Hipoteca con varios titulares: qué tienen en cuenta las entidades

Cómo valoran las entidades una hipoteca con varios titulares

Cuando dos o más personas solicitan una hipoteca juntas, la entidad financiera no suma simplemente los ingresos. Cada titular aporta su propio perfil financiero, y el banco evalúa el conjunto de una forma que no siempre resulta evidente para quien pide el préstamo. Entender qué pesa más en esa decisión ayuda a preparar la solicitud y evitar sorpresas.

La capacidad de pago conjunta

Lo primero que mira una entidad es si la cuota mensual de la hipoteca cabe dentro de los ingresos netos de todos los titulares. Normalmente, el banco exige que la cuota no supere entre el 30 % y el 35 % de los ingresos netos mensuales del conjunto. Si uno de los titulares tiene ingresos muy variables o trabaja por cuenta propia, el banco puede aplicar un criterio más conservador y tomar como referencia la media del último año o incluso dos años. Para una persona asalariada, suele bastar con el último contrato laboral y la antigüedad laboral; para un autónomo, la regularidad de las cotizaciones y la declaración de la renta de los últimos ejercicios son determinantes.

La estabilidad de cada titular

No basta con que los ingresos sumen lo suficiente. La entidad valora la estabilidad laboral de cada persona. Un contrato indefinido pesa más que uno temporal, y una antigüedad prolongada en el mismo empleo transmite seguridad. Si uno de los titulares cambia de trabajo con frecuencia o arrastra períodos de desempleo recientes, el banco puede considerar que el riesgo conjunto es mayor, incluso aunque el otro titular tenga una situación sólida. En esos casos, la entidad puede ofrecer un importe menor o pedir un aval adicional, como un avalista o una garantía hipotecaria sobre otro inmueble.

El reparto de la titularidad y la responsabilidad

Cuando hay varios titulares, el banco no reparte la deuda de forma independiente. Todos firman como codeudores solidarios, lo que significa que cada uno responde del total de la hipoteca, no solo de su parte. Si uno deja de pagar, el banco puede reclamar la deuda completa a cualquiera de los otros. Eso hace que la solvencia del conjunto sea la que realmente importa, y no la suma aritmética de las nóminas. Por eso, antes de incluir a un titular con un perfil financiero débil, conviene valorar si su participación aporta realmente capacidad de pago o si, por el contrario, puede perjudicar la valoración global.

View the location on Google Maps

Ingresos variables y su tratamiento

Los ingresos que fluctúan mes a mes, como los de un comercial con comisiones o un profesional con facturación irregular, se miran con lupa. La entidad suele pedir la declaración de la renta de los dos o tres últimos ejercicios, así como los extractos de la cuenta donde se ingresan los cobros. Si la tendencia es creciente y se mantiene un nivel de vida coherente, el banco puede aceptar esos ingresos, aunque aplicando un descuento prudencial. En cambio, si el histórico muestra altibajos pronunciados, la entidad puede exigir que el titular con ingresos estables asuma un porcentaje mayor de la cuota o que se aporte un aval. También es frecuente que el banco pida el impuesto trimestral del IVA o el modelo 130 para autónomos en estimación directa, para verificar la regularidad de la actividad.

La relación entre los titulares y el banco

No es lo mismo una pareja que dos amigos o familiares. Las entidades suelen ver con buenos ojos a los cónyuges o parejas de hecho, porque el vínculo personal reduce la probabilidad de que uno abandone la obligación. En cambio, cuando los titulares no tienen una relación estable, el banco puede pedir condiciones adicionales, como un seguro de vida que cubra a ambos o un aval hipotecario de un tercero. Lo importante es que todos los titulares entiendan que la hipoteca es una responsabilidad conjunta e indivisible, y que cualquier cambio en la situación de uno afecta al resto.

Documentación que suele pedirse

Cada titular debe presentar su propia documentación. La lista habitual incluye:

- DNI o NIE en vigor.
- Últimas nóminas (tres o seis) y contrato laboral.
- Declaración de la renta de los dos últimos ejercicios.
- Vida laboral actualizada.
- Extractos bancarios de los últimos meses.

Para autónomos, además, se pide el impuesto trimestral del IVA y, en su caso, el certificado de ingresos del gestor o contable. Cuanta más documentación se aporte desde el principio, más rápido podrá la entidad hacer una valoración realista.

Qué ocurre si un titular no cumple los requisitos

Si uno de los titulares tiene un historial crediticio negativo, como impagos o deudas previas, el banco puede denegar la hipoteca o subir el tipo de interés para todo el grupo. En esos casos, una opción es que esa persona no figure como titular, sino como avalista, aunque el avalista también debe cumplir ciertos requisitos de solvencia. Otra posibilidad es que el titular con mejor perfil asuma toda la hipoteca y el otro aparezca como cotitular en la propiedad, pero no en el préstamo; eso requiere que el banco lo acepte y suele implicar condiciones más estrictas.

El papel de un broker hipotecario

Un broker hipotecario actúa como intermediario entre los solicitantes y varias entidades financieras. Su función es analizar el perfil de cada titular, identificar qué bancos tienen criterios más flexibles para ingresos variables o para titulares con poca antigüedad laboral, y negociar condiciones. Al comparar varias ofertas, puede encontrar una entidad que valore mejor el conjunto. Un broker no concede la hipoteca, sino que asesora y gestiona la solicitud hasta la firma ante notario. En ciudades como Valencia, donde el mercado hipotecario es denso, contar con un broker puede ahorrar tiempo y evitar que una solicitud sea rechazada por no encajar en los criterios de una sola entidad. Una opción local es ValteKa.

Consejos para presentar una solicitud conjunta

Ordenar la documentación antes de acudir a cualquier entidad marca la diferencia. Conviene que cada titular tenga claros sus ingresos netos, su antigüedad laboral y cualquier circunstancia que pueda afectar a la valoración, como un préstamo previo, una tarjeta de crédito con límite alto o un aval ya concedido. También es útil saber que, aunque el banco pida el impuesto trimestral o la declaración de la renta, no todos los bancos ponderan igual esos documentos. Algunos dan más peso a la nómina reciente; otros, a la regularidad fiscal. Por eso, si el perfil de los titulares es atípico, por ejemplo, uno con ingresos fijos y otro con ingresos variables, merece la pena explorar varias entidades antes de decidirse.

Además, hay que tener en cuenta que el banco evaluará el nivel de endeudamiento global de cada titular: no solo la futura hipoteca, sino también otros créditos, préstamos personales o incluso el límite de las tarjetas de crédito. Cualquier deuda existente reduce la capacidad de pago disponible para la hipoteca, y puede hacer que el banco ofrezca un importe menor. Por eso, antes de solicitar la hipoteca, es recomendable reducir al máximo las deudas pendientes y, si es posible, cancelar las líneas de crédito que no se usen.

Lo que cambia cuando hay más de dos titulares

Con tres o más titulares, la complejidad aumenta. El banco tiene que evaluar a cada persona, y cualquier punto débil en una de ellas puede lastrar la valoración del conjunto. Por ejemplo, si

dos titulares tienen ingresos estables y un tercero tiene ingresos muy variables, es posible que la entidad pida que el tercero aporte un aval o que su porcentaje de responsabilidad sea menor. También es más difícil que el banco acepte que uno de los titulares no tenga ingresos propios, como ocurre a veces con un estudiante o una persona en situación de desempleo. En esos casos, lo habitual es que el titular sin ingresos figure solo como propietario, pero no como deudor, aunque eso depende de la política de cada entidad.

En cualquier caso, lo esencial es que todos los titulares entiendan que firman una responsabilidad solidaria. Si uno no puede pagar, los demás deben asumir su parte. Por eso, antes de incluir a alguien en la hipoteca, conviene valorar su situación financiera real y su compromiso a largo plazo.

ValteKa
C/ de Calvo Acacio, 8, Jesús, 46017 València
960730415