

Acuse



Asociación de Bancos Múltiples
de la República Dominicana Inc.

Santo Domingo, D.N.
Jueves 3 de julio de 2025



Señor
Amado Díaz Jiménez
Diputado
Presidente Comisión Especial
Congreso Nacional.

Con copia a: Diputado Alfredo Pacheco Osoria- Presidente Cámara de Diputados

Ref.: Proyecto de Ley General de Alquileros de Bienes Inmuebles y Desahucios.

Distinguido Diputado Díaz:

Nos dirigimos a usted en su calidad de presidente de la Comisión Especial que se encuentra estudiando el *Proyecto de Ley de Alquileros de Bienes Inmuebles y Desahucios*, identificado con la Iniciativa No. 03092-2024-2028-CD, a fin de expresar respetuosamente algunas observaciones de carácter técnico-jurídico que, desde la perspectiva del sector financiero, consideramos pertinentes en el marco del proceso legislativo.

1. Sobre la afectación a principios fundamentales del derecho privado y económico.

En primer orden, deseamos reiterar la misma preocupación que hemos expresado en ocasiones anteriores cuando este proyecto ha sido sometido a discusión, en relación con disposiciones que, de aprobarse en su forma actual, representarían una restricción directa a principios fundamentales del derecho civil, como lo es la autonomía de la voluntad de las partes.

En efecto, al limitar contractualmente elementos esenciales del arrendamiento, como la duración del contrato, el precio del alquiler y su reajuste, se introducen restricciones que afectan el principio de libertad de contratación, desnaturalizando la esencia del negocio jurídico privado. Esta limitación no solo compromete la capacidad de las partes para negociar según sus intereses legítimos, sino que además lesiona el principio de libertad de empresa reconocido expresamente en el artículo 50 de la Constitución Dominicana. En un Estado social y democrático de derecho, las limitaciones a estas libertades deben justificarse bajo criterios de razonabilidad, necesidad y proporcionalidad, elementos que no están debidamente sustentados en la exposición de motivos ni en la estructura del proyecto.

2. Sobre el depósito obligatorio de la garantía en entidades bancarias

En cuanto al depósito de la garantía en una entidad bancaria, así como la obligación de presentar copia del contrato de alquiler, para posteriormente notificarlo a través del órgano supervisor de las entidades bancarias establecidos en los artículos 15 y 16 del referido proyecto, deseamos puntualizar lo siguiente:

El depósito de la garantía no debería imponerse como una obligación legal en la forma en que está prevista. Aunque puede parecer una medida que fomente la bancarización o la trazabilidad financiera, la garantía en un contrato de alquiler forma parte de una relación jurídica privada entre arrendador e inquilino, cuya naturaleza y mecanismos de ejecución deben ser definidos entre las partes conforme a su mutuo consentimiento. Transformar dicha garantía en un instrumento bancario obligatorio no solo distorsiona su finalidad original, sino que además introduce un tercer actor –la entidad financiera– en una relación que no tiene atribuciones legales claras.

La interpretación que podría derivarse del artículo 15, es que las entidades bancarias serían responsables de la custodia y devolución de los fondos sin un marco operativo o legal que delimite sus deberes y responsabilidades. Esta interpretación genera inseguridad jurídica y podría originar conflictos derivados de reclamaciones por incumplimiento contractual entre arrendador e inquilino, trasladando a las entidades bancarias riesgos legales para los que no están habilitadas ni estructuralmente diseñadas.

Adicionalmente, la redacción del referido artículo no establece con suficiente precisión el régimen jurídico aplicable al manejo de la garantía depositada en las entidades financieras. 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.

En el artículo 16, al disponer que la suma dada en garantía será entregada al propietario o al inquilino “sin más trámite”, presenta una redacción ambigua y riesgosa, ya que no se establece ningún criterio objetivo, condición o procedimiento que determine cuándo se ha cumplido con las condiciones del contrato o si existe controversia pendiente. Esto es jurídicamente inviable para una entidad financiera, que no cuenta con mecanismos ni facultades para determinar el cumplimiento o no de las obligaciones contractuales. Con esta disposición, se trasladaría a la entidad financiera la responsabilidad de ejecutar una obligación sin el respaldo de un procedimiento ni el consentimiento claro de ambas partes, sin que exista un sustento normativo que justifique ni regule ese tipo de atribución.

En consecuencia, la gestión de la garantía como instrumento accesorio al contrato de alquiler debe mantenerse dentro del ámbito de autonomía de las partes o mediante acuerdo contractual debidamente formalizado. Imponerle a las entidades bancarias un rol activo en su administración, sin procedimientos claros para su conservación o restitución desborda su función financiera natural y las expone a riesgos operativos, reclamaciones patrimoniales y conflictos que no les corresponde asumir.

3. Consideraciones sobre la recepción de los contratos de alquiler y su posterior notificación al regulador/supervisor bancario.



Asociación de Bancos Múltiples
de la República Dominicana Inc.

Desde una perspectiva operativa y de cumplimiento, el mandato contenido en el artículo 15 relativo a la obligación de notificación del contrato de alquiler por parte de las entidades bancarias para fines estadísticos, implicaría la incorporación de nuevas funciones que no se corresponden con el rol tradicional de las entidades financieras ni con el marco legal que regula su objeto social y operatividad.

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

Adicionalmente, al no existir actualmente un producto bancario específico ni lineamientos regulatorios que respalden esta clasificación, su implementación podría dar lugar a errores involuntarios, inconsistencias en la información reportada y exposiciones innecesarias a riesgos legales y reputacionales.

De igual manera, advertimos que si la redacción propuesta es aprobada sin ajustes, colocará 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.

Con base en lo anterior, solicitamos a los miembros de la Honorable Comisión que usted preside a considerar una revisión profunda de los artículos 15 y 16 del proyecto, para asegurar que el objetivo de protección al arrendatario y al arrendador no se traduzca en un traslado indebido de funciones y responsabilidades hacia las entidades financieras.

Concluimos reiterando nuestra disposición a colaborar en este proceso legislativo, en procura de una norma que logre el equilibrio entre la seguridad jurídica de los contratos de alquiler y el respeto a la función propia de cada actor institucional.

Esperando que nuestras consideraciones sean tomadas en cuenta.

Muy atentamente le saluda,

Rosanna Ruiz
Presidente Ejecutiva

