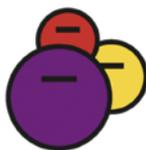


Guía digital sobre

Contratación de Hipotecas Online



ADICAE

Asociación de Usuarios de
Bancos, Cajas y Seguros

Guía digital sobre contratación de hipoteca online

Proyecto: “Derechos del consumidor en el actual mercado hipotecario. Neobancos e Hipotech.”

Año: 2024

Edita: ADICAE, Asociación de Usuarios de Bancos, Cajas y Seguros.

Servicios Centrales. C/Gavín 12, local, 50001, Zaragoza

www.adicae.net

Autores:

Susana Tirado Sancho

Equipo proyectos ADICAE

Colabora:

Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030



PRESENTACIÓN

La manera en la que se contratan hipotecas ha cambiado, dando la posibilidad a los consumidores de comparar una amplia gama de opciones de financiamiento de manera online, sin necesidad de visitar una sucursal.

Existen muchas empresas financieras (Intermediarios) que ofrecen sus servicios a través de internet, con el fin de ofrecer una asistencia personal online, a clientes para buscar los mejores préstamos en función de las necesidades y posibilidades económicas del consumidor. Para ello solicitan una serie de datos al cliente, tales como ingresos mensuales, edad, precio de vivienda, la información se remite Online, y pueden pedirte consentimiento para acceder, por ejemplo a tus datos de Tesorería de Seguridad Social, al objeto de poder verificar y analizar la solvencia y ofrecer las mejores ofertas, adaptadas a su situación.

Contratar una hipoteca online requiere un análisis minucioso del tipo de interés, ya que es uno de los factores clave que determinará el costo total del préstamo. A través de entidades digitales y comparadores, es posible calcular cuotas, comparar condiciones y personalizar ofertas adaptando la búsqueda de manera específica a cada consumidor.

Esta guía interactiva tiene como objetivo proporcionar información y herramientas para facilitar la contratación de hipotecas Online, asegurando que el consumidor tome decisiones informadas y seguras.

1.- ANTES DE CONTRATAR UNA HIPOTECA

Información Básica

El proceso para encontrar una hipoteca online sigue una serie de fases que facilitan al consumidor la búsqueda y localización de un hipoteca de manera telemática desde un dispositivo digital, con total flexibilidad y rapidez para el usuario.

Esta búsqueda online facilita una mayor transparencia y agilidad, pero resulta crucial comprender cada etapa para tomar decisiones basadas en información.

IMPORTANTE: Es necesario advertir que la contratación online pura no existe, siempre y en todo caso será necesario **finalizar la operación firmando el contrato de préstamo ante notario.**

FACTORES PREVIOS PARA DEFINIR EL PERFIL DEL CLIENTE

• Perfil financiero

El perfil financiero de un solicitante es crucial para determinar el tipo de interés más adecuado.

- Analizar la capacidad de endeudamiento de cada persona es fundamental para saber que tipo de cuota hipotecaria se puede permitir una persona.
- Los bancos suelen recomendar que las **cuotas hipotecarias no superen el 30-35% de los ingresos mensuales netos**. Si tus ingresos son limitados, optar por un tipo variable con cuotas iniciales más bajas puede ser atractivo, pero el riesgo de aumento futuro debe ser evaluado.

● Evolución del mercado y duración de la hipoteca

- Los cambios en los **tipos de intereses y la duración del préstamo** es un factor determinante a la hora de seleccionar el tipo de hipoteca. Los tipos fijos son estables contra las variaciones a largo plazo. En periodos de inflación alta, los bancos centrales tienden a subir los tipos de interés para controlar la economía, lo que puede encarecer los tipos variables.

● Comisiones y productos vinculados

- **Productos vinculados:** Las ofertas hipotecarias suelen conllevar la contratación de productos financieros (seguros de hogar, de vida, etc.), que conlleva una reducción del tipo de interés.

Hay que evaluar el coste de los productos ofertados puesto que en algunos casos pueden encarecer el préstamo más que un diferencial ligeramente más alto

- **Comisiones:** Es esencial revisar todas las comisiones asociados al préstamo hipotecario, puesto que pueden conllevar penalizaciones o cambio de condiciones económicas.

● Entidades y plataformas de comparación de hipotecas

- Las entidades online y los comparadores online permiten acceder a múltiples ofertas de manera rápida y sencilla, son herramientas muy útiles para comparar las condiciones de diferentes ofertas. En muchos casos pueden acceder a servicios gratuitos de asesoramiento que te guían durante la contratación de la hipoteca.

VER INFOGRAFÍAS





CONSEJO: Saber que perfil se tiene es muy importante de cara a tomar la decisión de que tipo de interés seleccionar:

- Si se trata de un perfil que busca seguridad y puede aportar ingresos estables, su elección se encaminara a tipo fijo.
- Si se tiene tolerancia al riesgo y puede preverse una amortización a corto plazo, se puede optar por un tipo variable o mixto.

2. PROCESO DE CONTRATACIÓN ONLINE: PASO A PASO

Paso 1: recopilación de información y documentación

Antes de iniciar el proceso de contratación de la hipoteca, es necesario recopilar personales, financieros y de la vivienda para poder establecer las condiciones de búsqueda de la hipoteca.

Documentación personal y financiera:

- DNI o NIE.
- Últimas nóminas o justificantes de ingresos.
- Declaración de la renta.
- Vida laboral actualizada.
- Extractos bancarios recientes.

Información de la vivienda:

- Escrituras o contrato de arras (si lo tienes).
- Valor de compra-venta y tasación de la vivienda
 - La cantidad máxima que el banco financiará (normalmente el 80% del valor de tasación o compra-venta, el menor de los dos).

Cómo aportar los documentos:

- Escanea los documentos y AP en formatos aceptados
- Asegúrate de que los documentos sean legibles y estén actualizados

CONSEJO: Mantener todos los documentos organizados y localizados en una carpeta digital o la nube permite acceder a los mismo de manera rápida y fácil desde cualquier momento y lugar”.

[VER INFOGRAFÍAS](#)



Paso 2: búsqueda online de ofertas hipotecarias

Este paso consiste en comparar las diferentes opciones de contratación de hipotecas disponibles digitalmente. Se puede optar por buscar directamente a través de las entidades bancarias con servicios digitales o a través del uso de comparadores o intermediarios hipotecarios.

- Entidades bancarias online:

Cada entidad a través de las plataformas digitales dan a conocer la oferta hipotecario online propia con sus condiciones.

- Comparadores online:

Realizan una recopilación de las hipotecas ofrecidas por los bancos con los que tienen acuerdo, analizan datos y a través de un gestor te ponen en contacto con la entidad bancaria.

- Brokers hipotecarios:

Se encargan de la búsqueda y negociación de la mejor hipoteca adaptada al perfil del cliente. Analizan los datos, se ponen en contacto con los bancos y muestran al cliente las mejores ofertas conseguidas, sin que el cliente tenga que intervenir en el procedimiento, gestionando todo en nombre suyo, ahorrando tiempo y esfuerzo al cliente.



- Portales de subastas hipotecarias:

Se trata de portales web hipotecarios que funciona como un portal de subastas, en el que el cliente introduce los datos que se les solicita, (precio vivienda, importe hipoteca, ingresos, etc.), y en un plazo de varios días se realiza una subasta en la que la bancos y brokers hipotecarios van ofreciendo hipotecas hasta que el cliente se decida por una de las hipotecas ofertadas, por lo que ya no es el cliente quien tiene que realizar la búsqueda, sino que son estos profesionales quienes le ofrecen sus mejores hipotecas.

Atención: Leer opiniones de otros consumidores para evaluar la calidad del servicio. Verificar que la entidad esté registrada oficialmente, especialmente en el caso de brokers digitales.

Los comparadores hipotecarios “gratuitos” realizan los servicios de comparación y asesoramiento sin coste para el cliente puesto que se financian a través de comisiones y acuerdos con las entidades financieras.

Paso 3: comparación y solicitud online

Es el momento de realizar la comparación de las ofertas de hipotecas disponibles y seleccionar la entidad o plataforma con la que negociar las condiciones hipotecarias.

Cada plataforma solicitará información y documentación para realizar una oferta adaptada a las condiciones personales y económicas de la persona y teniendo en cuenta las condiciones de la vivienda.

;; Cuidado!!, En ocasiones, a través de las plataformas online nos derivan a brokers o intermediarios, que sí cobran por dichos servicios. Hay que revisar con cautela cualquier contrato o acuerdo de asesoramiento personalizado puesto que el servicio de estos intermediarios puede conllevar tarifas muy altas.

- Solicitud online

- Rellenar el formulario:

Hay que completar los datos personales, financieros y de la vivienda en el portal de la entidad o comparador.

- Primera evaluación

Para ver la viabilidad del préstamo, realizaran un pre-estudio inicial de las condiciones económicas para su posterior adaptación a las ofertas disponibles.

-Aportación de documentación

Si el pre-estudio ha sido favorable, solicitaran la aportación de documentación personal y económica para dar una oferta adaptada y concreta a cada situación.

- Comparación y elección de hipoteca

Posterior al envío de documentación e información, las entidades digitales y los comparadores ofrecerán la posibilidad de contactar con un asesor o negociar las condiciones específicas de la hipoteca a través de sus plataformas.

VER INFOGRAFÍAS





Condiciones y aspectos negociables:

Tipo de interés

Intentar obtener un interés más bajo a través de la selección de tipo de interés más rentable económicamente (tipo fijo, variable o mixto). A la hora de contratar un Crédito o Préstamo Hipotecario, debemos fijarnos bien qué tipo de interés es mejor o nos conviene:

- **Tipo Fijo:** La cuota mensual es constante, durante todo el periodo de tiempo que dura el préstamo hipotecario.

- **Tipo variable:** La cuota mensual no es constante porque es el resultado de sumar el diferencial a un índice (como por ejemplo elEuríbor).

- **Tipo mixto:** Combinación de tipo fijo y tipo variable durante la vida del préstamo Hipotecario. En el primer periodo de vida del préstamo (Entre 5-10 años) se paga interés fijo y posteriormente, variable.

Revisar el TAE (Tasa Anual Equivalente), que incluye no solo el interés nominal, sino también los costos asociados al préstamo. Esto permitirá saber el coste real de la cuota hipotecaria.

Plazo de amortización

Ajustar la duración del préstamo para que las cuotas sean más cómodas. El plazo medio de amortización del préstamo hipotecario es de 25/30 años.

Comisiones

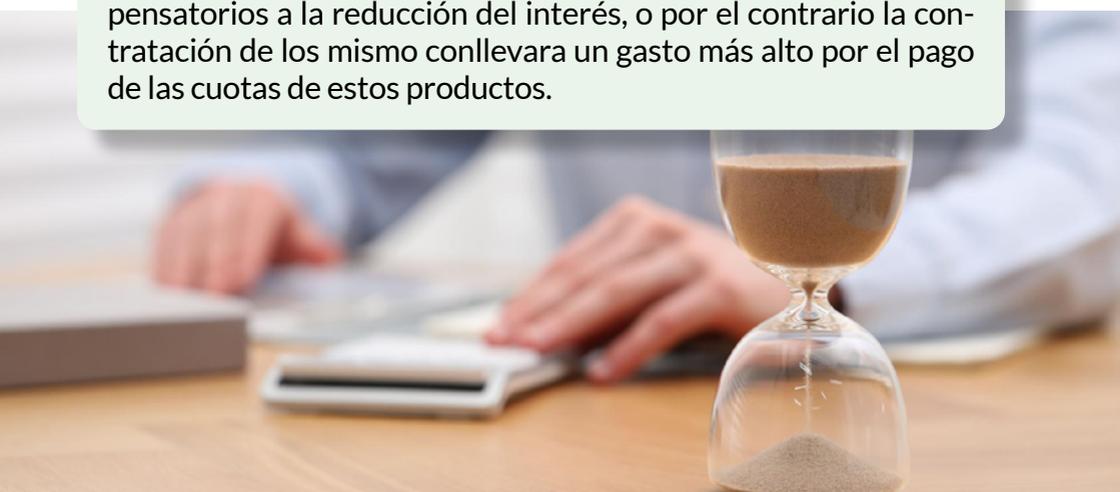
Solicitar la eliminación o reducción de comisiones por apertura o estudio del préstamo.

Bonificaciones

Valorar la aceptación de productos vinculados bonificables (seguros, cuentas de ahorro, etc.) que reduzcan el tipo de interés. Los productos vinculados pueden influir en las condiciones de la hipoteca, como el tipo de interés aplicado. Es importante analizar su costo-beneficio antes de contratarlos.

El único seguro que es obligatorio a la hora de contratar una hipoteca es el seguro de incendios (o multirriesgo del hogar). El motivo es que al ser la vivienda la garantía del banco durante la duración del préstamo hipotecario, si se destruye ese bien el banco perdería la garantía, de manera que este seguro cubre esa situación de riesgo.

Consejo: Antes de aceptar bonificaciones, hay que evaluar si los costos asociados (seguros, productos extra) son realmente compensatorios a la reducción del interés, o por el contrario la contratación de los mismo conllevará un gasto más alto por el pago de las cuotas de estos productos.



Paso 4: firma y formalización del contrato hipotecario

Una vez finalizada la negociación y selección de las condiciones del préstamo, el último paso es la firma contrato hipotecario, que debe realizarse de manera presencial ante un notario.

Revisión del contrato

Revisión de la **FEIN (Ficha Europea de Información Normalizada)** y la **FIAE (Ficha de Advertencias Estandarizadas)** al menos 10 días antes de la firma.

Asegurarse de comprender todas las cláusulas, especialmente las relacionadas con comisiones e intereses moratorios.

FEIN (FICHA EUROPEA DE INFORMACIÓN NORMALIZADA)

Es un documento que el banco debe entregarnos, 10 días naturales antes de formalizar la contratación de la hipoteca y que debe incluir toda la información personalizada del préstamo que nos ofrecen, siendo sólo vinculante sólo para el Banco, por lo que con dichas condiciones puedes negociar en otras entidades para que te las mejoren.

Qué información incluye la FEIN:

- 1) Datos del prestamista
- 2) Datos del intermediario (si lo hay)
- 3) Características del préstamo
- 4) Tipo de interés y otros gastos
- 5) Periodicidad y número de pagos
- 6) Importe de las cuotas mensuales
- 7) Tabla que ilustre el reembolso
- 8) Otras obligaciones del prestatario

FIAE(FICHA EUROPEA DE INFORMACIÓN NORMALIZADA)

Documento complementario al FEIN, y recoge información sobre los aspectos más delicados de la hipoteca:

- Se informa de la existencia de las cláusulas o elementos relevantes, debiendo incluir, al menos, una referencia, en su caso, a los índices oficiales de referencia utilizados para fijar el tipo de interés aplicable, a la existencia de límites mínimos en el tipo de interés aplicable como consecuencia de la variación a la baja de los índices o tipos de interés a los que aquel esté referenciado, a la posibilidad de que se produzca el vencimiento anticipado del préstamo como consecuencia del impago y los gastos derivados de ello, a la distribución de los gastos asociados a la concesión del préstamo y que se trata de un préstamo en moneda extranjera.

La responsabilidad de titulares y avales es seria y debe ser evaluada cuidadosamente antes de firmar un préstamo hipotecario.

Los titulares responden no solo con la vivienda hipotecada, sino con su patrimonio presente y futuro, según lo estipulado en el contrato y las leyes locales.

En caso de impago por parte de los titulares, el banco puede exigir el pago al avalista, incluyendo intereses de demora, costas judiciales, y otros gastos derivados.

[VER INFOGRAFÍAS](#)



Formalización siempre ante Notario

Aunque todo el proceso previo a la formalización del préstamo hipotecario sea online, la última garantía es la **firma presencial ante el Notario**, para garantizar la **total transparencia** a la hora de contratar este tipo de préstamos, a través de la llamada Acta Notarial previa del art. 15 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo reguladora de los Créditos Inmobiliarios:

- La firma y cuestionario de la Información del contrato de crédito hipotecario de forma presencial delante del notario, y el notario, además de reflejar el control efectuado sobre la documentación remitida por la entidad bancaria y verificar el cumplimiento de los plazos que la Ley impone, deberá reseñar, “las cuestiones planteadas por el prestatario y el asesoramiento prestado por el notario”.

- Es decir, asesorará con imparcialidad a las partes y velará por el respeto de los derechos básicos de los consumidores y usuarios.

Pasos finales de la formalización de la contratación del préstamo hipotecario:

Asesoramiento del notario

El notario debe explicar los términos del contrato de forma clara y resolver cualquier duda antes de la firma.

Firma del préstamo hipotecario

Se realiza ante notario, con la presencia del comprador y un representante de la entidad financiera.

Inscripción de la vivienda en el Registro de la hipoteca

El notario remite la escritura al Registro de la Propiedad para inscribir la hipoteca.

Consejo: Si hay cualquier duda sobre el contrato, hay que pedir aclaraciones completas al notario o incluso si es necesario solicitar tiempo adicional para formalizar el contrato para revisar el contrato con un asesor independiente.

REFLEXIONES FINALES

- Las Hipotech han supuesto un gran avance en garantía de información para el consumidor y ventaja a la hora de contratar, **al disponer de múltiples ofertas bancarias al mismo tiempo e incluso a la carta, toda vez que se adaptan a las necesidades del usuario.**
- Esta información, da la posibilidad de contratar con más información y en mejores condiciones, dado que el consumidor tiene para comparar y, a su vez, para negociar mejor las condiciones.
- No puede prescindirse de la presencialidad a la hora de finalizar la contratación de la Hipoteca, debiendo cumplir con lo estipulado en forma legal, y acudir al Notario, como protección del consumidor.
- Garantizan la libertad de contratar sin vinculaciones, estas se imponen con mayor proporción en negociaciones de hipotecas presenciales, que aunque mejoran las condiciones Hipotecarias, en cuanto a tipo de interés, debe hacerse números por parte del consumidor en cuanto al importe final que le supone la contratación de los productos vinculados, puesto que, aunque le minore el coste total del préstamo puede suponer un mayor coste en la cuantía total.

A person is working at a desk with a laptop, a calculator, a house model, and a document. The person's hands are on the laptop keyboard. The desk is made of wood. There is a white mug on the desk. The background is a blurred office setting.

[VER INFOGRAFIAS](#)

[VIDEO CONTRATACIÓN HIPOTECAS](#)

Infórmate y participa para ser un consumidor crítico,
responsable y solidario con ADICAE.

Únete a la fuerza colectiva
de los consumidores y consumidoras.

NUESTRAS REDES SOCIALES



adicae_consumidores



ADICAE



ADICAE (@adicae_)



ADICAE

CONTACTA CON ADICAE
consultas@adicae.net

observatoriohipotecario.adicae.net

Proyecto 2024: “Derechos del consumidor en el actual mercado hipotecario.
Neobancos e Hipotech.”



El presente proyecto ha sido subvencionado por el Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030, siendo su contenido responsabilidad exclusiva de la asociación beneficiaria