
Núm. Ref. préstamo

En a 27 de octubre de 2021

Apreciado cliente,

Nos dirigimos a Vd. con relación a su préstamo hipotecario indicado al principio.

Situación que se plantea

De un tiempo a esta parte estamos viviendo una situación completamente inesperada hace unos años, como es la **progresiva desaparición y también reformulación de la metodología de cálculo de muchos índices hipotecarios** que servían para calcular las cuotas de los préstamos hipotecarios.

Así, los organismos y supervisores internacionales han definido un marco legal (Principios de IOSCO y Benchmark Regulation) que gobierne y controle los índices de referencia y refuerce las metodologías de cálculo para garantizar su estabilidad y transparencia. A raíz de esta iniciativa de reforma de los índices IBOR, en cada una de las jurisdicciones (Reino Unido, Estados Unidos, Suiza, Japón y Zona Euro) se crearon diferentes grupos de trabajo y el Consejo de Estabilidad Financiera, con sede en Basilea ("FSB", bajo su acrónimo en inglés) comenzó a trabajar en colaboración con los administradores de cada uno de los índices, con el fin de asegurar la aplicación de los principios generales de reforma de los índices IBOR, revisar el progreso de reforma y así poder garantizar su robustez, continuidad y cumplimiento con los reglamentos de cada jurisdicción.

¿El índice hipotecario de referencia en mi préstamo hipotecario está afectado por estas reformas regulatorias?

Sí, efectivamente el índice hipotecario de referencia de su préstamo hipotecario está afectado por estas reformas regulatorias.

Como Vd. sabe, el préstamo hipotecario por el que en su día se interesó y formalizó su contratación está sometido al índice LIBOR.

¿Cuáles son las fechas claves implicadas?

Desde abril 2021 la FCA (Financial Conduct Authority) ya no permite nuevas contrataciones con LIBOR.

Asimismo, a partir de 31 de diciembre 2021, el panel de bancos no publicará estimaciones del LIBOR. Las entidades no podrán referenciar sus contratos al LIBOR y tendrán que utilizar un sustituto libre de riesgo (*risk free rate*).

¿Qué soluciones me ofrece

El Préstamo Hipotecario que Vd. tiene suscrito no prevé una solución definitiva ante el cese de la publicación del LIBOR, por lo que sería necesario ponernos de acuerdo en encontrar un sistema adecuado para determinar el tipo de interés aplicable ante este escenario.

El necesario y nuevo acuerdo sobre el índice de referencia conlleva una novación contractual, cuyos costes serán íntegramente asumidos por _____ y que gozará de todas las garantías que la Ley 5/2019, de Contratos de Crédito Inmobiliario (LCCI), ofrece para las operaciones sujetas a esta norma (citar notario, test, reflexión, etc.).

En este sentido, le proponemos proceder a la formalización de una novación del contrato de préstamo hipotecario multidivisa (reiteramos que sin ningún coste de formalización para Vd.) en la que se recoja la fijación de un tipo o índice de referencia para su préstamo, así como, en su caso, unos índices sustitutivos.

Asimismo, la novación incluirá todos aquellos derechos, términos y garantías que la nueva Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario prevé imperativamente para las contrataciones que estén sujetas a esta norma.

En caso de mostrar su conformidad con lo arriba indicado, rogamos que a lo largo del próximo mes se ponga en contacto con su Oficina a fin de que podamos solventarle todas las dudas que puedan surgirle así como para iniciar los trámites en la Notaría que le indiquemos para proceder a la formalización de la novación según los términos descritos.

¿Qué tipo y/o índice concretamente me ofrece _____ incluir en la novación a realizar?

En la novación contractual, cuyos costes serán íntegramente asumidos por _____ le propondremos siempre y en primer lugar el índice que los organismos y supervisores competentes en la materia llegaren a regular normativa o reglamentariamente como idóneos para ser utilizados en el marco de la LCCI, ante la desaparición del LIBOR con respecto a cada una de las concretas divisas que puedan estar implicadas.

Desafortunadamente, a fecha de hoy ningún organismo o supervisor competente ha establecido con carácter normativo el índice que haya de sustituir al LIBOR con respecto a divisa alguna, y hay que ser conscientes de que restan tres (3) meses para la desaparición del LIBOR. Este es el principal motivo por el que hemos estado esperando para poder informarle sobre la situación actual, en la esperanza de que se publicara alguna norma o reglamento que determinara el tipo o índice sustitutivo del LIBOR.

Ante esta tesitura, y como medida alternativa ante la posibilidad de que no llegara a publicarse disposición normativa o reglamentaria alguna en el momento de iniciar los trámites de la novación, _____ le ofrece: (i) aplicar como tipo fijo y durante el resto de vida de la operación, el último tipo de interés nominal anual que se estuviera aplicando a su préstamo antes de la novación, siempre que mantenga la divisa actual del préstamo y esta sea diferente al Euro; o bien (ii), si la divisa actual de su préstamo fuera el Euro o Vd. decidiera el cambio de la divisa a Euros, se aplicaría el Euribor, más el diferencial o margen previstos contractualmente, que se corresponda al plazo y períodos de revisión asimismo previstos en su contrato de préstamo.

En cualquier caso, si antes de que se formalice la novación en los términos propuestos, el organismo competente publicara una disposición normativa o reglamentaria que determine y defina el tipo de referencia sustitutivo del LIBOR relativo a la divisa en la que Vd. tiene contratado el préstamo (subrayamos que esta situación no se ha producido a fecha de hoy), la solución aplicable diferiría en función del carácter imperativo (vinculante) o meramente dispositivo del tipo publicado:

- A) Si el organismo competente determina el carácter vinculante de dicho tipo de referencia, este será el que se incluya y aplique en la novación a realizar, decayendo la oferta de
- B) En cambio, si el tipo de referencia publicado no fuere vinculante sino meramente dispositivo, Vd. podrá optar por la novación del Préstamo aplicando el tipo de referencia sustitutivo del LIBOR que

defina y publique la autoridad europea competente, o bien por llevar a cabo la novación en las condiciones ofrecidas por

La **anterior oferta** (tanto para el supuesto de que no se publique tipo sustitutivo alguno antes de la novación, como para el caso de que su publicación tenga carácter meramente dispositivo) **tendrá una validez de hasta el día 15 de noviembre de 2021, inclusive.**

Confiamos que esta propuesta resulte de su conveniencia y palie los efectos de esta imprevisible situación.

¿Es completamente necesario llevar a cabo la novación de mi contrato?

Sí. entiende que es completamente necesario dado que la desaparición del índice de referencia afecta a un término esencial del contrato y pondría en riesgo la continuidad del mismo, ya que el Préstamo Hipotecario que Vd. tiene suscrito no prevé una solución definitiva ante el cese de la publicación del LIBOR.

Concretamente su préstamo hipotecario contempla que: *"si durante la vigencia del préstamo no pudiera calcularse el tipo nominal de interés por haber desaparecido o dejado de publicarse el tipo de referencia, ambas partes deberán ponerse de acuerdo para encontrar otro sistema adecuado. Si no lo consiguieran antes de la finalización del primer periodo de liquidación de interés en que se produzca tal circunstancia, el préstamo deberá quedar totalmente liquidado y pagado dentro del referido periodo de liquidación de interés rigiendo mientras tanto el último tipo nominal convenido, el cual, no podrá aplicarse a periodos sucesivos dado que es de esencia de este préstamo, en beneficio de ambas partes, que su interés venga referido periódicamente al de mercado. En el supuesto de que la parte prestataria no efectúe el pago del préstamo en el plazo indicado, ello será causa de vencimiento anticipado del préstamo."*

El Préstamo Hipotecario requiere un tipo de interés para el cálculo de las cuotas hipotecarias, que determinan una parte de la obligación principal y esencial de pago del prestatario. Por ello, Vd. y deben llegar a un nuevo acuerdo ante este inesperado e imprevisible escenario de desaparición del LIBOR sin que exista a fecha de hoy un índice sustitutivo normativo aplicable.

No obstante, confiamos plenamente en la buena fe y voluntad de ambas partes para aplicar la solución propuesta y quedamos a su disposición para cualesquiera dudas o aclaraciones que precise.

Muy atentamente