Documentos imprescindibles para preparar una hipoteca

Qué documentos suelen pedir al solicitar una hipoteca

Solicitar una hipoteca es un paso importante, y la entidad financiera necesita comprobar que el solicitante puede afrontar el pago mensual sin problemas. Para ello, pide una serie de documentos que demuestren ingresos, ahorros y situación patrimonial. Conocer de antemano qué papeles se requieren ayuda a agilizar el proceso y evitar sorpresas de última hora. A continuación, se detallan los documentos más habituales, con una breve explicación de por qué son necesarios.

Documentación de identidad y situación personal

Lo primero que pide cualquier banco es acreditar quién es el solicitante. El DNI o el NIE vigente es obligatorio, tanto para el titular como para los avalistas si los hay. También se suele solicitar el libro de familia o certificado de matrimonio si la compra es conjunta, o la sentencia de divorcio si hay cargas familiares derivadas de una separación. Estos documentos permiten al banco verificar el estado civil y las obligaciones legales del solicitante, lo que influye en la capacidad de endeudamiento.

Además, el banco pide el último recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) de la vivienda que se va a adquirir, si ya se conoce, o una nota simple del Registro de la Propiedad para comprobar que la vivienda está libre de cargas. Esta nota se puede obtener online por un coste reducido y es un documento clave para evitar sorpresas legales.

Justificantes de ingresos: nóminas, declaraciones y contratos

Para demostrar que se tienen ingresos estables y suficientes, el banco exige las tres o seis últimas nóminas, junto con el contrato laboral vigente. Si el solicitante es autónomo, se pide la declaración de la renta de los dos últimos años (IRPF) y los pagos fraccionados de IVA o IRPF del trimestre en curso. También se valoran las cuentas anuales si se trata de una empresa. La antigüedad en el empleo es un factor relevante: los bancos suelen preferir contratos indefinidos con al menos un año de antigüedad. En caso de tener ingresos variables (comisiones, horas extra), se revisan los últimos doce meses para calcular una media fiable.

No hay que olvidar los justificantes de otros ingresos: alquileres, pensiones, prestaciones por desempleo o ingresos por inversiones. Cualquier fuente de ingresos que sea recurrente y demostrable suma puntos a la hora de calcular la cuota máxima que el banco está dispuesto a financiar.

Ahorros y capacidad de pago inicial

La entrada para una hipoteca suele ser del 20% del precio de la vivienda, más otro 10% aproximadamente para gastos (impuestos, notaría, registro, gestoría). El banco necesita ver que el solicitante dispone de esos ahorros. Para ello, pide extractos bancarios de los últimos tres a seis meses de todas las cuentas del titular, así como de cuentas de ahorro, depósitos o planes de pensiones. Si parte del ahorro proviene de una donación o de la venta de otro inmueble, se requiere el contrato de donación o la escritura de compraventa.

También se valora el patrimonio: escrituras de otras propiedades, vehículos o inversiones. Esto no solo demuestra solvencia, sino que sirve como garantía adicional en caso de impago. Sin embargo, el banco no acepta como ahorro dinero en efectivo sin justificar, por lo que conviene tener los movimientos bien documentados.

Documentación de la vivienda y tasación

Si la vivienda ya está elegida, el banco solicita la nota simple del Registro, el contrato de arras o el preacuerdo de compraventa, y la cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación. Además, exige una tasación oficial realizada por una empresa homologada. La tasación determina el valor de mercado del inmueble y el banco concede como máximo el 80% de ese valor (o el 60% si es segunda vivienda). El coste de la tasación suele correr a cargo del solicitante, y suele rondar entre 300 y 600 euros, aunque puede variar según la zona.

Es importante que la vivienda esté libre de cargas (embargos, hipotecas previas, servidumbres) y que tenga todos los suministros dados de alta. Si se trata de una obra nueva, se necesita la licencia de obras y el certificado final de obra. El banco revisa toda esta documentación para evitar problemas legales futuros.

Otros documentos que pueden solicitarse

En función del perfil del solicitante, el banco puede pedir documentación adicional: el último recibo de la comunidad de propietarios si es un piso, el seguro de hogar (aunque no es obligatorio, suele ser exigido como condición de la hipoteca), o un certificado de ingresos emitido por la empresa. También puede requerir la declaración de bienes en el extranjero (modelo 720) si se tienen cuentas o inmuebles fuera de España. Los autónomos deben presentar el alta en IAE y los pagos trimestrales de IVA e IRPF. En caso de tener avalistas, estos deben aportar su propia documentación de ingresos y patrimonio.



Conviene tener todos estos documentos en formato digital y en papel, organizados por categorías, para poder enviarlos rápidamente cuando el banco los solicite. Una carpeta con los PDF escaneados facilita mucho el proceso, sobre todo si se negocia con varias entidades a la vez.

La importancia de preparar bien la documentación

Tener todos los papeles en regla es el primer paso para conseguir una hipoteca en condiciones favorables. Cuanto más completa y ordenada sea la documentación, más rápido podrá el banco evaluar la solicitud y menos objeciones pondrá. Por el contrario, faltar algún documento o presentar información incompleta puede retrasar la aprobación semanas o incluso provocar una denegación. Por eso, antes de iniciar la búsqueda de vivienda, es recomendable recopilar y revisar toda la documentación necesaria.

Un buen asesor hipotecario puede ayudar a identificar qué documentos son imprescindibles según el perfil del solicitante y el tipo de operación. Por ejemplo, en la zona de Mazarrón y el Bajo Guadalentín, donde el mercado inmobiliario tiene sus propias particularidades, contar con un profesional que conozca el terreno puede marcar la diferencia. En este sentido, Finbera | Broker Hipotecario Mazarrón ofrece asesoramiento personalizado para quienes buscan

financiación en esa comarca, ayudando a preparar la solicitud con todos los documentos necesarios y a negociar con las entidades bancarias.

Errores comunes al preparar la documentación

Uno de los errores más frecuentes es no justificar el origen de los ahorros. Si el banco detecta ingresos en cuenta que no se corresponden con la nómina o no se pueden explicar, puede rechazar la operación o pedir más garantías. Otro error es no tener actualizados los datos fiscales: la declaración de la renta debe estar presentada y sin deudas pendientes. También es habitual olvidar que el banco revisa el nivel de endeudamiento total, incluyendo otros préstamos (coche, estudios, tarjetas de crédito). Si se tiene alguna deuda, conviene cancelarla o reducirla antes de solicitar la hipoteca.

Asimismo, muchos solicitantes no revisan su historial crediticio. En España, los ficheros de morosos como ASNEF o RAI recogen impagos. Si el solicitante aparece en alguno, el banco lo sabrá y probablemente denegará la operación. Por eso, antes de pedir la hipoteca, es recomendable consultar el propio historial y, si hay algún error, solicitar su corrección.

Consejos prácticos para organizar la documentación

Lo más eficaz es crear una lista de verificación con todos los documentos que se van a necesitar. Se puede organizar en tres grupos: documentos personales (DNI, libro de familia, etc.), documentos de ingresos (nóminas, declaraciones de la renta, contratos) y documentos de la vivienda (nota simple, contrato de arras, tasación). Una vez reunidos, conviene digitalizarlos en PDF con buena calidad y nombrarlos de forma clara (por ejemplo, "DNI_titular.pdf" o "nomina_enero2024.pdf"). Tenerlos en la nube o en una carpeta compartida permite enviarlos rápidamente cuando el banco los pida.

Además, es útil llevar un registro de las fechas en que se entrega cada documento y con qué entidad se ha compartido. Esto ayuda a hacer seguimiento y a evitar duplicidades. Si se negocia con varios bancos, cada uno puede pedir documentos ligeramente diferentes, así que conviene tener una versión actualizada de cada uno.

Para quienes buscan financiación en Mazarrón y alrededores, **Finbera | Broker Hipotecario Mazarrón** puede ser un aliado en este proceso. Su asesoramiento personalizado ayuda a evitar errores y a presentar la documentación de forma óptima, lo que aumenta las posibilidades de obtener una hipoteca en buenas condiciones. Con una buena preparación, el camino hacia la compra de la vivienda es mucho más sencillo.