Cuando una vivienda presenta manchas, pintura abombada, olor a cerrado o moho en esquinas y armarios, la tentación habitual es buscar una solución rápida. Se pinta, se coloca un deshumidificador o se cambia un mueble de sitio. A veces parece funcionar durante unas semanas. Luego la mancha reaparece, el yeso vuelve a degradarse y el olor regresa. Ahí es donde se ve la diferencia entre una intervención cosmética y un diagnóstico de humedades bien hecho.

Un buen informe de humedades no es un papel genérico con cuatro fotos y una frase ambigua del tipo "existe posible condensación". Tampoco debería limitarse a confirmar algo que el propietario ya sabe a simple vista. Su valor real está en otra parte: identificar el origen, distinguir síntomas de causas, documentar la extensión del problema y dejar por escrito qué se ha observado, cómo se ha medido y por qué se llega a una determinada conclusión técnica.

En la práctica, esto evita errores caros. He visto viviendas donde se ejecutó una impermeabilización exterior completa cuando el problema real estaba en una fuga lenta de una bajante empotrada. También casos opuestos, en los que se culpó a una tubería y se abrió media cocina, cuando la patología era una condensación persistente por puente térmico y ventilación deficiente. Sin un informe de humedades serio, detectar humedades se convierte en una cadena de suposiciones.

Lo que debe resolver una inspección de verdad

La finalidad de una inspección no es solo "ver humedad". Eso ya lo ve cualquiera. El objetivo es responder con criterio técnico a cuatro preguntas básicas: dónde está, cuánto afecta, por qué aparece y qué probabilidad hay de que se reproduzca si no se corrige la causa. Ese matiz importa mucho, porque una pared puede estar seca en el momento de la visita y seguir teniendo un problema activo de humedad oculta. Del mismo modo, una lectura alta en superficie puede no significar filtración si se interpreta fuera de contexto.

Un informe útil debe permitir que un propietario, un administrador de fincas, una aseguradora o un técnico de reparación entiendan el problema sin necesidad de "adivinar" lo que quiso decir el inspector. Si el documento deja demasiado margen a la interpretación, falla en su propósito.

El primer dato clave: identificación precisa del inmueble y de las zonas afectadas

Puede parecer obvio, pero muchos informes flojean aquí. Una inspección seria debe ubicar con claridad la vivienda, la fecha, las condiciones de la visita y las estancias revisadas. No basta con decir "dormitorio principal" o "pared del salón". Conviene dejar constancia de orientaciones, plantas, colindancias y elementos constructivos relevantes. No es lo mismo una pared medianera que un cerramiento a fachada norte, ni una vivienda en planta baja que un ático bajo cubierta.

También debe describirse con precisión dónde aparecen los síntomas. Por ejemplo, no es igual una mancha localizada a 25 centímetros del suelo, continua a lo largo de un tabique interior, que una zona fría y con moho alrededor del encuentro entre pilar y fachada. Esos patrones ayudan a diferenciar entre capilaridad, filtración, fuga o condensación. Quien lleva años en diagnóstico de humedades aprende pronto que la geometría de la lesión dice mucho antes incluso de sacar instrumentos.

Cuando el informe recoge planos, croquis o esquemas sencillos de ubicación, gana mucho en claridad. No hace falta convertirlo en un proyecto ejecutivo, pero sí dejar bien amarrado qué se ha visto y dónde.

La historia del problema importa más de lo que parece

Una inspección de humedades solvente no empieza con la cámara, empieza con preguntas. Desde cuándo aparece, en qué época del año empeora, si coincide con lluvias, si el inmueble ha tenido reformas recientes, si se sustituyeron ventanas, si hay muebles pegados al cerramiento, si se han producido siniestros de agua, si la vivienda estuvo cerrada meses o si hay vecinos afectados.

Este contexto no es relleno. Condiciona la hipótesis de trabajo. Una mancha que se activa tras lluvias intensas y viento en determinada orientación apunta en una dirección muy distinta a otra que aparece cada invierno detrás de un armario. Una humedad que se extiende desde la zona inferior de una pared de planta baja pide una lectura muy diferente a la de un falso techo localizado bajo un baño superior.

En Barcelona, por ejemplo, no es raro encontrar viviendas donde conviven varios factores: carpinterías renovadas que sellan mejor, poca ventilación real, puentes térmicos en encuentros de fachada y episodios puntuales de humedad por instalaciones envejecidas. Por eso un servicio de detección de origen de humedades en Barcelona que se limite a mirar una pared y emitir una opinión rápida suele quedarse corto. Las patologías rara vez vienen “puras”.

Inspección visual, sí, pero con método

La parte visual sigue siendo fundamental. No por básica es menos técnica. Un inspector experimentado presta atención al tipo de acabado, al patrón de la lesión, al color, a la presencia de sales, al descascarillado, al olor, al tacto del soporte y a la relación entre daño visible y elementos cercanos, como zócalos, encuentros con carpintería, pilares, bajantes o platos de ducha.

El informe debería describir al menos estos aspectos de forma ordenada:

- manifestaciones observadas, como manchas, moho, eflorescencias, desconchados o deformaciones
- localización exacta y extensión aproximada de cada lesión
- materiales afectados, por ejemplo yeso, pintura plástica, madera, parquet o tabiquería seca
- indicios complementarios, como olor persistente, corrosión, juntas degradadas o sellados deficientes
- relación aparente con elementos constructivos o instalaciones próximas

Este tipo de descripción evita un problema frecuente: tratar el efecto visible como si fuera el problema completo. El moho que aparece sobre una pared es solo la parte que se ve. Lo decisivo es saber si ese moho proviene de una condensación superficial, de una humedad interna del cerramiento, de una filtración capilarizada o de una fuga activa.

Medición de humedad en paredes: qué debe constar y qué no se debe sobredimensionar

Aquí hay bastante confusión. La medición de humedad en paredes no es un acto mágico ni una prueba absoluta por sí sola. Existen equipos de distinto tipo, con principios de medición diferentes, y sus resultados necesitan interpretación. Un informe serio debe indicar qué instrumento se ha utilizado, qué rangos maneja, si la lectura es orientativa o comparativa y en qué puntos exactos se ha realizado.

Los higrómetros de superficie sin penetración son muy útiles para rastrear zonas sospechosas y comparar comportamientos relativos, pero pueden verse afectados por sales, densidad del material o revestimientos. Los medidores de contacto con sondas también tienen sus límites y no siempre sirven para todos los

soportes. Por eso, cuando el técnico escribe simplemente “pared mojada al 85 %” sin explicar el método, el dato vale poco.

Lo que sí debería aparecer es una lectura contextualizada. Por ejemplo, comparación entre zonas afectadas y zonas no afectadas del mismo material, mediciones a distintas alturas en un supuesto caso de capilaridad, o registros repetidos en perímetros de una ducha para discriminar por dónde migra el agua. Esa forma de trabajar aporta más que un número aislado.

Hay otro punto importante: la humedad interna puede no dar una manifestación homogénea. A veces la cámara termográfica humedades detecta un patrón frío en una superficie aparentemente sana, mientras que el medidor de superficie arroja valores discretos por el tipo de acabado. Es precisamente esa combinación de técnicas la que permite afinar.

Inspección termográfica: útil, potente y mal entendida cuando se usa sin criterio

La inspección termográfica se ha convertido en una herramienta muy popular, y con razón. La termografía infrarroja permite visualizar diferencias de temperatura superficial que pueden relacionarse con humedad, fugas, puentes térmicos, faltas de aislamiento o corrientes de aire. Ahora bien, decir que “se ha hecho una termografía humedades” no basta. La técnica exige condiciones adecuadas, interpretación correcta y un informe que no saque conclusiones mecánicas.

Una cámara termográfica humedades no “ve” agua dentro de la pared. Lo que registra es radiación térmica superficial y, por tanto, diferencias térmicas compatibles con determinados fenómenos. Una zona húmeda puede enfriarse por evaporación y aparecer destacada, pero una sombra térmica también puede deberse a un puente térmico, a una variación de material o a una corriente de aire. Si quien interpreta la imagen no conoce el edificio ni contrasta con otras pruebas, puede equivocarse.

Un informe bien redactado debe recoger en la parte termográfica las condiciones de inspección: temperatura ambiente, posible salto térmico interior exterior, estado de climatización si lo hubiera, hora de la visita y limitaciones detectadas. También conviene incluir imágenes térmicas acompañadas de su fotografía visible correspondiente. Cuando se presentan solas, sin referencia, sirven de poco para un tercero.

He visto casos donde la termografía fue decisiva para localizar humedad oculta detrás de un alicatado de baño sin necesidad de picar media pared. También otros en los que una imagen “fría” se interpretó como filtración y en realidad correspondía al encuentro de un pilar con fachada, con crecimiento de moho oculto por condensación en la cara posterior de un armario. La herramienta era buena, el fallo estaba en el juicio técnico.

Qué debe decir el informe sobre moho y calidad ambiental

No toda humedad genera moho visible, pero cuando aparece moho, el asunto ya no es solo estético. Afecta a la salubridad, deteriora materiales y puede agravar molestias respiratorias en personas sensibles. Una inspección de moho bien hecha debe describir no solo las colonias visibles, sino las condiciones que permiten su crecimiento: temperatura superficial baja, ventilación insuficiente, mobiliario adosado, alta humedad relativa interior o soporte orgánico vulnerable.

Si existe sospecha de moho oculto, por ejemplo detrás de trasdosados, armarios empotrados o falsos techos, el informe debe indicarlo con prudencia técnica. No hace falta dramatizar, pero sí dejar claro que la

ausencia de crecimiento visible en superficie no descarta colonización en cavidades, especialmente tras episodios prolongados de humedad. En viviendas cerradas durante meses, esto es más frecuente de lo que muchos propietarios imaginan.

La relación entre humedad y moho exige además una recomendación honesta. Limpiar con productos fungicidas puede eliminar la manifestación temporal, pero si no se corrige la causa, el problema vuelve. Un documento serio no debería presentar la desinfección como solución principal cuando el origen sigue activo.

La gran diferencia entre síntomas y diagnóstico causal

Aquí se juega casi todo el valor del informe. Describir daños está bien. Explicar su causa probable, con argumentos, es lo verdaderamente útil. Un diagnóstico de humedades profesional debe establecer hipótesis jerarquizadas y justificar por qué una es la principal y otras quedan descartadas o en segundo plano.

Las causas más habituales suelen agruparse en filtraciones desde exterior, fugas de instalaciones, capilaridad desde el terreno, condensaciones superficiales o intersticiales, y aportes accidentales de agua. Pero en vivienda real las fronteras no siempre son tan limpias. Puede existir una filtración puntual por fachada que humedece un cerramiento ya predispuesto a condensar. O una fuga reparada hace meses que dejó sales higroscópicas, las cuales siguen captando humedad ambiental y dando sensación de “humedad viva”.

Por eso, en lugar de afirmaciones tajantes sin respaldo, el informe debe construir el razonamiento. Si se atribuye a condensación, debería explicar qué indicadores lo sostienen: ubicación en puntos fríos, patrón superficial, ventilación insuficiente, ausencia de trayectoria vertical de agua, termografía compatible con puente térmico, lecturas ambientales elevadas y falta de indicios de entrada líquida directa. Si se atribuye a fuga, tendría que apoyarse en proximidad a instalaciones, evolución no ligada al clima, persistencia en periodo seco, patrón de humectación localizado o respuesta térmica compatible.

Esa parte del documento es la que separa a quien hace detección de humedades de verdad de quien solo rellena un informe estándar.

Qué pruebas complementarias suman valor

No todas las inspecciones requieren lo mismo. Hay viviendas donde con inspección visual, medición de humedad en paredes y termografía bien ejecutada se resuelve el caso. En otras hace falta ampliar. Lo importante es que el informe explique qué pruebas se realizaron y por qué.

Entre las más útiles están las lecturas ambientales de temperatura y humedad relativa, sobre todo en casos de condensación; las comprobaciones de ventilación y extracción en baños y cocinas; la revisión de encuentros de impermeabilización en terrazas; o la observación del comportamiento durante o después de lluvia, cuando eso es posible. En edificios antiguos, la lectura de sales o la valoración del zócalo a distintas alturas ayuda bastante a distinguir capilaridad de otros fenómenos.

No siempre compensa sobreactuar con instrumentación. A veces una visita larga y bien observada da mejores resultados que un arsenal de aparatos usado sin cabeza. En esto la experiencia pesa mucho.

Limitaciones: una inspección seria también sabe decir hasta dónde llega

Un informe profesional no debería prometer certezas que no puede ofrecer sin abrir, desmontar o monitorizar. Hay patologías que permiten un diagnóstico muy sólido en una sola visita. Otras requieren confirmación. Si una ducha presenta indicios compatibles con fuga, pero no se ha hecho prueba de estanqueidad ni apertura, lo correcto es decirlo. Si la termografía sugiere humedad oculta en un trasdosado, pero no se ha practicado cata, conviene expresarlo como hallazgo compatible, no como verdad absoluta.

Esta honestidad no resta valor, al contrario. Un informe que reconoce sus límites suele ser más fiable que otro que afirma demasiado. En contextos de aseguradora, comunidad o conflicto entre partes, esta precisión es especialmente importante.

Qué formato documental debería entregar el técnico

No hace falta una maquetación sofisticada, pero sí orden. Un informe de humedades que realmente sirva debería incluir identificación del técnico o empresa, fecha de visita, objeto de la inspección, descripción de daños, metodología usada, registros, imágenes visibles y térmicas si procede, análisis causal, limitaciones y recomendaciones de actuación.

Las recomendaciones no tienen por *alquiler cámara termográfica humedades* qué ser una memoria de obra. Basta con que indiquen una línea de intervención coherente con el diagnóstico. Por ejemplo, si el origen probable es condensación por puente térmico y ventilación escasa, no tiene sentido proponer solo repintado antimoho. Si el origen apunta a filtración por remate exterior, conviene especificar que las reparaciones interiores deben ejecutarse después de corregir la entrada de agua y tras verificar secado suficiente del soporte.

Un detalle muy útil, y no siempre presente, es diferenciar entre actuaciones urgentes, actuaciones necesarias y actuaciones accesorias. En viviendas habitadas, ese orden ayuda mucho a planificar.

Errores frecuentes en informes pobres

Hay varios patrones que se repiten cuando la inspección no ha sido rigurosa. El primero es confundir lectura instrumental con diagnóstico. El segundo, usar la termografía como espectáculo visual sin verdadera interpretación técnica. El tercero, redactar conclusiones tan genéricas que sirven para cualquier vivienda. El cuarto, ignorar el contexto constructivo del inmueble. Y el quinto, no mojarse con una hipótesis causal clara.

Conviene desconfiar de documentos que solo muestran fotos de manchas, dos números sin referencia y una recomendación comercial asociada a un producto concreto. También de aquellos que aseguran haber localizado el origen exacto de una humedad compleja en veinte minutos, sin revisar instalaciones, ventilación ni envolvente.

Lo que debería poder entender un propietario al leer el informe

Aunque tenga base técnica, el documento no debería ser críptico. Un propietario tiene derecho a salir de la lectura con una idea clara del problema. Debería poder responder, con sus propias palabras, a cuestiones muy concretas:

- si la humedad parece activa o residual
- cuál es el origen más probable y qué otras causas se han valorado
- qué zonas están afectadas y cuáles conviene vigilar
- qué actuación corrige la causa y qué actuación solo mejora el aspecto

- qué grado de certeza tiene el diagnóstico y si hacen falta pruebas adicionales

Cuando eso no queda claro, el informe se convierte en papel acumulado, no en herramienta de decisión.

Un caso típico: baño, dormitorio contiguo y diagnóstico equivocado

Un ejemplo bastante común ayuda a entenderlo. En una vivienda reformada hace pocos años aparece pintura ampollada en la pared del dormitorio que linda con un baño. La primera reacción suele ser pensar en fuga. Se llama a un fontanero, se revisa lo evidente, no se encuentra goteo y se deja pasar. Meses después aparece moho en la esquina superior del mismo dormitorio y el olor empeora.

En una inspección seria, la revisión visual detecta que la zona baja del tabique tuvo humectación antigua, probablemente vinculada a salpicaduras o fallo en sellados del plato de ducha. Sin embargo, la inspección termográfica muestra además una banda fría en el encuentro del pilar con fachada exterior, justo en la esquina donde ha aparecido el moho. Las mediciones ambientales dan una humedad relativa interior alta, y el dormitorio suele permanecer cerrado muchas horas. El resultado final no es “una causa”, sino dos fenómenos enlazados: un episodio de agua en baño ya reparado o residual, más una condensación activa sobre puente térmico que sostiene el moho actual.

Ese matiz cambia por completo la solución. Si solo se repara la junta del baño y se repinta, el moho volverá. Si solo se limpia el moho y se ventila algo más, la pared baja seguirá deteriorándose si queda humedad residual o daños en el soporte. Esto es exactamente lo que un buen informe de humedades debe ser capaz de ordenar.

Cuándo tiene sentido pedir una segunda opinión

Hay situaciones en las que compensa mucho. Sobre todo cuando la reparación propuesta es costosa, cuando hay desacuerdo entre oficios, cuando interviene una aseguradora o cuando el problema persiste tras una obra supuestamente correctiva. También cuando se habla de capilaridad sin haber descartado bien otras vías de entrada, o cuando se atribuye todo a condensación sin revisar instalaciones ni fachada.

En esos escenarios, una segunda inspección con enfoque de diagnóstico de humedades puede ahorrar bastante dinero. No por acumular opiniones, sino por contrastar metodología. La clave está en pedir un informe que explique el porqué, no solo el qué.

El valor real de un informe bien hecho

Un informe serio no es un trámite ni una formalidad. Es una pieza de trabajo técnico que reduce incertidumbre. Sirve para decidir si hay que abrir o no, si conviene actuar en fachada o en instalación, si el problema es de uso, de construcción o de mantenimiento, y en qué orden abordar la reparación. También protege al propietario frente a soluciones precipitadas, presupuestos desalineados o conflictos entre partes.

Cuando el documento está bien elaborado, incluso aunque el problema no se resuelva ese mismo día, ya se ha dado un paso decisivo. Se deja de perseguir la mancha y se empieza a tratar la causa. En humedades, esa diferencia lo es todo.