

La ventana de oportunidad para mejorar la hipoteca

Cambiar el préstamo sobre vivienda a finales de año puede suponer ahorros de hasta 200 euros

S. Cabrero

Firmar una hipoteca no supone un contrato inamovible para toda la vida. De hecho, los expertos siempre recomiendan analizar todos los detalles de este tipo de préstamos para andar siempre a la caza de la mejor oferta en función de cómo se muevan las aguas del mercado. Cuando la cosa cambia, de hecho, es recomendable ponerse manos a la obra y buscar nuevas ofertas, porque estas pueden suponer miles de euros de ahorro cada año. Tal y como explica Elena Ansótegui, consejera delegada de Wypo, esta recta final del 2025 se está consolidando como una ventana especialmente favorable para mejorar la hipoteca: «Tras el repunte

del euríbor y el enfriamiento de la competencia entre bancos, las mejores condiciones se concentran en los últimos meses del año, mientras diversas previsiones anticipan un mercado menos atractivo en el 2026 por el esperado ajuste al alza de los tipos».

Puede resultar tedioso analizar qué es lo que ofrece cada una de las entidades, pero el esfuerzo puede traducirse en un buen puñado de euros ahorrados. Así, la experta asegura que los comparadores hipotecarios muestran que, a finales de noviembre, los ciudadanos podían encontrar hipotecas con tipos fijos que se situaban en el entorno del 1,85 y el 2,5 %, unos niveles que seguramente a muchos le parezcan considerablemente más bajos a los que afrontan a día de hoy con sus tipos variables o fijos antiguos. Y la cosa parece que se pondrá todavía peor. Porque

son muchas entidades bancarias las que apuntan a que el euríbor a 12 meses podría situarse ligeramente por encima en el 2026, con una marca de entre 2,2 y 2,5 %. «Esto reduce el margen para mejoras futuras si el mercado se encarece».

Mayor flexibilidad

Pero hay que ponerse las pilas, porque noviembre y diciembre suelen ser meses de mayor flexibilidad comercial bancaria, al coincidir con los objetivos anuales de crédito: «Esta combinación explica que muchos expertos hablen de la ventana de oportunidad de final de año para acceder a una mejora de hipotecas con mayores garantías», resumen desde Wypo.

Pero, ¿quién puede encontrar realmente buenas ofertas? Explican los expertos que básicamente quien conseguirá



Una mujer analiza las diferentes ofertas para comprar una vivienda en el escaparate de una inmobiliaria situada en la ciudad de Lugo. Foto: Alberto López

ahorrar más con un cambio son aquellos que firmaron una hipoteca variable entre el 2020 y el 2022 con diferenciales altos (con un euríbor más 0,9 %); quienes tengan préstamos antiguos por encima del 2,5 % TIN, sobre todo si incluyen mucha vinculación, o los ciudadanos que tengan un capital pendiente relevante (por encima de 100.000 euros) y con más de diez años de pago por delante: «El cambio suele tener menos sentido cuando quedan pocos años de préstamo o el capital pendiente es muy bajo, porque los gastos de la operación pueden diluir el beneficio».

Es necesario sentarse con los papeles en la mano y empezar a hacer cálculos. El primero pasa

por analizar cuánto nos supone al bolsillo (incluyendo seguros y vinculaciones) el pago de nuestra hipoteca: «A veces el tipo bajo sale caro por productos asociados», insisten. También recomiendan pedir varias ofertas en paralelo, porque el diferencial entre bancos sigue siendo relevante aunque el mercado se enfríe. Otro de los consejos pasa por apostar por la estabilidad de la hipoteca fija en un escenario de repunte en el 2026, donde vuelve a ganar atractivo este tipo. «Las personas que firmaron hace tres o cuatro años, es muy probable que hoy estén pagando 150 o 200 euros más al mes de lo que deberían», insisten desde Wypo.

CONSULTORIO LABORAL

Todo lo que debes saber sobre la cesta de Navidad de la empresa

Durante la época navideña en la que nos encontramos, es habitual que las empresas entreguen a sus trabajadores una cesta de Navidad. Debido al valor que suele tener este obsequio, surgen numerosos interrogantes desde la perspectiva del Derecho laboral, sobre su obligatoriedad o el carácter discriminatorio

¿Es obligatorio que el empresario entregue cesta de Navidad a todos los trabajadores? No existe una obligación legal general que lo imponga. Su entrega solo es obligatoria si así lo establece el convenio colectivo, un acuerdo expreso o si se ha consolidado como condición más beneficiosa. La jurisprudencia ha reiterado que para considerar que la cesta de Navidad sea un derecho adquirido de los trabajadores, se exige que se trate de una entrega regular, constante y reiterada a lo largo de los años y que exista un ofrecimiento hecho con voluntad consciente por parte de la empresa de beneficiar a los trabajadores, es decir, que no se trata de una mera liberalidad.

¿Es discriminatorio que solo lo perciba un determinado colectivo de la empresa? No, si existe una justificación objetiva y razonable como la antigüedad o la existencia de una condición más

beneficiosa, siempre que la diferenciación no se base en causas prohibidas de discriminación.

¿Es un pago en especie? Si, tiene ese carácter, por lo que se tiene que incluir en la base de cotización del mes en que se recibe; así lo recoge la Consulta Vinculante V1292-18 de la D.G. de Tributos, indicando que es de una retribución en especie que hay que incorporar en nómina. Por último, hay que reseñar la reciente sentencia del Tribunal Supremo del 17 de septiembre del 2025 que recoge que la cesta entregada de forma continuada es una condición más beneficiosa incorporada al contrato y, por tanto, no puede suprimirse unilateralmente. Por otro lado, aclara que la empresa puede ofrecer un obsequio alternativo a la cesta, sin que suponga la pérdida del derecho a la cesta ni su sustitución definitiva, y que no existe derecho a acumular ambos beneficios en el mismo ejercicio.

Pablo Romero Alborés

Abogado laboralista de Vento abogados y asesores. www.vento.es

CONSULTORIO EMPRESARIAL

Las limitaciones al «doble tiro» de la Agencia Tributaria

Nuestra empresa ha recibido estos días comunicación de inicio sobre un expediente tributario previamente anulado en dos ocasiones por el TEAR debido a la existencia de los mismos defectos formales. ¿Puede la Administración tributaria reiniciar por tercera vez este mismo expediente?

El sistema tributario español presenta a menudo situaciones controvertidas en la relación entre la Administración y los contribuyentes, en cuanto cuestionan el principio de seguridad jurídica, garante de una aplicación coherente de las normas. Resulta usual, y frustrante, observar cómo tras lograr la anulación de una actuación administrativa, la Agencia Tributaria retoma las actuaciones sobre ese procedimiento. Este *modus operandi*, el llamado «doble tiro», es fruto de una doctrina del Tribunal Supremo del 2012.

Tal doctrina sustenta el principio habilitador de la Administración para reiterar actos que actuaban en sustitución de otros anulados y, curiosamente, no surgió para ampliar la actuación, sino para todo lo contrario: embridar el efecto de repetir los actos dictados en reemplazo de los anulados y someterlos a límites precisos —buena fe y respeto a la cosa juzgada—.

Sin embargo, esta jurisprudencia, ha sido usada por la Administración tributaria omitiendo este espíritu y permitiendo que, de forma ilimitada, se reinicien actuaciones sobre expedientes anulados.

El Tribunal Supremo ha matizado tal doctrina en sentencias de septiembre y noviembre del 2025; de tal forma que se pronuncia, de forma contundente, en el sentido de limitar el dictado de terceros, o sucesivos, actos administrativos en sustitución de otros anulados, principio que no debe conocer excepciones en favor de la Administración incumplidora.

En definitiva, en tales supuestos de reinicio automático de actuaciones, tras su anulación, la Administración tributaria viene sujeta a límites —no estando facultada para reabrir, sucesivamente, procedimientos defectuosos— y el contribuyente viene amparado por esta jurisprudencia para solicitar, nuevamente, la nulidad de la tercera actuación realizada por la AEAT por no ser ajustada a Derecho.

Caruncho y Tomé

Abogados y asesores fiscales. Miembro de Hispajuris. www.caruncho-tome.com