Qué documentos revisar antes de firmar una hipoteca

La documentación que te pedirán para estudiar una hipoteca

Solicitar una hipoteca implica reunir una serie de documentos que el banco usará para evaluar tu perfil financiero y la viabilidad de la operación. Tener todo en orden desde el principio acelera el proceso y evita sorpresas de última hora. Aquí te explicamos qué suelen pedir y por qué cada documento es importante.

1. Documentación personal y de ingresos

El banco necesita verificar quién eres y si tienes capacidad para devolver el préstamo. Por eso, lo primero que pedirá son:

- **DNI o NIE** (y pasaporte si eres extranjero). Es la identificación básica.
- **Últimas nóminas** (normalmente las tres últimas). Muestran tus ingresos netos mensuales y si son estables.
- **Declaración de la Renta** (los dos últimos ejercicios). El banco la usa para cruzar tus ingresos declarados con lo que percibes.
- **Contrato laboral** (o vida laboral actualizada). Sirve para comprobar tu antigüedad en el puesto y el tipo de contrato (indefinido, temporal, etc.).

Si eres autónomo, añadirás las declaraciones trimestrales de IVA e IRPF y un certificado de estar al corriente de pago con Hacienda. La entidad quiere asegurarse de que tu flujo de caja es suficiente para asumir la cuota mensual.

2. Ahorros y capacidad de endeudamiento

La hipoteca no cubre el 100% del precio de la vivienda (normalmente financia hasta el 80% del valor de tasación o del precio de compra, el que sea menor). El resto lo debes aportar con ahorros propios. Los bancos exigen:

View the location on Google Maps

- **Justificante de ahorros**: extractos bancarios de los últimos meses donde se vea la acumulación del dinero para la entrada inicial y los gastos de compraventa (notaría, registro, impuestos, etc.).
- **Declaración de patrimonio** (si tienes otras propiedades o inversiones). Sirve para que el banco evalúe tu capacidad de endeudamiento global.

No solo importa cuánto ganas, sino cuánto puedes destinar a la hipoteca sin comprometer tu estabilidad financiera. Un corredor hipotecario puede ayudarte a calcular ese límite realista.

3. Tasación de la vivienda

El banco exigirá un informe de tasación realizado por una empresa homologada. Este documento valora el inmueble y determina su precio de mercado. La entidad lo usará para fijar el importe máximo que está dispuesta a prestar. La tasación suele correr por cuenta del comprador y cuesta entre 300 y 600 euros, aunque el precio varía según la ubicación y el tamaño de la vivienda.

Es importante que el tasador acceda a la propiedad para medirla y comprobar su estado. Si la vivienda es nueva, se pedirá además la licencia de primera ocupación y el certificado de eficiencia energética.

4. Documentación de la vivienda

El banco también quiere conocer el historial legal y registral del inmueble. Por eso, te pedirán:

- **Nota simple del Registro de la Propiedad**: muestra quién es el dueño, si hay cargas (hipotecas, embargos, servidumbres) y la superficie registrada.
- **Escritura de compraventa** (si la vivienda es de segunda mano) o **contrato de arras** si ya has firmado una reserva.
- **IBI** (Impuesto de Bienes Inmuebles) al día, que acredita que no hay deudas pendientes con el ayuntamiento.
- **Certificado de eficiencia energética**, obligatorio para cualquier compraventa o alquiler.

Si la vivienda está en construcción, añadirás la licencia de obra y el seguro decenal. Todos estos papeles permiten al banco saber que el inmueble está libre de problemas legales que puedan afectar la garantía hipotecaria.

5. Documentación bancaria adicional

El banco te pedirá que rellenes su propia solicitud de préstamo y puede que también un cuestionario sobre tu situación laboral y patrimonial. Algunas entidades exigen además:

- **Certificado de estar al corriente de pagos** con otras entidades financieras (si tienes préstamos, tarjetas, etc.).
- **Autorización para consultar ficheros de morosidad** (ASNEF, RAI). Con ella el banco comprueba que no estás en listas de impagados.

Es habitual que el banco te pida domiciliar la nómina y los recibos (luz, agua, etc.) como condición para conceder la hipoteca. Esto les permite controlar tus ingresos y gastos recurrentes. Si no quieres domiciliarlos, la entidad puede aplicar un tipo de interés más alto o denegar el préstamo.

Consejos prácticos para organizar la documentación

Reúne todos los documentos en formato digital y físico. Escanea las nóminas, la declaración de la Renta y los extractos bancarios para tenerlos a mano cuando el banco los pida. Si trabajas por cuenta propia, actualiza tus declaraciones trimestrales y ten a mano el alta en IAE (Impuesto de Actividades Económicas).

Una vez que tengas la carpeta lista, compara ofertas de varias entidades. No te quedes con la primera propuesta: las condiciones varían mucho entre bancos. Un corredor hipotecario puede negociar por ti y ahorrarte tiempo, pero también puedes hacerlo por tu cuenta si tienes claro lo que buscas.

Por ejemplo, una opción local para orientarte en este proceso es Hipomia Lorca. Ellos pueden ayudarte a reunir la documentación necesaria y a comparar las distintas hipotecas del mercado.

¿Qué hacer si falta algún documento?

Si te falta algún papel, no te preocupes. El banco suele conceder un plazo para aportarlo. Lo importante es que sepas qué te piden y por qué. Por ejemplo, si no tienes la nota simple, puedes pedirla al Registro de la Propiedad (cuesta unos 10 euros y tarda unos días). Si te falta el certificado de eficiencia energética, un técnico cualificado puede emitirlo en una semana.

No firmes la hipoteca hasta que tengas todos los documentos en regla y hayas entendido las condiciones. Un error común es firmar el préstamo sin verificar que los intereses, comisiones y plazos son los que acordaste. Lee la escritura con calma y, si algo no te cuadra, pregunta.

El papel del corredor hipotecario en la documentación

Un corredor hipotecario actúa como intermediario entre tú y los bancos. Su trabajo es analizar tu perfil financiero, buscar las mejores ofertas y ayudarte a preparar la documentación para que no te falte nada. Aunque no es obligatorio contar con uno, puede ser útil si no tienes tiempo o experiencia negociando con entidades. Un profesional sabrá qué documentos priorizar y cómo presentarlos para que tu solicitud sea más sólida.

Si decides trabajar con un corredor, asegúrate de que esté registrado en el Banco de España y de que te explique claramente sus honorarios (normalmente un porcentaje del préstamo o una

tarifa fija). En cualquier caso, la decisión final sobre la hipoteca es tuya, así que no delegues la lectura de la documentación.

Resumen rápido de los documentos clave

Para que no se te olvide nada, aquí tienes una lista de verificación rápida:

- DNI/NIE, nóminas recientes y declaración de la Renta.
- Justificante de ahorros y extractos bancarios.
- Tasación oficial de la vivienda.
- Nota simple del Registro de la Propiedad.
- Contrato de arras o escritura de compraventa.

Con todo esto en orden, estarás listo para negociar tu hipoteca con tranquilidad. Recuerda que cada banco puede pedir algún documento adicional, así que confirma siempre con tu entidad la lista completa antes de la cita.

Si prefieres contar con asesoramiento personalizado, puedes contactar con Hipomia Lorca, en Alameda de Cervantes, 13, 30800 Lorca, Murcia, teléfono 868353231.