



El moho: ¿un problema exclusivamente americano o un problema universal?

Dewey P. Clark

Chartered Property Casualty Underwriters (CPCU)
Consejero de MAPFRE Reinsurance Corporation

«Las pólizas de seguros, tanto las personales como las comerciales, no cubren normalmente el moho como un riesgo asegurado. El problema surge cuando el moho aparece como consecuencia de un siniestro que sí cubre la póliza.»

Durante estos últimos años, ha aparecido un nuevo fenómeno en el mercado de seguros de Estados Unidos: los daños ocasionados por el moho. Se ha producido aquí un desarrollo súbito e inesperado que ha conmocionado la industria de los seguros, ha afectado a las relaciones entre aseguradores y asegurados y ha obligado a la industria de la construcción a someter a nuevo examen algunas de sus prácticas habituales. El problema es más acusado en los estados del sur, donde el calor y la humedad contribuyen a intensificarlo. Como quiera que sea, se han detectado casos de moho en Nueva York, Connecticut y en algún que otro estado del resto del país.

Junto al impacto directo sufrido por los propietarios de bienes inmuebles y por las aseguradoras, otro impacto, esta vez indirecto, se ha dejado sentir en el ámbito económico. Así, en ciertas áreas del país, las entidades que ofrecen préstamos hipotecarios se han retirado del mercado al saber que no había cobertura

aseguradora disponible y los propietarios se han visto en la imposibilidad de vender sus inmuebles una vez aparecido el moho. Estos sucesos llevan aparejados graves problemas de carácter financiero para los afectados. Por otro lado, también tienen la virtud de ejercer una fuerte presión sobre los órganos de gobierno local, estatal y federal, para que establezcan una normativa estándar que cubra los miles de problemas que origina.

Ahora bien, ¿se trata de un problema que amenace al mercado de los seguros en otros países? Veamos algunos de los hechos que han conducido a este problema en Estados Unidos, antes de decidir la respuesta.

¿EN QUÉ SENTIDO SE USA EL TÉRMINO MOHO EN ESTE ARTÍCULO?

Tal y como se describe en la página web de NAI (www.naii.org), la mayor parte del moho interior es un producto derivado de la reacción del agua ante los materiales de las construcciones modernas, tales como el papel base para enyesa-


do, las moquetas, las bases para papeles pintados y la madera contrachapada. Aunque la existencia de simples hongos está documentada desde los tiempos bíblicos, las estructuras modernas, que están aisladas para mantener el calor y el aire acondicionado, fomentan el crecimiento del moho, que se alimenta de materiales como el papel que se aplica antes del yeso utilizado en algunas construcciones actuales.

EL MOHO EN LAS PÓLIZAS DE SEGUROS

Las pólizas de seguros, tanto las personales como las comerciales, no cubren normalmente el moho como un riesgo asegurado. El problema surge cuando el moho aparece como consecuencia de un siniestro que sí cubre la póliza. El ejemplo más común podría constituirlo una fuga de agua en una tubería que no se repara a tiempo o de forma adecuada. Una fuga de agua repentina y accidental queda normalmente cubierta por las pólizas de seguros en los Estados Unidos. Si se cubre la fuga y el moho surge como consecuencia

CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DEL MOHO

1. El moho es un tipo de hongo.
2. Se produce normalmente en el medio natural y normalmente es beneficioso.
3. Hay más de 100.000 tipos diferentes de moho, diez de los cuales se consideran tóxicos y pueden causar graves problemas de salud.
4. No todos los tipos de moho que causan daños a la propiedad se han catalogado como tóxicos.
5. La publicidad de la que han sido objeto ciertos casos de seguros de "gama alta" ha conducido a una reacción exagerada.
6. No existen en Estados Unidos normativas de estándares que regulen o contemplen este problema. Podrían ser de ayuda aquellos que determinasen cuál es el nivel aceptable de moho en el hogar, un espacio comercial o un edificio público o cuáles son las medidas normativas apropiadas para su solución.



de ésta, la práctica habitual es incluir los daños provocados por el moho y repararlos como incluidos en el ajuste de pérdidas. El problema se vuelve más complejo cuando ciertos tipos de mohos especialmente agresivos empiezan a extenderse por el resto del edificio: se puede empezar por reparar una fuga de agua de carácter menor y terminar con gastos de saneamiento en todo el edificio.

Por otro lado, también existen problemas de responsabilidad civil. Por ejemplo, podemos considerar el caso de un asegurado que sufre una fuga de agua en su apartamento mientras está de viaje lejos de casa. De darse las condiciones adecuadas de encharcamiento y humedad, el moho aparecerá fácilmente. En caso de que no se repare la fuga a tiempo y se dé lugar a que el moho se desarrolle, éste se puede extender a otras zonas del edificio e incluso a la totalidad del mismo, lo que puede implicar un daño de envergadura que, en efecto, no queda contemplado en la póliza de responsabilidad civil personal.

¿POR QUÉ HA PASADO EL MOHO, DE FORMA SÚBITA, A OCUPAR EL CENTRO DE ATENCIÓN DE LA OPINIÓN PÚBLICA AMERICANA?

Al mismo tiempo que los casos de moho iban en aumento de forma considerable, sobre todo en viviendas de zonas muy calurosas y húmedas, la conciencia de la opinión pública sobre el problema se ha visto acentuada principalmente por la publicidad en torno a unos cuantos casos judiciales. Uno de los más conocidos es el caso *Ballard*, en el que un jurado adjudicó USD 32 millones (EUR 28,54 millones) a una familia de Tejas que se vio obligada a abandonar su propiedad de lujo a causa del moho. El desglose de la suma es como sigue: USD 4 millones (EUR 3,57 millones) por daños a la propiedad y USD 28 millones (EUR 24,97 millones) por daños punitivos. Sin embargo, la demanda estaba basada en la premisa de que la aseguradora no reparó las fugas de agua con la suficiente rapidez, de modo

que dio pie a que el moho se desarrollase y extendiese. En efecto, se trataba de moho, pero más exactamente, de un moho “no atajado” o de un moho “al que se dejó crecer de forma inadvertida”. Pese a que la mayor parte de las pérdidas respondieron a una circunstancia secundaria, es decir, a la “omisión de la acción”, esta circunstancia convirtió una reparación probablemente de orden menor en un daño global a todo el edificio. (Un tribunal de apelación redujo recientemente la indemnización a la cantidad de USD 4 millones, EUR 3,57 millones, sin dejar de confirmar la conclusión del jurado.)

¿POR QUÉ HAY AHORA MÁS CASOS DE MOHO QUE, POR EJEMPLO, HACE 30 AÑOS?

Parece tratarse de un fenómeno reciente pero, en tal caso, ¿cuáles son los agentes que han contribuido a este súbito incremento del problema? La opinión más generalizada es que los principales causantes son las nuevas tendencias en los materiales de construcción, tales como:

- Diseños de construcción más herméticos, en respuesta a la demanda de sistemas de calefacción óptimos y de aire acondicionado más eficaz.
- Técnicas de construcción en cambio constante.
- El uso de materiales de construcción más ligeros de los que se alimenta el moho.
- La tendencia a construir en zonas húmedas, marítimas o cercanas a ríos y lagos (donde también se utilizan este tipo de diseños más aislantes y de materiales más ligeros).

¿HAN CONTRIBUIDO DE ALGÚN MODO LAS ASEGURADORAS?

En cierto modo, las aseguradoras agudizaron el problema en sí, al haber tardado en reconocerlo mientras distintos tipos de moho invadían los edificios. Por

otro lado, la industria también fue algo lenta en tomar conciencia de la importancia crítica de la reparación rápida e inmediata de un daño, dado que cuanto más tiempo dure un desperfecto, más grave y amplio será. Asimismo, durante las últimas décadas se ha producido una ampliación de las coberturas de las pólizas lo que sin duda es un objetivo digno de esfuerzo. No obstante, puede favorecer la reinterpretación de los términos, con frecuencia para sorpresa de los mismos que diseñaron los condicionados.

Todos estos elementos han contribuido a la evolución de esta situación que, en los últimos diez años ha desembocado en significativas pérdidas materiales y, en algunos casos, incluso daños personales¹.

¿CÓMO ESTÁN TRATANDO EL PROBLEMA LAS COMPAÑÍAS DE SEGUROS?

No es extraño que las aseguradoras intenten hallar vías alternativas para enfrentarse a esta cuestión, y sus esfuerzos varían según compañía y estado. Las formas más comunes son:

- La limitación de las pérdidas.
- La exclusión absoluta.
- La venta de seguros específicos contra el moho.

Limitación de pérdidas

La vía alternativa que prevalece sobre las demás a la hora de enfrentarse al moho es incluir por escrito una serie de limitaciones a la póliza, a fin de restringir la cantidad que pueda ser reclamada por la reparación y saneamiento de los daños causados por el moho derivado de una pérdida que sí cubra la póliza. Dichas limitaciones pueden quedar restringidas, en el caso de cobertura a la propiedad, en tramos de entre USD 10.000 (EUR 8.918,2) a USD 50.000 (EUR 44.591) o bien alcanzar el 10% de la suma asegurada; y con cantidades del orden de los USD 300.000 (EUR 267.546) en la co-

¹ Algunos propietarios de inmuebles contaminados han presentado reclamaciones por lesiones. Alegan que los problemas de salud sufridos provienen de algunas variedades tóxicas de moho, que se desarrollaron al dilatarse las labores de saneamiento en sus propiedades.



bertura de responsabilidad civil. Es cierto que estos límites pueden ser adecuados para muchos casos de pérdidas; sin embargo, en los casos extremos en que, por ejemplo, un hogar haya quedado inhabitable, las limitaciones de pérdidas resultarán ridículamente inapropiadas.

Exclusión absoluta

Otra manera de tratar el problema es obtener la aprobación de la exclusión de *cualquier* tipo de cobertura por daños causados por el moho, aunque las autoridades reguladoras de los distintos estados se muestran reacios. En tanto que la exclusión del moho como un riesgo es razonable, puede parecer que la eliminación de toda cobertura es más bien una reacción exagerada al problema. En efecto, es una medida drástica; el impacto financiero potencial, tanto personal como comercial de una ausencia de cobertura podría causar serios perjuicios económicos.

Ofrecer un seguro específico contra el moho

En algunos casos, las aseguradoras ofrecen cobertura específica contra el moho como un suplemento, o como una póliza independiente. Esto lo asemeja a los seguros contra terremotos e inundación; así, nos veríamos obligados a pagar esa cobertura a fin de conseguir la protección deseada. Esto conlleva una serie de problemas intrínsecos, tales como el fenómeno de la antiselección. En cualquier caso, esta solución es válida para aquellos que viven en zonas tradicionalmente afectadas por el moho, ya que podrán decidirse por adquirir esa cobertura en particular. Las aseguradoras, por su parte, tendrán la opción de suscribir y poner precio al riesgo. Esto será sin duda bien recibido por los propietarios de inmuebles que hallan dificultades para obtener hipotecas, para que se les concedan créditos bancarios destinados a la introducción de mejoras en la vivienda o incluso para vender su propiedad. Por el simple hecho de contar con un seguro cualificado, el asegurado tendrá estabilizada una situación que, de ser otras las circunstancias, podría convertirse en una amenaza financiera.

Habida cuenta de la ausencia de normativa ante daños causados por el moho por parte del gobierno federal, las aseguradoras están trabajando con los gobiernos de los distintos estados a fin de fijar una normativa de esta índole. El posible desarrollo de unos estándares eficaces al respecto sería muy beneficioso para arquitectos, contratistas, gestores de riesgos, expertos en saneamiento y abogados.

¿SERÁ ÉSTE EL PRÓXIMO ASBESTO?

Tal y como se afirma en la publicación *Fortune Magazine* (28 de mayo de 2002): «¿No resultará ser el moho como los casos de asbesto? Lo más probable es que no sea así. En tanto que los litigios por el asbesto se fijaron en un coste, para aseguradoras y fabricantes, de USD 60 a 70 miles de millones (EUR 52,2 a 60,9 millones), la tasación del moho parece que quedará muy por debajo. Además, a diferencia del asbesto tóxico, tan sólo media docena de las miles variedades de mohos son susceptibles de tener consecuencias perjudiciales para la salud.»

A pesar del sensacionalismo, el moho no podrá desbancar al asbesto. Como se desprende del texto arriba incluido, no es un daño oculto que vaya a aparecer de repente difundiendo por todo el mundo y dispuesto a sorprendernos por muchos años, sino que más bien se trata de un fenómeno relativamente normal que irá controlándose según se aprenda cómo prevenir su presencia, y en la medida en que los suscriptores sean más conscientes del problema, la suscripción de riesgos sea más eficaz en las áreas afectadas, que se hagan seguimientos de las evoluciones de las propiedades infectadas y los peritos sean más precavidos a la hora de establecer las indemnizaciones por daños, no sólo por los inmediatos, sino por la necesidad y el alcance de los trabajos de saneamiento necesarios. En este sentido, ya se está progresando en la elaboración de programas para que las ciudades ajusten su normativa de construcción y para que los arquitectos y constructoras adapten sus prácticas.

¿ES POSIBLE QUE ESTE PROBLEMA SE DÉ TAMBIÉN EN OTROS PAÍSES?

El moho está por todas partes. Es un hecho conocido, sabemos que crece en cualquier lugar y que algunas variedades son tóxicas. Si la industria aseguradora de su país cuenta con exposiciones en áreas calurosas y húmedas, tiene bastantes posibilidades de vérselas con los siniestros causados por el moho.

Hallará aquí algunas cuestiones que deberá sopesar a la hora de considerar si este fenómeno puede o no producirse en su país:

- ¿Las pólizas básicas de seguros en su país, cubren los gastos de reparación de daños causados por el moho en razón de un daño asegurado?
- ¿Se hace extensiva esta cobertura a los trabajos de saneamiento de la propiedad?
- ¿Qué ocurriría en su sistema asegurador si un tasador que no esté bien informado acerca de la naturaleza del moho paga para que se repare un desperfecto causado por una fuga de agua pero no acomete las medidas de saneamiento necesarias para eliminar el moho tóxico?
- ¿Imperan en su país los métodos de construcción modernos con materiales ligeros?
- ¿Las técnicas de construcción con más aislamiento han provocado la aparición de edificios «enfermos»?

Este fenómeno, como otros que surgen de forma repentina, parece haber superado ya su fase inicial de crecimiento. Hay pues motivos para pensar que el impacto de los nuevos daños así como de los pleitos empezará a atenuarse, y para albergar la esperanza de que el problema se ataje en términos menos dramáticos cuando todas las partes adapten sus prácticas y procedimientos. El progreso en este sentido se hará más evidente cuando se tomen medidas urgentes para educar a la opinión pública, para ofrecer formación a los suscriptores de seguros y al personal encargado de interponer las demandas y para adaptar las normativas de la construcción. Es posible que ya hayamos pasado lo peor. ■



PARA MÁS INFORMACIÓN...

Benfield Blanch. "Mold: Issues for Insurers" 2001 ("Problemas de moho para las compañías aseguradoras")

<http://www.benfieldgroup.com>

Environmental Protection Agency (Agencia de protección del Medio Ambiente)

<http://www.epa.gov/iaq/molds/moldresources.html#Large%20Buildings%20and%20Mold>

National Association of Independent Insurers (Asociación nacional de aseguradores independientes)

<http://www.naii.org/sitehome.nsf/IndustryIssuesMold?OpenPage>

National Association of Mutual Insurance Companies (Asociación nacional de mutuas aseguradoras)

<http://www.moldupdate.com/>

Texas Department of Insurance (Departamento de seguros de Tejas)

<http://www.tdi.state.tx.us/commish/mold.html>

Building Industry Site (Sitio web de la industria de la construcción)

http://www.housingzone.com/forums/mold_insurance/

Insurance Information Institute (Instituto de información sobre seguros)

<http://www.iii.org/media/hottopics/insurance/mold2/>

American Society of Heating, Refrigerating and Air-Conditioning Engineers

(Asociación americana de ingenieros de calefacción, refrigeración y aire acondicionado)

http://xp20.ashrae.org/NEWS/2003_mold-maint.htm