ABA advierte proyecto de Alquileres trasladaría funciones de manera indebida a las entidades financieras

*El gremio bancario expuso que, lejos de resolver una necesidad, el proyecto podría introducir más inseguridad jurídica en relaciones que deberían mantenerse bajo el marco de la autonomía contractual entre partes.*

**Santo Domingo, Rep. Dom. -** En una carta remitida al Congreso, la Asociación de Bancos Múltiples de la República Dominicana (ABA) expuso sus observaciones técnicas sobre el Proyecto de Ley General de Alquileres de Bienes Inmuebles y Desahucios, pieza que fue aprobada recientemente en primera lectura por la Cámara de Diputados.

En la misiva, firmada por la presidenta de la ABA, Rosanna Ruiz, se solicita revisar a fondo los artículos 15 y 16 del proyecto, para asegurar que el objetivo de protección al arrendatario y al arrendador no derive en un traslado indebido de funciones a las entidades financieras.

De igual modo, la ABA mostró preocupación por el depósito obligatorio de la garantía del contrato de alquiler en entidades bancarias estipulado en la iniciativa, por considerar que **se imponen funciones al sistema financiero para las que no tiene atribuciones legales ni operativas.**

“Aunque puede interpretarse como una medida para fomentar la bancarización y la trazabilidad, se trata de una garantía dentro de un contrato de alquiler, que es una relación privada entre arrendador e inquilino. Imponer su gestión obligatoria a través de una entidad financiera altera su naturaleza jurídica y añade un actor externo sin atribuciones claras dentro de dicha relación”, expone el documento.

En la carta dirigida al diputado Amado Díaz, presidente de la Comisión Especial, la ABA objetó que el proyecto plantea que los bancos deban entregar esas garantías “sin más trámite”, sin definir criterios objetivos ni procesos para determinar si se ha cumplido o no con el contrato, lo que considera inviable.

 “No se define con claridad si dicho depósito debe mantenerse íntegro durante toda la vigencia del contrato de alquiler, ni si podría ser sujeto a retiro anticipado bajo ciertas condiciones, ni mucho menos quién ostenta la facultad de autorizar su devolución en casos de controversia o incumplimiento”, se indica en la comunicación.

En cuanto a la obligatoriedad de notificar los contratos al órgano supervisor bancario, la ABA consideró que esto “representa una carga operativa sin precedentes y alejada por completo de nuestras funciones como sector financiero”.

Planteó que estas obligaciones introducirían cargas significativas de cumplimiento, incluyendo el desarrollo de funcionalidades tecnológicas específicas, segmentación de productos, capacitación especializada del personal y creación de mecanismos diferenciados para lograr identificar y gestionar adecuadamente los depósitos clasificados como "garantías de alquiler".

La ABA advirtió que, si la redacción propuesta es aprobada sin ajustes, **colocaría a las entidades bancarias en una posición análoga al proceso actual de interposición de los embargos,** frecuentemente utilizado sin criterios claros ni mecanismos adecuados de control judicial previo, generando abusos y distorsiones que se traducen en inseguridad jurídica y afectaciones económicas.

A raíz de todo lo anterior, el gremio expresó que, lejos de resolver una necesidad, el proyecto podría introducir más inseguridad jurídica en relaciones que deberían mantenerse bajo el marco de la autonomía contractual entre partes.

Llamó la atención en que la pieza introduce restricciones que afectan el principio de libertad de contratación, desnaturalizando la esencia del negocio jurídico privado. Indicó compromete la capacidad de las partes para negociar según sus intereses legítimos y **lesiona el principio de libertad de empresa reconocido expresamente en el artículo 50 de la Constitución Dominicana**, además de desincentivar figuras importantes del mercado de valores, como los fondos cerrados de inversión.

En una nota de prensa, alertó también de que la iniciativa podría desalentar la inversión en nuevas propiedades destinadas al alquiler, lo que impactaría directamente en la construcción, un sector que tiene un efecto multiplicador en la economía.

Finalmente, la ABA reiteró su disposición de colaborar con el Congreso en este proceso, con el convencimiento de que es posible alcanzar un texto equilibrado, funcional y respetuoso del marco legal vigente.

**Dirección de Comunicación y Marketing**

17 de julio de 2025