Qué documentos tener a mano antes de renegociar tu hipoteca en Sabadell

Por qué conviene revisar tu hipoteca antes de renegociar

Renegociar una hipoteca puede ayudarte a ajustar las condiciones a tu situación actual. Antes de sentarte a negociar con el banco, conviene tener claros los documentos que reflejan tu perfil financiero y el estado del préstamo. Una revisión de hipoteca ordenada te permite saber qué puntos son negociables y cuáles dependen de tu historial de pagos o del valor de la vivienda.

Documentación personal y laboral

El banco querrá confirmar que tu capacidad de pago sigue siendo suficiente. Lleva copia actualizada de tu DNI o NIE, y si eres autónomo, las últimas declaraciones de IRPF o el certificado de situación censal. Para asalariados, las nóminas de los últimos tres meses y el contrato de trabajo bastan. Si la hipoteca está a nombre de dos personas, ambos deben presentar su documentación.

Datos del préstamo actual

Para negociar necesitas saber exactamente qué tienes firmado. Pide al banco un certificado de deuda que indique el capital pendiente, el tipo de interés actual, el plazo restante y las cuotas pagadas. También es útil tener la escritura original de la hipoteca y el último recibo de la cuota. Con esos papeles puedes calcular cuánto pagarías si el banco aceptara un cambio de tipo o una ampliación de plazo.

Valor actual de la vivienda

El banco valorará tu piso o casa para saber si el préstamo sigue bien cubierto. Consigue un informe de tasación reciente, de menos de seis meses. Si la vivienda ha subido de precio, tendrás más margen para pedir una mejora; si ha bajado, el banco puede ser más cauteloso. Una tasación actualizada te da argumentos objetivos.

View the location on Google Maps

Ofertas de otros bancos como referencia

No negocies a ciegas. Pide propuestas vinculantes de otras entidades para cubrir tu hipoteca mediante subrogación o novación. Esas ofertas te sirven de comparativa y presionan a tu banco actual a igualarlas o mejorarlas. Guarda las cartas de condiciones de al menos dos

entidades. Si tu banco ve que tienes alternativas para pagar menos, estará más dispuesto a ceder.

Documentación sobre gastos y comisiones

Antes de firmar cualquier cambio, revisa las comisiones por amortización anticipada, cancelación parcial o modificación de condiciones. Pide al banco un desglose por escrito de los gastos que supondría la renegociación: comisión de novación, gastos de notaría y registro, y posibles impuestos. Así evitas sorpresas y puedes comparar el coste total con el ahorro que esperas conseguir.

El historial de pagos

Tu comportamiento como cliente pesa mucho en la negociación. Lleva un resumen de los últimos dos años de recibos pagados puntualmente. Si has tenido algún retraso, explícalo brevemente y muestra que ya está regularizado. Un historial limpio te da credibilidad y puede inclinar la balanza a tu favor.

Qué puntos revisar en tu hipoteca actual

- **Tipo de interés:** ¿es variable, fijo o mixto? Pregunta si puedes cambiarlo sin penalización.
- **Plazo restante:** alargarlo reduce la cuota mensual pero aumenta el coste total; acortarlo hace lo contrario.
- **Comisiones:** revisa las de apertura, cancelación parcial o total, y modificación.
- **Vinculaciones:** seguros de hogar, vida o nómina que te exigen para mantener el tipo bonificado.
- **Capital pendiente:** saber cuánto debes exactamente te permite calcular el ahorro real de cualquier cambio.

Cómo preparar la reunión con el banco

Lleva todos los documentos ordenados en una carpeta física o digital. Prepara un breve resumen de lo que pides: rebaja del tipo, ampliación de plazo, eliminación de comisiones o cambio de producto. Si tu banco se muestra reticente, recuerda que tienes alternativas para pagar menos en otra entidad. No firmes nada en la primera reunión; llévate la propuesta a casa y compárala con las ofertas que ya tienes.

Una revisión de hipoteca bien hecha te da tranquilidad y puede traducirse en un ahorro notable cada mes. Si prefieres que alguien con experiencia revise los documentos y te acompañe en la

negociación, una opción local es Llavea - Broker Hipotecario Sabadell, en Carrer de Folch i Torres, 14, 08205 Sabadell, Barcelona, teléfono 936942578.