

En los pisos de planta baja, la humedad rara vez llega sola y casi nunca avisa de forma clara. A veces empieza como una esquina un poco más fría, una pintura que se abomba o un olor tenue al abrir un armario. Otras veces aparece con señales más evidentes, como rodapiés deteriorados, yeso deshecho o manchas oscuras detrás de un sofá. El problema es que síntomas parecidos pueden tener causas muy distintas, y ahí es donde suelen empezar los errores caros: se pinta antes de diagnosticar, se ventila lo que en realidad está filtrando, o se inyecta una pared cuando el origen está en una fuga cercana o en un patio mal impermeabilizado.

En planta baja, además, confluyen factores que no se dan igual en otros pisos: contacto más directo con el terreno, menor soleamiento, encuentros delicados entre muros y soleras, patios interiores con drenaje deficiente, y ventilación irregular. Por eso, cuando me piden un diagnóstico de humedades en una vivienda de este tipo, lo primero que descarto es la idea de una causa única. En bastantes casos hay dos fenómenos superpuestos. Una pared puede sufrir capilaridad en su arranque y, encima, condensación superficial porque el mueble la tapa y el ambiente interior mantiene exceso de vapor. Si uno se queda con la primera explicación que parece encajar, se equivoca.

Lo que realmente conviene observar antes de tocar nada

La detección de humedades empieza mucho antes de sacar un medidor o una cámara. Empieza mirando bien. No de forma apresurada, sino con criterio. La altura de la mancha, el tipo de deterioro, la época del año en la que empeora, si afecta a una sola pared o a varias, si coincide con lluvia intensa o si aparece más en invierno, todo eso orienta mucho.

La capilaridad suele dar señales bastante reconocibles en planta baja. La humedad arranca desde la parte inferior del muro y asciende con una altura variable. En viviendas antiguas he visto zócalos afectados hasta 80 centímetros, y en casos más severos superar el metro, aunque esto depende mucho del material, del contenido salino y de la evaporación. La pintura se descascarilla, aparecen eflorescencias, el enlucido se ablanda y el daño suele concentrarse en el primer tramo de pared. No siempre la mancha se ve “mojada”. De hecho, a menudo lo que se ve es un deterioro seco, pulverulento, con sales que han ido cristalizando durante meses.

La filtración se comporta de otra manera. Puede aparecer a media altura, en un paño localizado, en el encuentro con una bajante, junto a una ducha, detrás de una jardinería exterior o en una medianera que da a un terreno más alto. A veces dibuja formas irregulares. Otras, genera un patrón vertical claro, como una trayectoria de agua. En planta baja son frecuentes las filtraciones laterales desde patios, terrazas a cota superior, muros enterrados o encuentros mal resueltos entre fachada y pavimento exterior.

La condensación, en cambio, suele dejar un rastro más fino y repetitivo. Se concentra en puentes térmicos, rincones fríos, tras muebles grandes, en marcos de ventanas o en zonas con poca circulación de aire. El moho aparece en puntos concretos, con una textura y un patrón distintos al de una pared dañada por sales. No es lo mismo una pintura levantada con salitre en el arranque del muro que pequeños puntos negros en una esquina norte detrás de un cabecero. Desde lejos, ambos problemas se confunden. De cerca, y con experiencia, casi nunca.

Tres causas, tres lógicas distintas

Conviene entender cómo se comporta cada fenómeno, porque la lógica del diagnóstico depende de ello.

La capilaridad es un ascenso de agua desde el terreno a través de materiales porosos. Si la vivienda carece de barrera horizontal efectiva, o si esta ha fallado, la fábrica del muro actúa como una mecha. El agua no sube sola, arrastra sales disueltas. Luego el agua evapora y las sales quedan dentro o en superficie, dañando revocos, yesos y pinturas. En edificios antiguos de Barcelona y su entorno esto es más común de lo que mucha gente cree, sobre todo en plantas bajas con muros macizos, ladrillo cerámico tradicional o reformas hechas con materiales poco compatibles.

La filtración implica entrada de agua desde un punto o plano determinado. No siempre es agua de lluvia. Puede ser una fuga de suministro, un retorno de saneamiento, una impermeabilización exterior defectuosa o un relleno de tierras contra el muro que transmite humedad lateral. En un bajo, una ducha sin lámina impermeable o un plato mal sellado puede humedecer una pared contigua durante meses sin dejar charcos visibles. También he visto muchos casos de patios interiores donde el pavimento parece correcto, pero el sumidero trabaja mal y el agua se queda embalsada cerca del encuentro con la pared.

La condensación es un problema higrotérmico. Hace falta vapor de agua en el aire y una superficie lo bastante fría como para que ese vapor condense. El disparador no siempre [detectar humedades](#) es “ventilar poco”, aunque ese consejo se repita demasiado. También influyen la temperatura superficial del cerramiento, la orientación, la ocupación, el uso de calefacción intermitente, tender ropa dentro o el hecho de aislar parcialmente una vivienda sin resolver puentes térmicos. En planta baja, donde los encuentros con el suelo y los muros perimetrales pueden estar más fríos, la condensación encuentra un terreno favorable.

Las pistas visuales que más ayudan a detectar humedades

Hay señales muy útiles que, bien interpretadas, permiten acercarse bastante al origen antes de la inspección instrumental. No sustituyen un análisis técnico, pero orientan.

- Daño concentrado en los primeros 20 a 100 centímetros desde el suelo, con sales y revoco disgregado, sugiere capilaridad.
- Mancha localizada, irregular o asociada a un punto singular, como una ducha, bajante, patio o jardinera, suele apuntar a filtración.
- Moho superficial negro o verdoso en esquinas, techos fríos o detrás de muebles, sobre todo en invierno, encaja más con condensación.
- Olor persistente en armarios pegados a muros fríos, sin gran deterioro visible del revestimiento, hace pensar en humedad oculta o moho oculto.
- Empeoramiento tras lluvias, riegos o uso de instalaciones concretas orienta hacia una entrada de agua activa y no tanto hacia capilaridad pura.

Estas pistas hay que leerlas con prudencia. Un error frecuente es interpretar cualquier mancha baja como capilaridad. Otro, atribuir todo el moho a falta de ventilación. He inspeccionado viviendas donde se llevaba meses usando deshumidificador en una habitación que, en realidad, estaba recibiendo agua lateral desde un patio comunitario con pendiente invertida. También lo contrario, reformas recientes en bajos donde se inyectó una barrera química en paredes que no tenían un problema principal de ascenso, sino una condensación severa por trasdosados mal resueltos.

Cuando la humedad está oculta y aún no ha dado la cara

La humedad oculta es la que complica de verdad un buen diagnóstico. No porque sea imposible localizarla, sino porque obliga a combinar observación, medición y contexto. En planta baja, la humedad puede

desarrollarse durante bastante tiempo dentro de un trasdosado, bajo un parquet laminado, detrás de una cocina o en el interior de un armario empotrado. La primera señal a veces no es la mancha, sino el olor. Un olor terroso, agrio o a textil guardado que no desaparece con limpieza normal suele ser una pista seria.

Cuando hay moho oculto, además, el usuario muchas veces percibe malestar antes que daño visible. Ropa con olor, sensación de aire pesado, objetos que se estropean dentro de un armario, juntas ennegrecidas recurrentes. La inspección de moho no consiste solo en mirar si hay colonias visibles. También implica identificar condiciones que lo favorecen y superficies donde probablemente se esté desarrollando sin verse todavía. Detrás de panelados, cabeceros anclados al muro exterior y muebles apoyados sin cámara trasera es donde más sorpresas aparecen.

En este punto es útil distinguir entre humedad “activa” y humedad “residual”. Una pared puede haber sufrido una filtración antigua y seguir dando lecturas elevadas semanas después, sobre todo si el material es denso o si hay poca ventilación. Por eso un simple medidor superficial mal interpretado puede confundir. Da valores altos, sí, pero no siempre demuestra que la entrada de agua siga activa.

Qué aporta una inspección técnica bien hecha

Un buen servicio de detección de origen de humedades en Barcelona, o en cualquier otra ciudad, no debería limitarse a pasar aparatos por encima de la pared. Debería formular una hipótesis y contrastarla. Eso exige revisar el contexto constructivo, entrevistar al usuario, inspeccionar los encuentros críticos y, cuando hace falta, volver en una condición ambiental distinta. La vivienda habla, pero no siempre en la primera visita.

La medición de humedad en paredes sirve, aunque depende mucho del método. Los medidores por resistencia o capacitancia son útiles para comparar zonas, detectar anomalías relativas y acotar áreas problemáticas. No son, por sí solos, un veredicto absoluto. En muros con sales, mallas metálicas, revocos heterogéneos o cerámicos, pueden dar lecturas engañosas. Por eso lo correcto es cruzar datos. Si una pared marca alto en la base, presenta sales, está en planta baja y el exterior confirma contacto con terreno o ausencia de barrera, la hipótesis de capilaridad gana fuerza. Si el patrón es puntual y se intensifica cerca de una ducha o un patio, la filtración sube posiciones.

La inspección termográfica aporta muchísimo cuando se usa bien. La termografía infrarroja no “ve” el agua de forma directa, ve diferencias de temperatura superficial. Una zona húmeda puede comportarse térmicamente distinto por evaporación o por cambio de conductividad. Eso permite localizar áreas sospechosas, puentes térmicos, recorridos de fuga o superficies con alto riesgo de condensación. La clave es interpretar la imagen con conocimiento del edificio y de las condiciones del momento. Una cámara termográfica para humedades es una herramienta magnífica, pero no funciona como una linterna mágica. Si no hay contraste térmico suficiente o si se desconoce el comportamiento del cerramiento, puede inducir a errores.

En muchas inspecciones, la termografía de humedades aclara más la condensación que la propia fuga. Por ejemplo, muestra con claridad una esquina estructural varios grados más fría que el resto del paramento, o un encuentro de forjado donde la temperatura superficial cae por debajo del punto de rocío en determinadas horas. También puede sugerir humedad tras un revestimiento o localizar un trazado de tubería con una anomalía térmica. Pero siempre, siempre, debe leerse junto con otras evidencias.

El papel de la termografía en casos reales de planta baja

Recuerdo un bajo donde el cliente aseguraba tener capilaridad porque el problema “subía desde el suelo”. La pared daba a un patio pequeño de uso privativo. Visualmente, el diagnóstico parecía razonable. Sin

embargo, la inspección termográfica mostró una banda fría muy concreta y vertical vinculada al punto donde el pavimento exterior se encontraba con la pared, justo cerca de un desagüe. La humedad no ascendía de forma uniforme en todo el paño, ni respondía al patrón clásico de sales en zócalo. Al revisar el patio, encontramos una pendiente deficiente y una acumulación frecuente de agua tras lluvias intensas. Era una filtración lateral localizada, agravada por el tiempo, no una capilaridad general del muro.

En otro caso, la vivienda llevaba dos inviernos limpiando moho en dormitorio y salón. Se había propuesto abrir paredes porque “seguro que había una fuga”. La cámara confirmó otra cosa: puentes térmicos lineales muy marcados en encuentro de fachada con forjado y zonas frías detrás de dos armarios macizos sin separación. La humedad superficial aparecía cuando la ocupación subía y la calefacción se usaba por periodos cortos. No había entrada de agua. Había condensación reiterada, con moho oculto detrás del mobiliario.

Ese es el valor real de una inspección termográfica: no solo encontrar lo que está mal, sino descartar con argumentos lo que no lo está. Y en humedades, descartar bien ahorra mucho dinero.

Diferenciar capilaridad, filtración y condensación sin autoengañarse

Hay una tentación muy humana en estos casos: querer que el problema sea el más fácil de resolver o el menos invasivo. Si la mancha está detrás del sofá, uno quiere creer que bastará con ventilar. Si el daño está en la parte baja, prefiere pensar que se arregla con pintura antihumedad. Pero las humedades castigan mucho la improvisación.

La capilaridad casi siempre exige actuaciones de fondo. A veces barreras químicas, a veces sistemas de drenaje, a veces morteros deshumidificantes compatibles y gestión de sales. Si además hay yesos muy dañados, hay que sanear con criterio. Pintar por encima solo maquilla unas semanas.

La filtración pide localizar el punto exacto de entrada. Y eso no siempre coincide con el sitio donde aparece la mancha. El agua tiene una enorme capacidad para desplazarse por gravedad, por capilaridad secundaria o por huecos constructivos. Una pared puede humedecerse a dos metros del fallo real. Por eso el diagnóstico debe seguir el camino del agua, no solo el de la mancha.

La condensación requiere corregir el equilibrio entre temperatura superficial, ventilación, producción de vapor y, en algunos casos, aislamiento. Aquí el remedio depende del uso de la vivienda. No es igual un bajo habitado por una persona que abre ventanas dos veces al día, que una familia de cuatro que cocina mucho, seca ropa dentro y mantiene armarios pegados a muros fríos. El edificio importa, pero el patrón de uso también.

Qué debería incluir un informe de humedades útil de verdad

Un informe de humedades sirve si ayuda a tomar decisiones. No basta con que describa síntomas. Tiene que explicar el origen más probable, el grado de certeza, qué pruebas se han realizado, qué limitaciones ha tenido la visita y qué actuaciones se recomiendan por prioridad. Cuando el documento está bien hecho, evita discusiones entre propietario, inquilino, comunidad y empresa reformista.

Un informe serio suele recoger la localización exacta de daños, las condiciones ambientales de la inspección, lecturas comparativas, hallazgos de la inspección termográfica si se ha realizado, presencia de moho visible, indicios de moho oculto, y una valoración de si el problema es activo, residual o mixto. También conviene que distinga entre causa primaria y daños derivados. Esto es importante porque muchas veces se repara el síntoma visible y se deja intacta la causa.

En pisos de planta baja, esa precisión tiene un impacto práctico muy claro. Si el origen está en un elemento común, como un muro perimetral, un patio comunitario o una bajante general, cambia por completo la gestión del problema. Si es una condensación ligada al uso interior, el enfoque es otro. Y si se sospecha una filtración oculta de una instalación, las pruebas deben orientarse ahí antes de levantar revestimientos al azar.

Señales de que conviene pedir una inspección profesional

No todas las humedades requieren el mismo nivel de análisis, pero hay escenarios en los que retrasar una inspección suele salir caro. Especialmente en planta baja, conviene pedir ayuda cuando el problema reaparece tras pintar, cuando hay olor persistente sin causa visible, cuando aparecen sales o yeso deshecho en la base de muros, o cuando el moho vuelve cada invierno a pesar de limpiar y ventilar. También cuando se va a comprar o alquilar una vivienda y existen dudas razonables sobre manchas antiguas, revestimientos recientes o armarios con olor.

En esos casos, una combinación de detección de humedades, medición de humedad en paredes e inspección termográfica da una imagen bastante más fiable que cualquier intuición. No porque los aparatos lo resuelvan todo, sino porque ordenan las hipótesis y permiten justificar decisiones.

Errores muy comunes que empeoran el problema

Hay actuaciones que se repiten una y otra vez y que, en lugar de resolver, complican el diagnóstico posterior. Cubrir con pintura “antihumedad” una pared con sales hace que el deterioro reaparezca y a veces desvíe la evaporación hacia zonas colindantes. Colocar trasdosados sin tratar el origen puede esconder durante meses una humedad activa y favorecer moho oculto. Sellar por dentro una filtración lateral sin actuar en el exterior suele trasladar el problema o intensificarlo en otro punto.

Tampoco ayuda apoyarlo todo en una única prueba. Una termografía sin contexto puede sugerir una anomalía que no sea humedad. Un medidor superficial puede marcar alto por sales o materiales. Una visita realizada en agosto puede no reproducir una condensación que se dispara en enero. Diagnosticar humedades exige aceptar cierta complejidad y trabajar con evidencias convergentes, no con un solo indicio.

Lo que suele pasar en Barcelona y zonas similares

En Barcelona y su área metropolitana se combinan varios factores delicados para los bajos: edificios antiguos con soluciones constructivas muy distintas entre sí, reformas parciales, patios interiores, medianeras complejas y una humedad ambiental exterior que en determinadas épocas complica la evaporación. No todos los casos se parecen, pero sí hay patrones. La capilaridad aparece con frecuencia en fincas antiguas sin barreras horizontales eficaces. Las filtraciones laterales son habituales en encuentros con patios y muros semienterrados. La condensación, por su parte, se vuelve especialmente persistente en viviendas con puentes térmicos y ventilación insuficiente.

Por eso, cuando se busca un servicio de detección de origen de humedades en Barcelona, merece la pena priorizar experiencia real en patología de edificios residenciales, no solo la promesa de una visita rápida con cámara. La herramienta importa, claro, pero importa más la lectura técnica del caso.

Una forma sensata de actuar ante una sospecha de humedad

Si aparece una mancha o un olor extraño en un piso de planta baja, lo razonable es documentar cuándo empezó, cómo evoluciona y en qué condiciones empeora. Hacer fotos con fechas, observar si cambia tras lluvias o tras el uso de una instalación, y no tapar el problema antes de entenderlo. Eso ya da una base útil.

Después, el camino más prudente suele ser este:

- observar el patrón del daño durante unos días o semanas, sin aplicar soluciones cosméticas
- revisar si existe relación con lluvia, riego, duchas, fugas o periodos fríos
- solicitar una inspección técnica cuando el origen no sea evidente o el problema reaparezca
- exigir un informe de humedades claro, con hipótesis justificadas y recomendaciones concretas
- reparar la causa antes de rehacer acabados, muebles o pintura

Parece básico, pero no siempre se hace. Y en humedades, el orden importa mucho. Si se rehace el acabado antes de corregir el origen, lo normal es pagar dos veces.

La diferencia entre capilaridad, filtración y condensación no es académica. Cambia por completo la reparación, el presupuesto, los plazos y la probabilidad de que el problema vuelva. Detectar humedades de forma correcta en un bajo exige mirar con calma, medir con criterio y entender cómo funciona el edificio. Cuando ese trabajo se hace bien, la pared deja de ser un misterio y se convierte en un caso técnico resoluble, que es exactamente lo que debería ser desde el principio.