

DOSSIER · HIPOTECA

Radiografía de Gastos Ocultos y TAE Efectiva

Dónde se esconde el coste real de tu hipoteca, partida por partida, con la norma que lo regula.

El TIN es el número grande del anuncio. La TAE es el número verdadero. Un banco puede ofrecerte el mejor TIN del mercado y ser, a la vez, **la oferta más cara que vas a encontrar**. No es contradictorio: es cómo funciona el negocio.

Este documento te enseña dónde está la diferencia para que puedas **verificar** cada euro antes de firmar.

DOCUMENTO	OPERACIÓN
Radiografía de gastos ocultos y TAE	Préstamo hipotecario
NATURALEZA	ANCLAJE
Informativo y divulgativo	Normativa publicada en el BOE

ANTES DE SEGUIR LEYENDO

TIN y TAE no son lo mismo. La diferencia son miles de euros.

El TIN es solo el interés. La TAE es el coste real: incluye el interés **más** las comisiones y gastos obligatorios. Comparar TIN con TIN es comparar el precio de la etiqueta ignorando el carrito entero. Este dossier te enseña a comparar por TAE efectiva, la cifra que de verdad sale de tu cuenta.

01 TIN vs TAE: la diferencia que cuesta dinero

Son dos cifras en la misma oferta. Una te dice el precio del dinero. La otra te dice lo que pagas de verdad.

TIN Tipo de Interés Nominal

Es el precio del dinero. Solo el interés. Nada más. No incluye comisiones, ni seguros, ni gastos obligatorios.

TAE Tasa Anual Equivalente

Es el coste real. Incluye el interés **más** las comisiones y gastos obligatorios, distribuidos a lo largo del plazo.

BASE LEGAL

El **artículo 8 de la Ley 5/2019 (LCCI)** establece las obligaciones de información sobre el coste del préstamo. La **Orden EHA/2899/2011** de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios detalla el cálculo de la TAE.

LA REGLA OPERATIVA

Compara siempre TAE con TAE

Comparar TIN con TIN es comparar el precio de la etiqueta ignorando el carrito entero. La TAE es la única cifra que recoge el coste real de la operación.

02 Lo que la TAE incluye y lo que no

La TAE declarada no siempre recoge todo. Ahí está la trampa.

Sí entra en la TAE

- El tipo de interés
- La comisión de apertura
- Los gastos obligatorios para obtener el préstamo en las condiciones ofrecidas

No siempre entra (y aquí está la trampa)

- Los seguros contratados como "vinculación" cuando se presentan como voluntarios

- Los productos combinados (nómina, tarjetas, planes de pensiones, alarma)
- Los gastos que se declaran "estimados"

El punto crítico: si un seguro es condición para obtener el tipo bonificado, su coste forma parte del coste real de tu préstamo, entre en la TAE declarada o no. Esa es la TAE efectiva. Y casi nunca coincide con la TAE del folleto.

03 Las vinculaciones: tu derecho real

Lo regula el artículo 17 de la Ley 5/2019 (LCCI). Tres reglas que cambian la negociación.

REGLA 1 Las ventas vinculadas están prohibidas

Con carácter general, el banco **no puede obligarte a contratar productos adicionales** para concederte el préstamo, salvo las excepciones que la propia ley contempla.

REGLA 2 Las ventas combinadas sí están permitidas

El banco puede ofrecerte un tipo mejor si contratas productos, pero **está obligado a ofrecerte también el préstamo sin esos productos**, para que puedas comparar.

REGLA 3 Puedes contratar el seguro con otra compañía

El banco está obligado a aceptar pólizas alternativas de otro proveedor siempre que ofrezcan condiciones y nivel de cobertura equivalentes. **No puede cobrarte por ello ni empeorar tus condiciones.**

ARTÍCULO 17 LCCI

Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. Publicada en el BOE.

LA PREGUNTA EXACTA QUE DEBES HACER

"Deme por escrito la oferta con vinculaciones y la oferta sin vinculaciones, con su TAE respectiva."

Si se resisten a dártelo por escrito, ya sabes algo importante sobre esa oferta.

04 El catálogo de gastos que se olvidan

Partidas que no aparecen en el presupuesto que te enseñan. Aparecen después, cuando ya no puedes echarte atrás sin perder dinero.

Concepto	Frecuencia	Nota
Comisión de apertura	Habitual	Debe estar en la TAE. Es negociable.
Tasación	Siempre	La pagas tú (art. 14.1.e LCCI). Se paga antes de la aprobación.
Seguro de daños del inmueble	Obligatorio por ley hipotecaria	Puedes elegir aseguradora.
Seguro de vida	"Voluntario"	Casi nunca lo es en la práctica. Puedes elegir aseguradora.
Seguro de protección de pagos	Opcional	Analiza si la cobertura real justifica el coste.
Nómina domiciliada	Bonificación	Si cambias de trabajo y no la domicilias, pierdes la bonificación.
Tarjeta de crédito	Bonificación	Suele exigir gasto mínimo anual.
Plan de pensiones	Bonificación	Suele exigir aportación mínima anual.
Alarma / servicios	Bonificación	Cuota mensual durante toda la vida del préstamo.

El cálculo que nadie hace: suma el coste anual de todas las vinculaciones y multiplícalo por los años del préstamo. Compáralo con lo que te ahorra la bonificación del tipo. En un número significativo de ofertas, **el paquete cuesta más de lo que ahorra.**

05 Las cláusulas que hay que leer dos veces

Cuatro puntos de tu escritura que determinan cuánto pagas si algo sale mal.

ART. 25 LCCI Intereses de demora

Fija un límite legal para préstamos hipotecarios sobre vivienda con consumidores. **Verifica** que tu escritura no exceda ese límite.

ART. 24 LCCI

Vencimiento anticipado

Establece los umbrales de impago que permiten al banco dar por vencido el préstamo. Son umbrales legales, no libres. **Verifica** que tu contrato no imponga condiciones más duras.

ART. 23 LCCI

Amortización anticipada

Compensación limitada y solo por pérdida financiera real. Si quieres adelantar pagos, tu derecho está protegido por ley.

ALERTA

Cláusula suelo

Tras la jurisprudencia del Tribunal Supremo y del TJUE, y con las exigencias de transparencia de la LCCI, su uso está muy restringido. Si aparece algo parecido en tu oferta, **para la operación y consulta**.

06 Cómo comparar dos ofertas de verdad

Seis pasos. Si te saltas uno, no estás comparando: estás eligiendo a ciegas.

1 Pide la FEIN de las dos

Es un documento normalizado y comparable (**artículo 14 LCCI**). Si no te la dan, no tienes oferta real.

2 Localiza la TAE en ambas

No el TIN. La TAE. Es la única cifra que recoge comisiones y gastos obligatorios.

3 Lista todas las vinculaciones y calcula su coste anual real

Seguros, nómina, tarjetas, plan de pensiones, alarma. Cada producto tiene un coste mensual o anual que se acumula durante toda la vida del préstamo.

4 Calcula el coste total

$(\text{Cuota} \times \text{número de cuotas}) + \text{comisiones} + (\text{coste anual de vinculaciones} \times \text{años})$. Ese es el precio de tu hipoteca.

5 Compara ese número final

No el TIN, no la cuota mensual, no la TAE del folleto. El coste total real de cada oferta.

6 Pide a cada banco su oferta sin vinculaciones y repite

A veces gana la oferta desnuda del banco que parecía peor. Es tu derecho (art. 17 LCCI).

07 El checklist antes de firmar

Antes de que salga un solo euro de tu cuenta.

☐ Tengo la FEIN de cada oferta que estoy comparando.

☐ He comparado por TAE, no por TIN.

☐ Tengo por escrito la oferta con y sin vinculaciones de cada banco.

☐ He calculado el coste total del paquete de vinculaciones x años de préstamo.

☐ He verificado que puedo llevar mis propios seguros (art. 17 LCCI).

☐ He revisado demora (art. 25 LCCI), vencimiento anticipado (art. 24 LCCI) y amortización (art. 23 LCCI).

☐ He respetado los 10 días de reflexión desde la FEIN (art. 14 LCCI).

☐ He acudido al acta notarial previa gratuita (artículo 15 LCCI).

Si alguna casilla queda vacía, no firmes todavía. Tienes 10 días desde la entrega de la FEIN para estudiar la oferta. Ese plazo es tuyo por ley.

08 Qué hacemos nosotros

Somos el único profesional de la operación que no cobra comisión de nadie

Ni del banco, ni de la aseguradora, ni de la inmobiliaria. Cuando te decimos que una vinculación no te conviene, no perdemos nada por decírtelo. El comparador que cobra del banco, sí.

Estudio de Viabilidad **Valor 295 €**

Hipoteca Segura **Valor 890 €**

Evento Vital **Valor 1.990 €**

WhatsApp: +34 670 732 504 **Email:** info@arcosyasociados.com

AVISO LEGAL

Este documento tiene finalidad informativa y divulgativa. No constituye asesoramiento jurídico, financiero ni fiscal personalizado, ni sustituye el análisis de un profesional sobre tu caso concreto. Los cálculos son estimaciones basadas en los datos introducidos y no constituyen oferta vinculante de ninguna entidad.

Los preceptos citados están vigentes a la fecha de elaboración y pueden variar por modificación normativa: **verifica siempre la norma aplicable en el momento de tu operación**. Las referencias legales remiten a normas publicadas en el Boletín Oficial del Estado (www.boe.es). Marisa Arcos no ejerce la abogacía; el contenido legal se cita a título informativo.

Arcos & Asociados · Tratamiento de datos conforme al RGPD y la LOPDGDD · Responsabilidad Civil contratada.

ANTIGUO REGISTRO BdE D471

LEY 5/2019

LCCI ICI/19/1191

API 12.322

RC + LOPD