

HUMEDADES EN CASA

Prevenir la humedad es tarea de quienes habitan la vivienda

Son muchos los hogares que conviven con la humedad, molesto enemigo que provoca sensación de frío, propicia la aparición de mohos, ácaros, manchas en las tapicerías y que puede causar problemas respiratorios a los habitantes de la casa. Si no se tratan debidamente, las humedades van a más y pueden convertirse en un problema que ocasione daños en la construcción y, por tanto, deterioro en la seguridad de la vivienda. Su eliminación es cosa de especialistas, pero su prevención e identificación corresponden a quienes habitan la vivienda.

Buscando las causas

- La humedad puede ser causada por **la pérdida de agua** de una tubería o por un mal drenaje de ventanas y puertas.
- La **porosidad de los suelos de sótanos** u otras construcciones bajo nivel es responsable de humedades que suben desde el suelo hacia el interior de una vivienda.
- **La condensación** también causa humedades interiores, así como las grietas en la mampostería.
- Cuidado con los **golpes ocasionales que reciben puertas y ventanas**. Pueden producir una caída del revoque de alrededor de los marcos. Por estos espacios se puede filtrar humedad. Rellene los huecos con masilla selladora resistente al agua.
- Revise una vez al año el correcto funcionamiento de los **canales, las bajantes de evacuación y el estado de impermeabilización de los muros**. No descuide tampoco la limpieza de la red de drenaje y evacuación y las posibles fisuras y grietas de los suelos. Tampoco olvide la limpieza y el control del funcionamiento de los elementos de **desagüe** (sumideros, canalones y rebosaderos) de la cubierta.
- Compruebe cada tres años si se han abierto fisuras, deformaciones, etc., en

la fachada y el estado de conservación del tejado (tejas, cambios de inclinación, etc).

Detectar el problema

- Compruebe **si se trata o no de un problema de condensación** pegando con cinta adhesiva un trozo de papel de aluminio sobre la pared afectada. Si aparece vaho en la cara visible del aluminio, hay condensación.
- Las **filtraciones por lluvia** que afectan al interior de la vivienda se manifiestan en forma de manchas perfectamente delimitadas que crecen con el aumento de las precipitaciones.
- Uno de los síntomas de humedad exterior es la aparición de **eflorescencias blancas en la fachada**. El moho, el musgo o las grietas también son indicio de humedad.
- Si su pared presenta, tanto por fuera como por dentro, **manchas blancas de salitre**, su problema es la humedad ascensional (llamada así porque sube por la pared desde el suelo). Si no se trata, con el tiempo puede aparecer musgo en el exterior, mientras que en el interior la pintura se desconchará y la pared se llenará de moho.
- Las llamadas humedades accidentales provienen de **fugas en los conductos de agua** (rotura de una cañería, mal se-



LA OBSERVACIÓN
ATENTA Y
LA PRECAUCIÓN
EVITAN
PROBLEMAS

llado de una junta, etc.). Se manifiestan sobre la pared o el techo afectado en forma de aureolas concéntricas que se agrandan a medida de que el agua se acumula.

- El agua empleada para mezclar los materiales utilizados en la construcción (hormigón, yeso, mortero, etc.) suele exudar hacia la superficie provocando ligeras humedades que aparecen, indistintamente, en suelos, paredes, techos, etc.

Cómo combatir la condensación

- Emita menos vapor de agua.
 - Mantenga la temperatura del agua caliente a menos de 50° C.
 - Cocine siempre con las cazuelas tapadas.
 - Siempre que sea posible, seque la ropa en el exterior de su vivienda.
 - Cierre las puertas de las estancias más húmedas, sobre todo cocina y baño.
 - Evite el funcionamiento continuado de aparatos de combustión sin evacuación, sobre todo las estufas catalíticas.
 - En la cocina y en el baño, procure conducir los vapores hacia el exterior mediante extractores.
- Aumente la temperatura de las paredes frías.
 - Evite las puertas y ventanas metálicas.
 - Instale el doble acristalamiento en las ventanas.

- Mejore el aislamiento exterior de las paredes y elimine los puentes térmicos.
- Utilice un deshumidificador. Mejor si es eléctrico.
- Asegure una buena ventilación. Abra todos los días las ventanas durante diez minutos. Conseguirá reducir el porcentaje de humedad relativa del aire del interior.
- Separe los armarios y librerías de las paredes frías. Los armarios adosados a paredes exteriores proporcionan un espacio restringido donde se puede producir la condensación. ◀

MANOS A LA OBRA...

- Ante el primer síntoma de humedad, busque de inmediato el método adecuado para solucionarlo y, posteriormente, impermeabilice en superficie para evitar que se repita. No deje que el problema vaya a mayores.
- Repare las grietas, por mínimas que sean, en cuanto aparezcan. Es posible que detrás haya una tubería que con el tiempo puede tener filtraciones que pasarán a la grieta y posteriormente a toda la pared.
- No intente impermeabilizar una superficie sin haber secado antes la mancha de humedad.
- Para secar la mancha de humedad debe calentar la habitación de forma constante durante varios días.



La constructora no asume los desperfectos

→ **Lo que pasó.** Somos una comunidad de propietarios jóvenes. Nuestras viviendas son nuevas (año y medio) y tienen baldosas rotas, suelos del garaje sin pulir y un largo etcétera de desperfectos. Hemos mandado muchas cartas a la constructora y su última respuesta es que tales arreglos no procedían. Y así nos hemos quedado. Nuestra pregunta es: ¿son cosas que conciernen a la constructora? ¿dónde tenemos que ir a reclamar? Si contratamos un abogado, ¿correrá de nuestra cuenta?

→ **Qué hacer.** La Ley de Ordenación de la Edificación dice que el constructor responderá de los daños materiales por defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras dentro del plazo de un año. Otros defectos de mayor entidad, vinculados con la habitabilidad y/o seguridad estructural del edificio, son responsabilidad solidaria de todos los agentes participantes en la edificación, desde el constructor hasta el promotor, pasando por arquitectos y aparejadores. Para acudir a juicio, los defectos deben haber surgido en este plazo anual y hay que acudir antes de que prescriba el plazo de dos años a contar desde que detectaron los defectos. En este caso el presidente o administrador debe enviar un buro-fax certificado con acuse de recibo a la constructora, solicitando la reparación de defectos y la debida terminación al edificio y sus instalaciones. También hay

que advertir de que si no se obtiene en breve un compromiso escrito, se acudirá a los Tribunales. Y hay que ponerse en contacto mediante escrito fehaciente –carta certificada con acuse de recibo– con el promotor-vendedor. Conviene convocar Junta Extraordinaria de Propietarios e incluir en el Orden del Día la autorización al presidente para que otorgue poderes para pleitos a favor de abogado y procurador. En este caso, los honorarios correrán de cuenta de la comunidad, por lo que conviene solicitar presupuesto. Si la demanda es estimada en su totalidad, se condena al demandado a abonar las costas del juicio, que pueden cubrir dichos honorarios, aunque no siempre abarca el 100% de los mismos. Puede que se necesite el informe de un perito que acredite los defectos y daños causados, por lo que conviene también solicitar un presupuesto orientativo.



La angustia del overbooking

→ **Lo que pasó.** Me disponía a viajar a Caracas desde Madrid y, pese a estar en el aeropuerto con tres horas de antelación, me vi afectado por el overbooking. Expliqué que me urgía ir a Caracas porque mi hija estaba hospitalizada, pero, aun así, me negaron el embarque. La indemnización ofrecida me pareció insuficiente y, además, en el vuelo de regreso Caracas-Madrid (vuelo directo) se hizo escala en Santo Domingo para recoger más pasajeros y acumulamos un retraso de tres horas. Me interesa saber qué puedo hacer.

→ **Qué hacer.** Es habitual que las compañías aéreas vendan más billetes que el número de plazas disponibles con que cuentan. El pasajero afectado puede exigir la devolución del precio del billete o embarcar en el próximo vuelo y recibir una indemnización cuyo importe ha subido con la entrada en vigor en febrero de este año del Reglamento Europeo 261/2004 que se fijan 600 euros para un vuelo de más de 3.500 kilómetros. Pero, la aplicable en este caso será la anterior: una indemnización de 300 euros en vuelos de más de 3.500 kilómetros, además de que la compañía asuma el hospedaje y manutención.

El lector se plantea la posibilidad de solicitar una indemnización superior debido al daño moral padecido. Para ello hay que conservar toda la documentación del viaje y dirigirse por carta certificada con acuse de recibo a la compañía, reclamando una

cantidad concreta de dinero. Hay que adjuntar una copia de esa documentación y, de ser posible, de la que acredite el motivo de la urgencia (el ingreso de la hija). Se puede hacer una reclamación extrajudicial mediante una OMIC y, caso de no prosperar, habría que acudir a los tribunales mediante juicio verbal para el que no es preceptivo abogado ni procurador, siempre y cuando la reclamación sea inferior a los 900 euros. En cuanto a cómo reclamar por el retraso debido a una escala no programada y sin suficiente justificación, en el mismo escrito se puede solicitar una explicación de la escala y el consiguiente retraso, y una indemnización añadida por esta demora, probablemente, injustificable y sólo achacable al propio interés de la compañía. Pero se deben acreditar los daños patrimoniales concretos que ha producido este segundo retraso.

Un caso similar puede merecer sentencia distinta

Esta sección recoge sentencias de nuestros tribunales que, por su contenido, afectan a los consumidores y usuarios de todo tipo de productos y servicios. No olvide que ante hechos similares, las cuestiones de prueba, las circunstancias concretas de las partes implicadas e incluso el tribunal que sea competente en la causa, pueden determinar fallos distintos.



El Ayuntamiento se niega a pagar los daños causados por la rotura de una tubería

Un ciudadano sufrió daños en su vivienda a consecuencia de la rotura de una tubería de agua. Reclamó una compensación al Ayuntamiento, pero este consideraba que lo ocurrido era responsabilidad del vecino porque no se trataba de una conducción pública de agua. En completo desacuerdo, el ciudadano demandó al Consistorio.

El Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, en sentencia de 16 de febrero de 2004, se pronunció a favor del demandante. Acreditó que la rotura de la tubería se produjo justo en la separación de la casa con el acerado público, pero, y esto era decisivo, antes de que la acometida llegara al contador particular, punto a partir del que comienza el dominio privado del usuario. Por tanto, la responsabilidad era pública y del Ayuntamiento, por lo que fue condenado a hacerse cargo de las obras de reparación necesarias con el objeto de devolver a la vivienda siniestrada al estado anterior a la inundación padecida y también a indemnizar al afectado en el importe de los gastos demostrados (tasa por el servicio de extinción de incendios y gastos de limpieza de la vivienda).



Cláusula abusiva en el contrato de un teléfono móvil



Un consumidor sufrió el robo de su móvil y acudió al establecimiento donde había contratado el servicio de telefonía. Aconsejado por los empleados, compró un nuevo terminal y contrató una nueva línea, y dos días después dio de baja la línea anterior. En su nuevo contrato había una cláusula que penalizaba con 302 euros la baja de otra línea contratada con la compañía, en este caso la del teléfono robado. La compañía de comunicaciones le exigió al consumidor el pago de la penalización de 302 euros, a lo que éste se negó, y el asunto llegó a los tribunales.

La Audiencia de Barcelona, en sentencia de 19 de febrero de 2004, desestimó las pretensiones de la empresa y calificó la citada cláusula como abusiva, es decir, como una cláusula que, en contra de las exigencias de la buena fe, causa un desequilibrio importante e injustificado de las obligaciones contractuales en detrimento del consumidor. La Audiencia añade que la empresa tampoco acreditó que sus empleados ofrecieran otra alternativa a la ya referida. Además de desestimar la reclamación de la empresa, la condenó a pagar las costas del juicio.

La concesionaria de una autopista no asume la reparación de un vehículo accidentado

Una conductora sufrió el impacto de un animal contra su coche mientras circulaba por la autopista, lo que le obligó a realizar reparaciones por importe de 1.232 euros. La afectada consideró que los daños eran responsabilidad de la empresa concesionaria de la autopista por incumplir sus obligaciones de cuidado y vigilancia, pero la empresa negó vinculación alguna con el asunto, por lo que la compañía de seguros de la usuaria la demandó.

La Audiencia Provincial de Logroño, en sentencia de 16 de marzo de 2004, falló a favor de la demandante y arguyó que la Ley exige a estas empresas el cumplimiento de unas rigurosas obligaciones. Destacaba que las autopistas son vías de circulación en las que se necesitan las máximas medidas de seguridad y sus usuarios realizan un contrato atípico de uso de aquélla. Si la concesionaria no cumple con estas obligaciones, está obligada a indemnizarlos de conformidad al artículo 1.104 del Código Civil. Y añadía que el usuario es destinatario final de un servicio prestado por la concesionaria, a cuya relación es aplicable la Ley para la Defensa de los Consumidores y usuarios que prevé la responsabilidad civil de quien presta el servicio. Por todo ello, condenó a la concesionaria a pagar la reparación del vehículo.

