

CHECKLIST HIPOTECARIA TU GUIA PASO A PASO ANTES DE FIRMAR

-Checklist hipotecaria-

Recurso gratuito para revisar lo esencial antes de firmar una hipoteca. Úsalo como lista de control y marca cada casilla a medida que completes cada paso.

Documentación previa (10 días antes)

- Verifica que has recibido la documentación obligatoria con al menos 10 días naturales de antelación.**
 - Confirma que tienes la FEIN (oferta vinculante) y que coincide con lo acordado.
 - Confirma que tienes la FIAE (advertencias clave) y la has leído completa.
 - Solicita simulaciones de cuota en distintos escenarios si el tipo es variable o mixto.
 - Revisa el proyecto de contrato/escritura antes de la firma.
 - Comprueba el desglose de gastos (qué paga el banco y qué pagas tú).
 - Revisa condiciones y coste de seguros u otros productos asociados (si los hay).
 - Comprueba importe total del préstamo y plazo/duración.
 - Comprueba tipo de interés (fijo/variable/mixto) y TAE.
 - Comprueba cuota inicial y sistema de amortización.
 - Comprueba comisiones y condiciones de reembolso/amortización anticipada.
 - Comprueba consecuencias del impago (vencimiento anticipado, demora, etc.).
- Pide aclaración por escrito si algo de la FEIN/FIAE no coincide con lo explicado comercialmente.**

Condiciones económicas

- Si la hipoteca es variable o mixta, analiza el riesgo de subida de tipos antes de decidir.**
 - Comprueba el índice de referencia (p. ej., euríbor) y el diferencial.
 - Comprueba la periodicidad de revisión del tipo y de la cuota.
 - Revisa simulaciones de cuota en escenarios de subida de tipos.
 - Comprueba si existen límites/condiciones relevantes (p. ej., suelos u otras advertencias).
- Comprueba el coste real con y sin bonificaciones antes de aceptar productos adicionales.**
 - Compara cuota con bonificaciones vs. cuota sin bonificaciones.
 - Calcula el coste anual de cada producto asociado (seguros, cuenta, tarjetas, etc.).
 - Verifica la duración mínima exigida de cada producto y penalizaciones por cancelación.
- Verifica si los productos son opcionales y qué condiciones obtienes sin contratarlos.**

- Pregunta si puedes contratar la hipoteca sin cada producto adicional.
- Pregunta cuál sería el tipo de interés sin bonificaciones.
- Pregunta si puedes contratar el seguro con otra compañía equivalente.

Comisiones y gastos

- Comprueba todos los gastos de la operación y el coste total de inicio.**
 - Confirma quién paga la tasación y su importe.
 - Confirma quién paga notaría, registro y gestoría (según corresponda).
 - Confirma el coste de copias notariales si las vas a solicitar.
 - Confirma impuestos aplicables (si procede) y su impacto en el coste total.
- Verifica todas las comisiones aplicables antes de firmar.**
 - Comprueba si existe comisión de apertura y su importe.
 - Comprueba comisión por amortización anticipada (total o parcial).
 - Comprueba comisión por novación y por subrogación (si aplica).
 - Comprueba costes por cambio de tipo (fijo/variable) si está previsto.

Amortización y cambios

- Revisa las condiciones de amortización anticipada y decide tu estrategia.**
 - Comprueba si puedes amortizar parcialmente y con qué coste.
 - Comprueba si puedes cancelar totalmente y con qué coste.
 - Comprueba si puedes elegir entre reducir cuota o reducir plazo.
 - Verifica límites, comisiones y plazos de preaviso para amortizar.

Riesgos e impagos

- Comprueba cuándo puede activarse el vencimiento anticipado y qué lo desencadena.**
 - Verifica umbrales de impago y plazos de requerimiento antes de que el banco pueda reclamar todo.
- Comprueba el interés de demora y cómo se calcula en caso de impago.**

Antes de firmar en notaría

- Acude al notario antes de la firma y plantea todas tus dudas.**
 - Confirma que el notario ha verificado la documentación y te ha explicado cláusulas relevantes.
 - Completa el test/acta previa si corresponde.
- Comprueba que no hay diferencias entre la oferta (FEIN/FIAE) y la escritura final.**
 - Verifica tipo de interés, plazo, cuota, TAE y comisiones en la escritura.
 - Verifica bonificaciones, productos asociados y gastos reflejados en la escritura.
- Solicita corrección inmediata si detectas cualquier discrepancia antes de firmar.**

Verificación final

- Calcula tu capacidad real de pago con un escenario conservador.**
 - Revisa ingresos netos mensuales y estabilidad laboral/profesional.
 - Incluye otros préstamos y gastos familiares en tu presupuesto.

- Incluye gastos de vivienda (comunidad, IBI, seguros, mantenimiento).
- Comprueba que mantienes ahorro suficiente tras la compra.
- Verifica que podrías asumir la cuota si suben los tipos o cambian tus circunstancias.
- Conserva toda la documentación de la operación en una carpeta (digital y/o física).**
 - Guarda publicidad/oferta inicial, FEIN, FIAE y simulaciones.
 - Guarda proyecto de escritura, tasación y comunicaciones con el banco.
 - Guarda documentación de seguros/productos asociados y el acta notarial.
 - Guarda la escritura firmada y copias solicitadas.

Nota: Este checklist tiene finalidad informativa. Consulta con un asesor profesional para tu caso específico.