

Guía completa para interpretar una FEIN

(Ficha Europea de Información Normalizada)

La FEIN es uno de los documentos más importantes que recibirás en todo el proceso hipotecario. Emitida por la entidad financiera, recoge las condiciones personalizadas de tu hipoteca y permite comparar ofertas con transparencia.

En **Forohipotecario** te ayudamos a entenderla paso a paso para que tomes decisiones con seguridad.

1. Datos del prestamista y del producto hipotecario

Aquí se identifican:

- El **nombre del banco o entidad prestamista**.
- El **tipo de producto hipotecario** (fijo, variable o mixto).
- Si está vinculado a una promoción inmobiliaria concreta o si hay bonificaciones condicionadas.

⚠ *Importante:* Comprueba que el producto ofertado coincide con lo que habías solicitado. Si hay diferencias, pide explicaciones antes de avanzar.

2. Importe total del préstamo y duración

Este apartado recoge:

- El **capital total solicitado** (importe del préstamo sin contar intereses).
- La **duración del préstamo**, expresada en años o meses.
- La **finalidad del préstamo** (por ejemplo: adquisición de vivienda habitual).

📌 *Claves Forohipotecario:*


- A mayor duración, menor cuota mensual, pero más intereses pagarás al final.
 - Asegúrate de que el importe cubre tus necesidades y gastos asociados.
-

3. Tipo de interés aplicado

Este es uno de los puntos más relevantes. Aparecerá indicado:


- El **tipo de interés nominal (TIN)**: fijo, variable (Euríbor + diferencial) o mixto.
- En hipotecas variables, se incluirá el valor actual del índice de referencia y el diferencial.

 *Ejemplo:* Euríbor + 1,20%. Si el Euríbor está al 3,00%, el TIN será del 4,20%.

 *Ojo:* En hipotecas variables se debe prestar atención al **primer año**, ya que puede tener un tipo fijo temporal más alto como gancho comercial.

4. TAE y coste total del préstamo

La **TAE (Tasa Anual Equivalente)** incluye el tipo de interés y los gastos asociados obligatorios, como seguros vinculados o comisiones.


 *Consejo Forohipotecario:* La TAE es el indicador más útil para comparar ofertas, ya que refleja el coste real del préstamo.

Además, se mostrará el **importe total que acabarás pagando** al banco, sumando capital + intereses + comisiones.

5. Cuotas periódicas

En este apartado verás:

- La **cuota mensual estimada** que pagarás.
- En hipotecas variables, un ejemplo de **cómo podría cambiar la cuota** si sube o baja el índice.

 *Atención:* Es fundamental entender el impacto de una subida del Euríbor en tu cuota. Algunos bancos incluyen escenarios desfavorables: revísalos con calma.

6. Tabla de amortización

La tabla (o ejemplo de tabla) indica:

- Cuánto de cada cuota se destina a **intereses** y cuánto a **amortización de capital**.
- La **evolución del capital pendiente** a lo largo del préstamo.

📄 *Truco:* En hipotecas largas, los primeros años pagas principalmente intereses. Esto afecta si planeas cancelar la hipoteca antes de tiempo.

7. Productos vinculados

Aquí se detallan los productos que el banco exige o recomienda contratar:

- Seguro de hogar (obligatorio por ley).
- Seguro de vida, protección de pagos, tarjeta de crédito, cuenta nómina...

⚠️ *Importante:* Solo son **obligatorios los productos necesarios para proteger la garantía** (como el seguro de incendios). El resto son opcionales, aunque pueden bonificar el tipo de interés.

🚫 *Consejo Forohipotecario:* Calcula si te compensa asumir la vinculación o buscar una hipoteca sin bonificaciones pero con menos costes ocultos.

8. Gastos asociados a la hipoteca

Se indica quién asume cada gasto de constitución:

- **El banco** suele pagar notaría, gestoría y registro.
- **Tú como cliente** pagas la **tasación** y el **Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (IAJD)** si aplica.

⚖️ *Desde 2019,* la mayoría de los gastos corren a cargo de la entidad. Si ves lo contrario, consulta con un experto o con nosotros.

9. Riesgos asociados al préstamo

Se indican los principales riesgos:

- Subida de la cuota en hipotecas variables.
- Posibilidad de pérdida de bonificaciones si dejas de cumplir con la vinculación.
- Repercusión de los impagos.

! *Atención especial:* Algunos bancos avisan de que podrían iniciar un **procedimiento de ejecución hipotecaria** en caso de impago de varias cuotas. Asegúrate de entender este punto.


10. Reembolso anticipado y resolución anticipada por parte del banco

Este apartado recoge las condiciones si:

- Quieres **amortizar anticipadamente** parte o la totalidad del préstamo.
 - El banco desea **resolver el contrato antes de plazo** por causas justificadas.
- ◆ **Amortización anticipada:**
- Se detallan las **comisiones por amortización parcial o total** (limitadas por ley).
 - El banco debe calcular y mostrar el impacto de dicha amortización sobre tu préstamo.

◆ **Resolución anticipada por parte de la entidad:**

- El banco solo puede dar por vencida la hipoteca si el cliente ha incumplido de forma grave (por ejemplo: dejar de pagar varias cuotas).
- La ley hipotecaria actual exige que el impago supere cierto umbral para permitir al banco iniciar ejecución (normalmente, 12 cuotas o el 3% del capital en la primera mitad del préstamo).

 *Consejo Forohipotecario:* Este punto es clave para tu tranquilidad. Asegúrate de comprender en qué circunstancias podrían exigirte la devolución total anticipada.

11. Derecho de desistimiento y validez de la FEIN

- La FEIN tiene una **validez mínima de 10 días naturales**: durante ese tiempo, el banco debe mantener la oferta sin cambios.
- Puedes **desistir** del proceso sin coste alguno si decides no seguir adelante.

12. Cláusulas y advertencias especiales

Aquí se recogen:

- Advertencias sobre posibles cláusulas suelo.
- Limitaciones a la subrogación o novación.
- Condiciones especiales para colectivos (jóvenes, funcionarios, etc.).

⚠ *Revisa con lupa:* Aunque ya no son comunes, algunas FEIN aún contienen elementos dudosos o poco claros. Si tienes dudas, en **Forohipotecario** te ayudamos a revisarla.

🌱 **Conclusión: cómo usar esta guía**

Antes de firmar nada:

1. Pide al menos tres FEIN de distintas entidades.
2. Usa esta guía para comparar cada apartado.
3. Pregunta todo lo que no entiendas.
4. Tómate tu tiempo: la FEIN está pensada para que puedas reflexionar antes de comprometerte.



FORO
HIPOTECARIO