

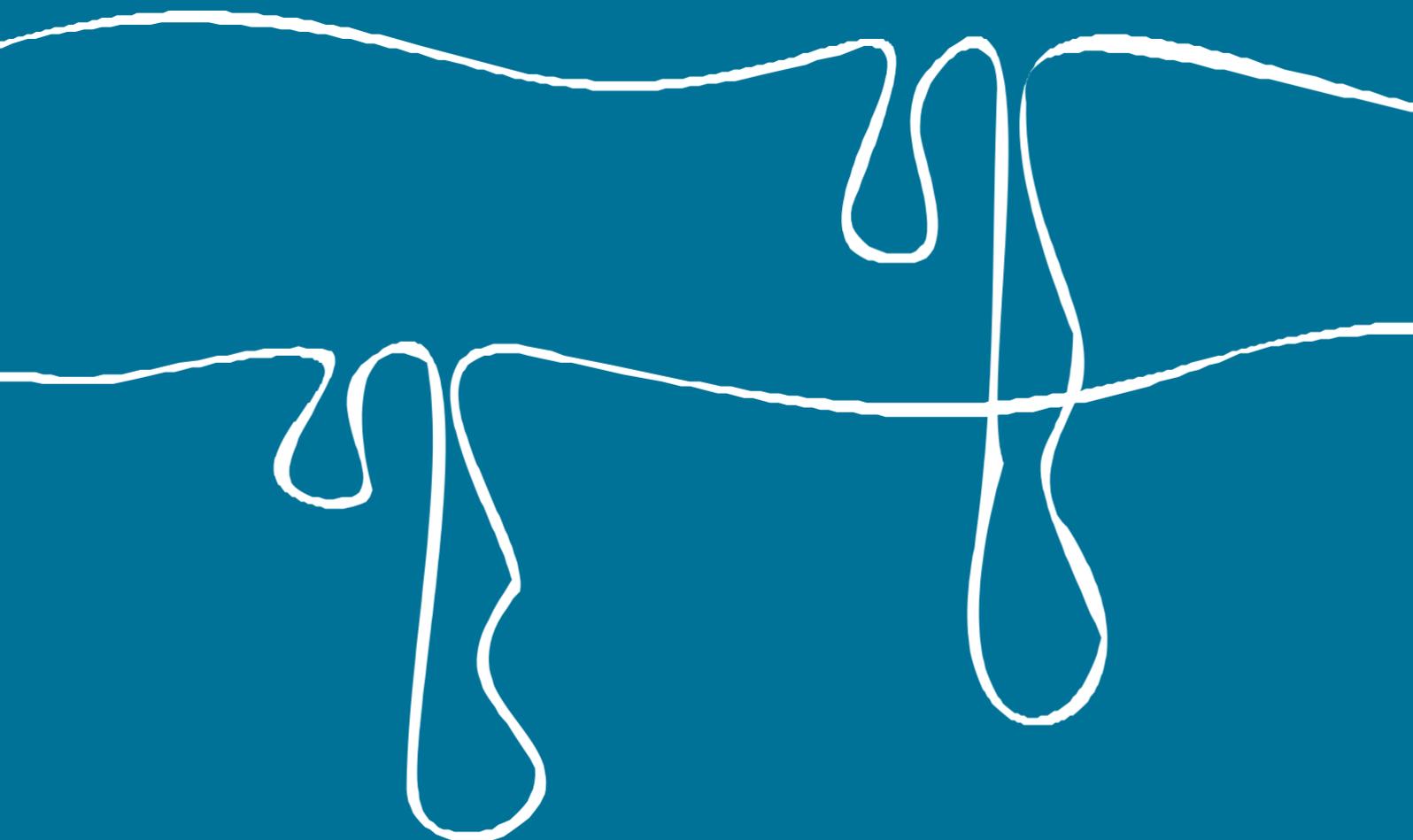


**DARLINGTON**  
Borough Council

Servicios de Vivienda

Humedad, Moho y Condensación

Políticas 2023-2027



# Índice

---

Introducción .....	3
Objetivos de las políticas.....	3
Alcance de las políticas.....	3
Tipos de humedad.....	3
Inspecciones .....	4
Responsabilidades de los Servicios de Vivienda .....	5
Responsabilidades de las y los inquilinos y usuarios.....	6
Responsabilidades de las y los arrendatarios.....	7
Difusión de información .....	7
Revisiones y supervisión del desempeño .....	7

# Introducción

---

Los Servicios de Promoción de Vivienda tienen el compromiso de ofrecer inmuebles seguros, cómodos y eficientes en su uso de energía. Tenemos la responsabilidad de garantizar que nuestras viviendas sean seguras y que no existan riesgos como la humedad, la condensación y el moho.

Por ley, somos responsables de gestionar y llevar a cabo las reparaciones que se requieran para evitar la presencia de humedad, moho y condensación. Es importante que las y los

inquilinos informen sobre cualquier problema para que podamos resolverlo tan pronto como sea posible. Sabemos que este tipo de condiciones pueden provocar en nuestras inquilinas e inquilinos malestar, inconveniencias o inquietudes en materia de salud y bienestar.

Nos aseguraremos de tomar medidas expeditas para apoyar a todas y todos los inquilinos que vivan en propiedades del municipio para resolver los problemas existentes, ofreciéndoles guía, asesoría y asistencia durante todo el proceso.

## Objetivos de las políticas

---

Estas políticas buscan:

- Reforzar nuestro compromiso de nula tolerancia a la humedad, la condensación y el moho.
- Garantizar que se trate a los y las inquilinas de manera justa y consistente.
- Fomentar la colaboración con las y los inquilinos para que exista un ambiente seguro y sano.
- Llevar a cabo evaluaciones eficaces e implementar mejoras y reparaciones razonables para eliminar la humedad (esto incluye manejar y controlar la condensación).
- Garantizar que los y las inquilinas cuenten con asesoría e información amplia sobre la gestión y el control de la humedad y la condensación.

- Cumplir con los requisitos regulatorios y normativos y con los códigos de buenas prácticas.
- Garantizar que las estructuras de nuestros inmuebles estén protegidas de los daños y desgastes que son producto de la humedad y la condensación.

Estas políticas abordan lo siguiente:

- Explican los tipos de humedad: ascendente, penetrante, y humedad por condensación.
- Definen las responsabilidades de los Servicios de Vivienda para responder a la humedad y la condensación.
- Definen las responsabilidades de las y los inquilinos para enfrentar la humedad y la condensación.
- Definen las responsabilidades de las y los arrendatarios para hacer frente a la humedad y la condensación.

## Alcance de estas políticas

---

Estas políticas buscan definir la forma en que los Servicios de Promoción de Vivienda y los inquilinos pueden cooperar para controlar, disminuir y eliminar la humedad, la condensación y el moho de nuestros inmuebles.

Estas políticas abarcan a todos los inmuebles propiedad de los Servicios de Vivienda, ya sea que estén alquilados, desocupados o sean de uso comunal, al igual que a las viviendas provisionales o de emergencia.

# Tipos de humedad

---

Los tipos de humedad que abarcan estas políticas son:

- a. **Humedad ascendente:** Se trata de la humedad que sube desde el suelo por la estructura del inmueble.
- b. **Humedad penetrante (incluidas las goteras internas):** Es el agua que penetra desde la estructura externa de la edificación o las goteras internas que provocan humedad, descomposición y daños en las estructuras y superficies internas del inmueble. Algunas causas son:
  - Entrada de agua.
  - Materiales y elementos deficientes, como los recubrimientos de los techos o las puertas y ventanas externas.
  - Canaletas y tuberías bloqueadas, inoperantes o deficientes.
  - Goteras en tuberías internas de desagüe, así como sistemas deficientes de calefacción o de agua fría y caliente.
  - Inundaciones a causa de tuberías rotas.
- c. **Humedad por condensación:** Se presenta cuando la humedad contenida en el aire caliente entra en contacto con una superficie fría, por lo que se condensa y genera gotas de agua. Se da principalmente de dos maneras:

- **Condensación de la superficie.** Cuando la superficie interna de la estructura está más fría que el aire del ambiente.
- **Condensación dentro de la estructura.** Cuando la presión del vapor empuja al vapor de agua a través de materiales porosos, como paredes. Cuando entra en contacto con condiciones más frías en la estructura se condensa.

La condensación es por amplio margen la causa más común de la presencia de humedad y moho en las viviendas, sobre todo en invierno. Muchas veces se observa como gotas de agua en las ventanas y resulta más notorio cuando el clima se torna más frío y la temperatura externa baja. La humedad en el aire puede provocar que aparezca moho y se extienda en paredes y techos, así como en muebles y objetos.

Medidas para reducir el riesgo de condensación:

- **Buena ventilación:** abrir ventanas y ductos de ventilación, uso de ladrillos de ventilación y de extractores de aire, asegurarse de que haya espacio entre los muebles para que circule el aire.
- **Buen sistema de calefacción:** calentadores con buena eficiencia energética y radiadores que mantengan una temperatura adecuada.
- **Aislamiento térmico efectivo:** aislante térmico para paredes y techos.

# Inspecciones

---

Después de recibir un informe de humedad, condensación o moho en un inmueble alquilado, se toman las siguientes medidas:

- Llevar a cabo una inspección exhaustiva del interior y el exterior del inmueble (y, si es necesario, de las construcciones vecinas) para determinar la causa de la humedad, la condensación o el moho.
- Hacer reparaciones y tomar medidas con arreglo al contrato de alquiler.
- Acudir a especialistas en humedad cuando haya evidencias de que el sistema de prevención de humedad es deficiente.
- Brindar apoyo y asesoría a las y los inquilinos.
- Cuando sea necesario, acudir a otras instituciones, como el sistema de asistencia social o la agencia de gestión de deudas, para dar más apoyo a los inquilinos (si estos expresan tener problemas de ese tipo).

- Establecer el origen de la humedad y brindar soluciones eficaces que atiendan la causa y no solamente los síntomas, en la medida de lo posible, “resolviendo a la primera”.

Después de la inspección, se informará por escrito a las y los inquilinos de los hallazgos de la investigación, así como de las medidas por tomar y cuestiones por considerar.

En el caso de las viviendas desocupadas, se realizará una inspección integral para identificar señales de moho o humedad, con el fin de que se hagan reparaciones antes de que lleguen nuevos inquilinos.

También se llevan a cabo inspecciones de condiciones vigentes en los inmuebles alquilados, con el propósito de anticipar posibles problemas (de humedad, por ejemplo) e intervenir antes de que se produzca una queja por alguna deficiencia. Estas inspecciones preventivas nos ayudan a prever problemas en ciertos aspectos o tipos de construcción antes de que se hagan evidentes.

# Responsabilidades de los Servicios de Vivienda

---

Después de que un/a inquilino/a da aviso de presencia de humedad, condensación o moho, les ofrecemos asesoría inmediata hasta que se pueda llevar a cabo una inspección del inmueble. Las inspecciones se llevan a cabo de manera oportuna, en un horario que se acuerda con el inquilino. En caso de que las o los inquilinos nieguen el acceso a la propiedad, conforme a lo dispuesto en el contrato de alquiler, pueden tomarse las medidas pertinentes (incluidas acciones legales) para entrar a la casa y hacer las reparaciones correspondientes.

Medidas:

- Se inspecciona la construcción: las estructuras de ladrillo, las ventanas, las puertas externas, las canaletas, las tuberías de desagüe, el drenaje y los sistemas de prevención de humedad.
- Se examina el interior de la casa: los radiadores, las ventanas, los ductos de ventilación, los extractores de aire, las cañerías, los sellados de las bañeras, y se analizan las paredes y los techos en busca de señales de acumulación de moho.
- Se verifica que los extractores de aire estén bien instalados en el baño y la cocina, o que la casa tenga instalada una unidad de ventilación integral para la circulación del aire (PIV, por sus siglas en inglés) que esté encendida y funcione bien.
- Se toman mediciones de humedad del aire en cada habitación (la humedad del aire óptima debe estar entre 40 y 60 por ciento).
- Si se encuentra que hay humedad ascendente o que los sistemas de prevención de humedad no están funcionando bien, se contacta a los especialistas en humedad.
- Se programan las reparaciones necesarias y se instalan unidades o rejillas de ventilación para ayudar a la circulación del aire.
- Se les brinda asesoría e información a las y los inquilinos para que sepan cómo limpiar el moho y qué hacer para evitar que se forme.
- Se pone en contacto a los residentes con el Equipo de Contención de Inquilinos para que los ayuden a maximizar su ingreso y para que, de ser necesario, estén en contacto con asesores de deuda para asegurarse de que puedan mantener la calefacción de su casa.
- En el caso de inquilinos con problemas de salud por la humedad se les pone en contacto con los servicios de asistencia social u otras agencias para que les brinden ayuda.

- En el caso de las viviendas en las que otras circunstancias contribuyen a la humedad, por ejemplo, cuando hay hacinamiento o acumulación de objetos, se ofrece apoyo y asesoría para encontrar soluciones.
- Se realizan campañas de información, dirigidas a las y los residentes, sobre la humedad, la condensación y el moho, en redes sociales, en nuestros sitios Web y en Housing Connect. Se entregan a los y las inquilinas folletos de prevención de humedad, condensación y moho.
- Se llevan a cabo inspecciones preventivas en ciclos de cinco años a todos nuestros inmuebles, alquilados o desocupados, para que todos estén supervisados constantemente.

Se llevan a cabo labores de reparación cuando resulta práctico y lógico hacerlo. Tomamos en cuenta las limitantes del diseño de las construcciones y las estructuras, y utilizamos un enfoque pragmático para encontrar las mejores soluciones. En los inmuebles en los que hemos tomado todas las medidas preventivas, es posible que instalemos monitores en el calentador, en el sistema de ventilación, o en los sensores de humedad o de temperatura.

Si los trabajos de reparación dañan la decoración, ofrecemos vales para ayudar a la redecoración de las zonas afectadas. En circunstancias extraordinarias, en las que las y los inquilinos no puedan hacerse cargo de la redecoración y de la limpieza del moho, les brindaremos asistencia.

En los casos en los que no sea necesario llevar a cabo reparaciones, es posible que se requiera brindar a los y las residentes mayor información sobre cómo controlar el surgimiento de la humedad por condensación.

Cuando sea peligrosos que los habitantes permanezcan en la casa mientras se llevan a cabo las labores de reparación, se buscará una vivienda temporal alternativa. Puede irse definiendo día a día o usarse una vivienda alternativa de manera provisional. Durante este proceso, se ayudará a los inquilinos a encontrar una vivienda temporal apropiada.

# Responsabilidades de inquilinos y usuarios

---

Sabemos que no todos los casos son iguales, pero hay algunas medidas que las y los inquilinos pueden tomar para ayudar a reducir la condensación en sus viviendas:

- Ventilar la casa para evitar que se acumule humedad:
  - Mantener abiertos los orificios o ductos de ventilación en los marcos de las ventanas.
  - Secar constantemente las ventanas o los marcos que estén húmedos.
  - Abrir las ventanas, aunque sea solo un poco y dentro del margen de seguridad.
  - Abrir las ventanas al cocinar, bañarse, lavar y secar ropa.
  - Asegurarse de que todos los extractores estén en funcionamiento.
  - Ventilar las alacenas y los armarios mediante rejillas de ventilación en los costados.
  - Evitar llenar demasiado las alacenas y los armarios. Permitir que haya espacio suficiente para que circule el aire.
  - Dejar un espacio entre los muebles y los muros para que circule el aire.
  - Evitar bloquear las rejillas, los tabiques o los ductos de ventilación, dado que estos ayudan a que circule el aire.
- Utilizar un método eficaz de calefacción en el hogar. En la medida de lo posible, lo mejor es tener una fuente de calor de fondo, de baja temperatura, pero constante, que ayude a mantener superficies cálidas y que disminuya las posibilidades de humedad, condensación y moho.

- Informar de inmediato sobre problemas y señales de goteras o de entradas de agua, de tal forma que se puedan atender lo más pronto posible y de la mejor manera.
- Atienda de inmediato las manchas negras de moho y no permita que crezcan.
- Trate de mantener la humedad dentro de la casa al mínimo:
  - Tape las ollas y cazuelas cuando cocine.
  - No deje teteras hirviendo.
  - Mantenga las puertas de la cocina cerradas cuando cocine.
  - Encienda los extractores.
  - Mantenga la puerta del baño cerrada cuando se bañe y abra la ventana.
  - Trate de tender a secar la ropa en el exterior.
  - Usar secadora de evacuación.
  - Evitar el uso de calefactores portátiles sin combustible.
  - Si seca su ropa adentro, hágalo en una habitación cerrada, bien ventilada y con calefacción.

Los y las inquilinas deben seguir los lineamientos y las asesorías de los Servicios de Vivienda para el manejo de la humedad, la condensación y el moho. Si los habitantes no siguen las instrucciones y no hacen lo que se les pide para reducir la humedad, sin que exista un motivo razonable, se les pueden cobrar las reparaciones que se requieran como resultado de sus descuidos o negligencia.

# Responsabilidades de los arrendatarios

---

Las y los arrendatarios son responsables de manejar y mantener sus inmuebles, de conformidad con su contrato de arrendamiento. Esto incluye lo que se refiere a humedad, condensación y moho. Son responsables de las reparaciones que la propiedad requiera como resultado de sus actos o de su inacción.

Como propietarios, nosotros somos responsables de las reparaciones a la estructura de la

construcción (por ejemplo, reparaciones a los techos) y las llevaremos a cabo conforme se requiera. Únicamente en el caso de que no cumplamos con esta responsabilidad, serán nuestro deber las otras reparaciones al inmueble.

La negligencia de las y los arrendatarios, en cuanto a las reparaciones que les corresponda hacer y cuya ausencia implique un deterioro directo de la propiedad municipal, se analizará y enfrentará conforme a lo dispuesto en el contrato de alquiler.

# Difusión de información

---

En la medida en que sea necesario, compartiremos información con los Servicios de Asistencia Social o con otras organizaciones relevantes para que puedan ofrecer apoyo a los residentes para enfrentar las situaciones de humedad, condensación y moho. Enviaremos referencias a los servicios internos de maximización del ingreso y, si se requiere, a las instituciones especializadas en asesoría en temas de deuda.

## Revisiones y supervisión del desempeño

---

Como parte de nuestro compromiso de mejorar constantemente, tomaremos en cuenta los comentarios de los y las usuarias para mejorar nuestros servicios.

Llevaremos a cabo revisiones periódicas de estas políticas en las que participarán paneles de usuarias/os pertinentes, como el Panel de Inquilinas/os, para asegurarnos de incorporar todos los cambios normativos que surjan y los modelos de buenas prácticas provenientes de otros proveedores de vivienda y del órgano verificador en materia de vivienda.



# Servicios de Vivienda

## Información de contacto



01325 405333



[housing@darlington.gov.uk](mailto:housing@darlington.gov.uk)



[www.darlington.gov.uk/housing](http://www.darlington.gov.uk/housing)



[darlingtonbc](https://twitter.com/darlingtonbc)



[facebook.com/DBCHousing](https://facebook.com/DBCHousing)

