Documentos que suelen pedir para estudiar una financiación hipotecaria

Solicitar una hipoteca implica reunir una serie de documentos que el banco utiliza para evaluar tu capacidad de pago y la viabilidad de la operación. Conocer de antemano qué te pedirán te ayuda a prepararte con tiempo y evitar demoras. Esto es especialmente útil cuando ya has encontrado una vivienda y quieres que el proceso sea ágil.

Documentación personal básica

El primer bloque de documentos acredita tu identidad y situación legal. Necesitarás el DNI o NIE en vigor, tanto del titular como de los cotitulares si los hay. También suelen solicitar el libro de familia si estás casado y el régimen económico matrimonial, ya que esto afecta a la responsabilidad sobre la deuda.

En el caso de autónomos, se pide además la documentación del alta en el IAE y los últimos modelos de IRPF o IVA presentados. Para trabajadores por cuenta ajena, basta con el contrato laboral y los últimos justificantes de pago.

Justificantes de ingresos y estabilidad laboral

El banco quiere asegurarse de que podrás hacer frente a las cuotas mensuales. Por eso, solicitará las nóminas de los últimos tres o seis meses, según la entidad. También pedirá la última declaración de la renta (IRPF) para comprobar que los ingresos declarados coinciden con los que muestras.

Si has cambiado de trabajo recientemente, es posible que te pidan el contrato nuevo y una explicación por escrito. La antigüedad en el empleo suma puntos: a mayor estabilidad, mejores condiciones.

Información sobre la vivienda y la operación

Para que el banco pueda valorar el inmueble, necesitarás el contrato de arras o de compraventa, si ya lo has firmado. También la nota simple del Registro de la Propiedad, que acredita que el vendedor es el dueño y que la vivienda está libre de cargas (embargos, hipotecas previas, etc.).

Si la vivienda es de obra nueva, se añade la licencia de primera ocupación y el certificado de eficiencia energética. En caso de segunda mano, conviene tener el último recibo del IBI y el certificado de estar al corriente de pagos con la comunidad de propietarios.

Documentación financiera adicional

Además de los ingresos, el banco analizará tus deudas actuales. Te pedirán extractos bancarios de los últimos tres meses para ver tus movimientos y tu capacidad de ahorro. También informes de otros préstamos o tarjetas de crédito que tengas, ya que restan capacidad de endeudamiento.

Si tienes avalistas, estos deberán aportar su propia documentación: DNI, nóminas, declaración de la renta y extractos bancarios. El banco los evaluará como si fueran titulares adicionales.

El papel del asesoramiento antes de firmar

Revisar toda esta documentación puede ser abrumador, sobre todo cuando hay plazos ajustados. Contar con un asesoramiento antes de firmar te permite entender qué datos son relevantes y cuáles pueden generar dudas en la entidad. Un buen asesor te ayuda a ordenar los papeles, a detectar posibles carencias y a negociar condiciones más favorables.



En este sentido, una entidad como Finbera | Broker Hipotecario Mazarrón ofrece orientación personalizada para compradores de vivienda en la zona. Su equipo conoce el mercado local y

las exigencias de cada banco, lo que facilita que la documentación esté completa antes de presentarla.

Errores comunes al reunir la documentación

Uno de los fallos más frecuentes es no actualizar los justificantes de ingresos. Las nóminas o declaraciones de hace un año no sirven; el banco quiere ver los últimos meses. Otro error es omitir deudas pequeñas, como un préstamo de coche casi liquidado. Aunque parezcan irrelevantes, suman en el cálculo de la cuota máxima que puedes asumir.

También es habitual que los autónomos no tengan al día la documentación fiscal. Si falta algún modelo o hay discrepancias entre lo declarado y lo ingresado, el banco puede retrasar la aprobación o pedir más garantías.

¿Qué hacer si falta un documento?

Lo mejor es comunicarlo cuanto antes a la entidad o al intermediario. Muchos bancos aceptan una carta explicativa mientras se obtiene el documento original, siempre que el plazo sea razonable. No esperes a que el banco te lo reclame: la proactividad demuestra seriedad y agiliza el proceso.

Si te surge alguna duda sobre qué documento es necesario o cómo obtenerlo, un asesor hipotecario puede orientarte sin compromiso. Por ejemplo, **Finbera | Broker Hipotecario Mazarrón** ofrece este tipo de acompañamiento para que llegues a la firma con toda la documentación en regla.

Consejos prácticos para organizar la documentación

Haz una lista con todos los documentos y ve tachando a medida que los consigues. Digitaliza cada uno en PDF con nombre claro (por ejemplo, "DNI_titular.pdf" o "nomina_enero2025.pdf"). Así, cuando el banco los pida, los tendrás listos para enviar por correo electrónico o subir a su plataforma.

Si trabajas con un broker, él mismo te indicará qué formato prefiere y te recordará los plazos. No subestimes el valor de tenerlo todo ordenado: una presentación limpia y completa transmite confianza y puede inclinar la balanza a tu favor en la negociación de las condiciones finales.

Finbera | Broker Hipotecario Mazarrón en redes sociales Facebook Instagram