Tierra & Madera

Dipl.-Ing. (FH) Fachrichtung Architektur (título universitario alemán) Frank Thomaschewski · La Gomera

H O J A T É C N I C A

Moho en la vivienda: ¿qué hacer?

Causas · documentar y comunicar el daño · manchas pequeñas · saneamiento profesional · prevención — para propietarios en comunidades de propietarios

Documento: TE-2026-05 · **Versión 1.3-ES** · Estado 12 de noviembre de 2026 · Hoja técnica · Versión española del original alemán; en caso de discrepancia prevalece la versión alemana
Finalidad: Qué hacer ante el moho en la vivienda: causas, documentar y comunicar el daño, manchas pequeñas, saneamiento profesional, prevención. Complemento del formulario para notificar daños y del vídeo explicativo 8.
Base: Agencia Federal de Medio Ambiente de Alemania (Umweltbundesamt, UBA): guía para la prevención, detección y saneamiento del moho en edificios (diciembre de 2017, edición actualizada de abril de 2024) e información al ciudadano del UBA · OMS: Guidelines for indoor air quality – dampness and mould (2009). Marco jurídico en España: Ley de Propiedad Horizontal, arts. 9 y 10 · Código Civil, art. 396 · Ley 50/1980 de Contrato de Seguro, arts. 16 y 17. Para empresas: DGUV Information 201-028 (2022) · WTA, hoja 4-12 (2021) · CTE DB HS 1 y HS 3.
Autor: Dipl.-Ing. (FH) Fachrichtung Architektur (título universitario alemán) Frank Thomaschewski · Máster en Bautenschutz (protección de edificios), en curso (Alemania) · Tierra y Madera, La Gomera.
Nota: información técnica general; no sustituye una inspección in situ ni el asesoramiento jurídico. Exposición propia, no traducción de la guía del UBA.

LO ESENCIAL EN BREVE

1. **El moho solo crece donde hay demasiada humedad.** Solo desaparece de verdad cuando se encuentra y se elimina la causa de esa humedad.
2. **Pintar encima no es sanear.** La pintura tapa el moho — y también el daño que quizá tenga que demostrar más adelante.
3. **Primero haga fotos; después comuníquelo por escrito a la administración.** Si la humedad puede venir del edificio, no pinte, trate ni retire nada antes de que un perito haya visto el daño.
4. **Las manchas pequeñas** solo las elimina usted después de la inspección, o si la causa está con seguridad en su vivienda, por ejemplo en la junta de silicona de la ducha. **Los daños grandes** los sanea una empresa especializada.

1. ¿De dónde viene la humedad?

Casi siempre es una de estas tres causas, y a menudo varias a la vez.

Causa	Ejemplos
Agua del exterior o del propio edificio	una terraza o una cubierta con filtraciones encima · grietas en la fachada · tuberías con fugas · humedad que sube del terreno
Humedad del aire interior	Cocinar, ducharse, tender la ropa y respirar llevan cada día muchos litros de agua al aire. Cuando ese aire húmedo toca una pared fría, la humedad se condensa en ella — a menudo en rincones, detrás de los armarios y en las mochetas de las ventanas.
Paredes frías	los muros exteriores mal aislados y los puentes térmicos enfrían la pared por dentro

Conviene saber: el moho no necesita agua visible. Basta con que el aire junto a la pared esté muy húmedo durante bastante tiempo, a partir de un 70 a 80 % de humedad relativa, aproximadamente.

2. Lo primero: documentar y comunicar

1. **Haga fotos:** primero toda la habitación, después la zona de cerca, con un metro al lado y, si puede, el posible origen, por ejemplo la terraza de encima o la fachada desde fuera. Anote la fecha. Si la mancha crece, vuelva a fotografiarla.
2. **No pinte, trate ni retire nada antes de que un perito haya visto el daño** — en todo caso si la humedad puede venir del exterior o del edificio. También las manchas pequeñas son prueba. Si la comunidad no envía a ningún perito, puede encargar usted uno. Solo después de que el perito haya visto el daño puede pintar de forma provisional. Eso no es una reparación: la causa debe eliminarse igualmente.
3. **Comuníquelo por escrito** a la administración de su comunidad de propietarios. Para ello tiene nuestro formulario gratuito para notificar daños (tierra-y-madera.es/es/notificacion-siniestro.html).
4. **Hasta el saneamiento:** permanezca en esa habitación lo menos posible, ventile con regularidad y no cepille la zona en seco. Las superficies grandes se pueden cubrir con plástico.
   Salud: si usted o alguien en casa tiene molestias que relaciona con el moho —por ejemplo en las vías respiratorias, los ojos o la nariz—, consulte a su médico. Si en casa vive alguien de un grupo de riesgo (apartado 3), no use esa habitación hasta el saneamiento, por ejemplo no duerma en ella, e insista en una cita rápida.
5. **Seguro:** si tiene un seguro de hogar propio, comunique también allí el daño, mejor por escrito. La ley fija siete días desde que lo conoce; su póliza puede ampliar el plazo. Si el moho está cubierto depende de su póliza.

3. ¿Qué tamaño tiene el daño?

Daño	Qué hacer
Pequeño: en total menos de unos 0,5 m² (unos 70 × 70 cm), solo en la superficie, causa conocida	Normalmente puede eliminarlo usted (apartado 4), pero solo después de la inspección, salvo que la causa esté con seguridad en su vivienda.
Grande: más de unos 0,5 m², dentro del enlucido, o la causa no está clara	El saneamiento debe hacerlo una empresa especializada; la causa la aclaran profesionales.

> **Si tiene alergia al moho, asma u otra enfermedad respiratoria crónica, o un sistema inmunitario debilitado,** no elimine el moho usted mismo, ni siquiera una mancha pequeña. Encárguelo a una empresa especializada o a una persona sana.

4. Eliminar usted mismo las manchas pequeñas

Solo después de la inspección (apartado 2, punto 2). Antes, solo si la causa está con seguridad en su vivienda y no va a comunicar ningún daño, por ejemplo en la junta de silicona de la ducha. El moho en muros exteriores, en el techo o en los rincones no entra aquí, aunque parezca condensación. En caso de duda, espere. Haga fotos antes.

Qué	Cómo
Protección	guantes de plástico (tírelos después), una mascarilla FFP2 y gafas de protección; después, lave la ropa. Antes, saque de la habitación alimentos, juguetes y ropa, cierre la puerta y abra la ventana.
Superficies lisas azulejos, cristal, lacados	lávelas con agua y un limpiador doméstico, y cambie el agua a menudo
Superficies porosas enlucido, juntas	limpie solo el moho superficial, con un paño y alcohol (de 70° a 80°) o con un limpiador doméstico. Si el enlucido está húmedo, blando o se desmorona, ya no es un daño pequeño: consulte a profesionales. Ventile bien mientras tanto. El alcohol es inflamable: nada de llamas, no fume.
Forma de trabajar	limpie en húmedo; no barra ni cepille en seco; aspiradora solo con filtro HEPA

Qué	Cómo
Papel pintado, juntas	humedezca el papel afectado y retírelo; cambie las juntas de silicona muy afectadas
Si la mancha vuelve	La causa no se ha eliminado. Consulte a profesionales.

5. Lo que no sirve

- **Pintar encima:** mientras la pared siga húmeda, el problema no está resuelto. Pintar de forma provisional solo puede hacerlo después de que un perito haya visto el daño — y no es una reparación.
- **Productos antimoho y otros biocidas:** en las viviendas normalmente no hacen falta. No eliminan el moho — y matarlo no basta.
- **Lejía** y otros quitamohos: también son biocidas. No sacan el moho del material y, en espray, se reparten por el aire de la habitación. No mezcle nunca la lejía con otros productos de limpieza: pueden formarse gases tóxicos (véase la etiqueta).
- **Vinagre:** no es adecuado para enlucidos ni otras superficies porosas.
- **Pulverizar o nebulizar productos en el aire:** se desaconseja.

6. Cómo es un saneamiento profesional

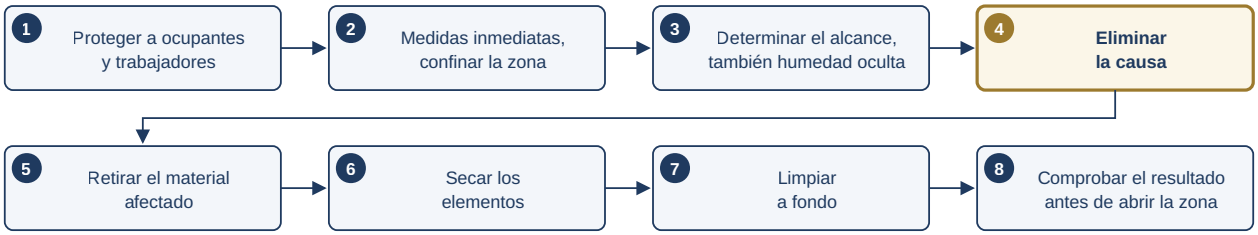


Fig. 1 — Pasos de un saneamiento profesional del moho según la guía del UBA. Sin el paso 4, el moho vuelve.

7. Prevenir

- **Ventilar bien es lo más importante que puede hacer usted.** Abra las ventanas del todo en lugar de dejarlas mucho tiempo entreabiertas o en posición oscilante — mejor aún, ventanas en lados opuestos a la vez (ventilación cruzada).
- **Planta baja, viviendas en ladera o semienterradas y habitaciones frescas:** en días cálidos y húmedos, ventile a primera hora de la mañana o al final del día, no en las horas de calor. Si no, la humedad del aire exterior se condensa en las paredes frías.
- **Baño y cocina:** ventile justo después de ducharse o cocinar, con la ventana abierta del todo y la puerta cerrada. Retire el agua de los azulejos.
- **Habitaciones poco usadas:** ventílelas también, igual que las viviendas que pasan mucho tiempo vacías.
- **Ropa:** tiéndala fuera siempre que pueda; dentro, solo ventilando bien.
- **Muebles** junto a muros exteriores: sepárelos unos centímetros de la pared, mejor si tienen patas.
- **En la época fresca,** no deje que las habitaciones se enfríen de forma permanente.
- **Un higrómetro sencillo** indica la humedad del aire de la habitación. Lo adecuado es entre un 40 y un 60 % de humedad relativa. Junto a las paredes frías el aire está más húmedo de lo que marca el higrómetro en el centro de la habitación.
- **Canalones, desagües de terrazas y fachada:** hay que revisarlos con regularidad. En una comunidad de propietarios es tarea de la comunidad, y la administración lo organiza. El desagüe de su propia terraza manténgalo usted limpio.

8. ¿A quién le corresponde?

¿De dónde viene la humedad?	Quién actúa
de elementos comunes — por ejemplo, cubierta, fachada o tuberías comunes	La comunidad debe encargar que se elimine la causa.
de una vivienda vecina	Informe por escrito al vecino y a la administración. El vecino debe reparar los daños que cause por descuido en su vivienda. Las tuberías suelen ser comunes hasta la vivienda a la que sirven.
de su vivienda — por ejemplo, condensación por ventilar poco	Le corresponde a usted. Pero la condensación también tiene a menudo causas constructivas, por ejemplo puntos fríos en la fachada o en el techo. Entonces puede corresponder a la comunidad; lo aclara el perito.

A menudo no está claro. Entonces un informe pericial aclara la causa. Aun así, comunique el daño pronto y por escrito.

9. Más información

- Agencia Federal de Medio Ambiente de Alemania (UBA): guía sobre el moho en edificios, abril de 2024 — original en alemán · versión oficial en inglés (no hay versión en español)
- OMS: WHO guidelines for indoor air quality: dampness and mould (2009, en inglés) — who.int

La Gomera, 12 de noviembre de 2026

Dipl.-Ing. (FH) Fachrichtung Architektur (título universitario alemán) Frank Thomaschewski
Máster en Bautenschutz (protección de edificios), en curso (Alemania) · Tierra y Madera

Nota. Información técnica general; no sustituye una inspección in situ ni el asesoramiento jurídico en el caso concreto. Exposición propia de Tierra y Madera a partir de la guía de la Agencia Federal de Medio Ambiente de Alemania (edición actualizada de abril de 2024) y de las demás fuentes citadas; prevalecen las fuentes originales. Versión 1.3-ES.