el inquilino, sin embargo, el consejo práctico es el mismo: documentar moho alquiler y comunicarlo cuanto antes al arrendador. Que luego este reparta responsabilidades internas con comunidad o aseguradora es otra fase. Tú no tienes por qué investigar la póliza comunitaria antes de avisar.

Los seguros ayudan, pero no hacen magia. Un seguro puede cubrir localización de avería, reparación de daños o asistencia inicial. Lo que no suele arreglar es la falta de coordinación o la costumbre de aplazar. Por eso conviene que cada visita quede reflejada, con fecha, nombre del profesional y lo que observó.

Si hay riesgo para la salud, no lo trates como un detalle estético

El moho no es solo una pared fea. Puede provocar olor persistente, irritación y empeorar cuadros respiratorios, sobre todo en personas asmáticas, alérgicas, niños pequeños o mayores. No hace falta exagerar ni hacer afirmaciones grandilocuentes para reconocer algo evidente: convivir con una habitación húmeda y llena de hongos no es una nimiedad.

En una ocasión, una familia dejó de usar el dormitorio de su hija porque cada pocas semanas reaparecía moho alrededor de la ventana y detrás del cabecero. El casero insistía en que ventilaran más. Al final se comprobó que el sellado exterior estaba fallando y que, además, el premarco metálico generaba una zona muy fría. La solución no fue una limpieza más fuerte, sino reparar el cerramiento y rehacer remates. Durante meses el problema se trató como cosmético cuando en realidad afectaba al uso normal de la vivienda.

Si la humedad es intensa, si hay olor continuo o si una estancia deja de ser utilizable, dilo así en tus comunicaciones. No se trata de dramatizar, sino de describir las consecuencias reales.

Los pequeños gestos que ayudan, sin asumir culpas que no tocan

Mientras se resuelve el origen, hay medidas sensatas para limitar el avance del moho. Ventilar a diario, usar extractores, separar un poco los muebles de muros fríos, evitar secar ropa en cuartos cerrados y limpiar [desperfectos por humedad alquiler](#) de forma adecuada las zonas superficiales puede mejorar bastante el ambiente. Hacer eso no significa admitir que el problema sea culpa del inquilino. Significa actuar con sentido común.

Lo importante es no confundir contención con solución. Un deshumidificador puede ser una ayuda magnífica en invierno, pero no sustituye la reparación de una filtración. Un spray antimoho mejora el aspecto durante unas semanas, pero no arregla un puente térmico ni una bajante rota. Y pintar encima, directamente, suele empeorar la frustración porque al poco tiempo la mancha revive.

Cuándo conviene pasar de la charla informal a una reclamación seria

La mayoría de conflictos por humedad empiezan con un "ya iré a verlo" y se enquistan cuando ese "ya" se alarga. Si tras el aviso inicial pasan días o semanas sin inspección, si las soluciones son puramente cosméticas o si se niega el problema <https://nomoho.es/en/guides/report-damp-to-landlord-spain/> pese a evidencias claras, toca dar el siguiente paso.

Ese paso puede ser una comunicación más formal, con exposición cronológica de hechos, fotos y petición expresa de reparación. En casos más complejos, la intervención de un profesional técnico aporta mucha fuerza. Y si la vivienda presenta un deterioro importante o pérdida de habitabilidad, conviene buscar asesoramiento especializado antes de tomar decisiones grandes.

No todos los casos acaban en pleito, ni mucho menos. De hecho, muchos se encarrilan bien cuando una de las partes pone orden documental sobre la mesa. El simple hecho de tener fechas, imágenes y una narración coherente cambia la conversación. Ya no es "me parece que hay humedad", sino "el 4 de noviembre avisé, el 10 envié fotos, el 18 vino un fontanero, descartó fuga interior y la mancha creció tras las lluvias del 22 al 24". Esa precisión desmonta muchas evasivas.

La pregunta clave no es solo quién paga, sino qué se puede demostrar

Con frecuencia, la persona que tiene razón pierde fuerza por no haber guardado pruebas, y la que responde tarde gana tiempo porque el problema quedó en comentarios de pasillo o llamadas imposibles de acreditar.

Por eso el mejor consejo para humedad piso alquiler qué hacer sigue siendo el del título: empieza por recopilar evidencias.

Si el origen está en el inmueble, en su conservación o en elementos estructurales o instalaciones que el inquilino no controla, lo normal es que pague el propietario, o quien corresponda según comunidad o seguro. Si el problema nace de un uso descuidado o se agrava por falta de diligencia del arrendatario, este puede asumir parte de la responsabilidad. Y cuando hay causas mezcladas, solo una buena documentación permite repartirlas con justicia.



La humedad y el moho tienen una mala costumbre: se extienden cuando nadie mira de cerca. Las evidencias hacen justo lo contrario. Acotan, aclaran y obligan a aterrizar. Si tienes moho en piso de alquiler, no te quedes solo con la pared manchada y la discusión circular. Reúne pruebas, ordénalas, comunica bien y lleva la conversación al terreno donde de verdad se resuelven estas cosas: los hechos.