



PERIODO LEGISLATIVO 2026-2030

LEGISLATURA 374

Fortalece la transparencia de los créditos hipotecarios con apoyo estatal y dispone como antecedente crediticio el comportamiento de pago de cánón de arrendamiento

SESIÓN N°

46

☒ PRIMER TRÁMITE CONST.

FECHA

21-07-2026

☐ SEGUNDO TRÁMITE CONST. (S)

DESTINACIÓN

☐ 01.- AGRICULTURA, SILVICULTURA Y DESARROLLO RURAL

☐ 02.- DEFENSA NACIONAL

☒ 03.- ECONOMÍA, FOMENTO; MICRO, PEQUEÑA Y MEDIANA EMPRESA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES Y TURISMO

☐ 04.- EDUCACIÓN

☐ 05.- HACIENDA

☐ 06.- GOBIERNO INTERIOR, NACIONALIDAD, CIUDADANÍA Y REGIONALIZACIÓN

☐ 07.- CONSTITUCIÓN, LEGISLACIÓN, JUSTICIA Y REGLAMENTO

☐ 08.- MINERÍA Y ENERGÍA

☐ 09.- OBRAS PÚBLICAS

☐ 10.- RELACIONES EXTERIORES, ASUNTOS INTERPARLAMENTARIOS E INTEGRACIÓN LATINOAMERICANA

☐ 11.- SALUD

☐ 12.- MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

☐ 13.- TRABAJO Y SEGURIDAD SOCIAL

☐ 14.- VIVIENDA, DESARROLLO URBANO

☐ 15.- TRANSPORTES Y TELECOMUNICACIONES

☐ 16.- RÉGIMEN INTERNO Y ADMINISTRACIÓN

☐ 17.- DERECHOS HUMANOS Y PUEBLOS ORIGINARIOS

☐ 18.- LA FAMILIA

☐ 19.- CIENCIAS Y TECNOLOGÍA

☐ 20.- BIENES NACIONALES

☐ 21.- PESCA, ACUICULTURA E INTERESES MARÍTIMOS

☐ 22.- DE EMERGENCIA, DESASTRES Y BOMBEROS

☐ 24.- CULTURA, ARTES Y COMUNICACIONES

☐ 25.- SEGURIDAD CIUDADANA

☐ 27.- ZONAS EXTREMAS Y ANTÁRTICA CHILENA

☐ 29.- DEPORTES Y RECREACIÓN

☐ 31.- DESARROLLO SOCIAL, SUPERACIÓN DE LA POBREZA Y PLANIFICACIÓN

☐ 33.- RECURSOS HÍDRICOS Y DESERTIFICACIÓN

☐ 34.- MUJERES Y EQUIDAD DE GÉNERO

☐ COMISIÓN DE HACIENDA, EN LO PERTINENTE.

☐ COMISIÓN MIXTA.

☐ COMISIÓN ESPECIAL MIXTA DE PRESUPUESTOS.

☐ EXCMA. CORTE SUPREMA, EN LO PERTINENTE.

☐ OTRA:

PROYECTO DE LEY QUE FORTALECE LA TRANSPARENCIA DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CON APOYO ESTATAL Y RECONOCE EL COMPORTAMIENTO DE PAGO DE ARRIENDO COMO ANTECEDENTE CREDITICIO POSITIVO, PARA FACILITAR EL ACCESO DE LOS JÓVENES A SU PRIMERA VIVIENDA

«LEY PRIMERA LLAVE»

Honorable Cámara:

Venimos a someter a vuestra consideración el presente proyecto de ley, cuyo propósito es abrir a los jóvenes de nuestro país la puerta que hoy encuentran cerrada: la de su primera vivienda. Lo hacemos convencidos de que el problema habitacional que enfrenta esta generación no se agota en el monto de los subsidios ni en el nivel de las tasas de interés, sino que se extiende a las reglas —muchas veces invisibles— bajo las cuales se evalúa, se ofrece y se contrata el crédito hipotecario. Sobre esas reglas, que gobiernan la conducta de agentes privados, el Congreso Nacional conserva plena iniciativa, y es precisamente allí donde esta moción se propone actuar.

I. CONTENIDO GENERAL DEL PROYECTO. RESUMEN

La idea matriz del proyecto es mejorar las condiciones de acceso de los jóvenes al crédito hipotecario para la adquisición de la primera vivienda, mediante deberes de transparencia que permitan verificar el traspaso íntegro al deudor de los subsidios estatales a la tasa de interés, y mediante el reconocimiento del comportamiento de pago de rentas de arrendamiento como antecedente crediticio positivo en la evaluación de solvencia.

Para materializar, el proyecto consta de tres artículos permanentes y uno transitorio. El artículo 1 incorpora un artículo 17 M, nuevo, en la ley N° 19.496, que establece el Certificado de Aplicación de Subsidio a la Tasa, deberes de publicidad comparada y el derecho del consumidor a la reliquidación del crédito en caso de traspaso incompleto del subsidio. El artículo 2 incorpora un artículo 17 N, nuevo, en la misma ley, que consagra el derecho del solicitante a acreditar su comportamiento de pago de arriendo y el deber del proveedor de considerarlo en la evaluación de solvencia de créditos hipotecarios para la primera vivienda. El artículo 3 incorpora un artículo 9° bis nuevo, en la ley N° 19.628, que regula el tratamiento del dato de cumplimiento de rentas



de arrendamiento como información exclusivamente positiva y de titularidad del arrendatario. Finalmente, el artículo transitorio regula la entrada en vigencia de la ley.

II. LEGISLACIÓN COMPLEMENTARIA Y/O EN TRÁMITES PARALELOS A ESTE PROYECTO, DE UN ESPÍRITU SIMILAR.

A. EL PROYECTO EN TRÁMITE EN EL SENADO: VENTAS EN VERDE.

Los boletines N° 15.084-14 y N° 16.793-14, refundidos, se encuentran en segundo trámite constitucional en el Senado¹ y constituyen la iniciativa vigente más cercana a la nuestra en materia de protección del comprador de vivienda. Su diagnóstico central es que cerca del 90% de las promesas de compraventa de inmuebles en verde no fija una fecha cierta de cumplimiento, sino sólo un plazo condicionado a la recepción definitiva de las obras², lo que en la práctica impide al promitente comprador ejecutar la garantía del artículo 138 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, pues contractualmente nunca llega a configurarse el incumplimiento.

El texto despachado por la Cámara de Diputados contempla tres avances principales: establece un plazo máximo para el otorgamiento de la compraventa definitiva —aspecto que la Corte Suprema valoró expresamente, en su Oficio N° 380-2024, por la certeza que entrega al promitente comprador—³extiende la garantía del artículo 138 bis a todo tipo de unidades vendibles, incluidas bodegas, estacionamientos y terrenos urbanizados con destino habitacional; y permite cobrar el monto garantizado cuando la inmobiliaria modifica unilateralmente las características del inmueble prometido.

Este proyecto continúa un linaje legislativo iniciado también por moción parlamentaria: la ley N° 19.932, publicada el 3 de febrero de 2004 y primera regulación de la venta en verde, se originó en el boletín N° 2694-07, moción de los diputados Bustos,

¹Boletines N° 15.084-14 y N° 16.793-14, refundidos. Estado de tramitación disponible en el sistema de tramitación del Senado (tramitacion.senado.cl) y en la Cámara de Diputadas y Diputados (camara.cl).

²Moción parlamentaria, fundamentos de los boletines refundidos; véase asimismo el Informe de la Corte Suprema recaído en el proyecto, Oficio N° 380-2024.

³Corte Suprema, Oficio N° 380-2024, informe emitido en conformidad al artículo 77 de la Constitución Política de la República.



Hales y Elgueta ingresada el 18 de abril de 2001⁴, y debió ser corregida por la ley N° 20.007, de 11 de abril de 2005, luego de que la práctica contractual de las empresas inmobiliarias aprovechara los defectos de su redacción para evadir la obligación de caucionar⁵. El precedente es doblemente útil para nuestra moción: confirma que la protección del comprador es cancha propia de la iniciativa parlamentaria, y advierte sobre el costo de una redacción imprecisa en esta materia.

B. OTROS PROYECTOS QUE AVANZAN EN PARALELO

Fortalecimiento del SERNAC. En la Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento del Senado se tramita el proyecto que fortalece la protección de los derechos de los consumidores, que entregaría al Servicio Nacional del Consumidor facultades fiscalizadoras, sancionatorias y normativas, y eleva las multas por publicidad engañosa desde 750 UTM (aproximadamente 34,5 millones de pesos) hasta 1.500 UTM (cerca de 69 millones de pesos)⁶. La propia dirección del Servicio ha vinculado esta iniciativa al mercado inmobiliario, donde mantiene mediaciones colectivas y demandas contra empresas del rubro. Su relevancia para nuestra moción es directa: de aprobarse, los nuevos artículos 17 M y 17 N que proponemos contarían con un fiscalizador dotado de herramientas reales de cumplimiento.

Multas por desistimiento en promesas (boletín N° 14.053-03). Moción ingresada en 2021 y radicada en la Comisión de Economía de la Cámara de Diputadas y Diputados, que prohíbe las multas por desistimiento y las cláusulas que limitan la devolución de lo pagado en promesas de compraventa, además de fijar plazos de respuesta postventa de cinco días hábiles⁷. Su tramitación se encuentra estancada y su contenido probablemente termine absorbido por el proyecto refundido del Senado descrito en la sección anterior.

C. LEGISLACIÓN COMPARADA CONSIDERADA Y EXCLUIDA

⁴Ley N° 19.932, publicada en el Diario Oficial el 3 de febrero de 2004, originada en el boletín N° 2694-07, moción de los diputados señores Bustos, Hales y Elgueta, ingresada a tramitación el 18 de abril de 2001. Véase Historia de la Ley N° 19.932, Biblioteca del Congreso Nacional.

⁵Ley N° 20.007, publicada en el Diario Oficial el 11 de abril de 2005, que modificó el artículo 138 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

⁶Proyecto de ley que fortalece la protección de los derechos de los consumidores, en tramitación en la Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento del Senado. Declaraciones del Director Nacional del SERNAC en el marco de la campaña «Tus derechos en el mercado inmobiliario» (sernac.cl).

⁷Boletín N° 14.053-03, moción ingresada en 2021, radicada en la Comisión de Economía, Fomento, Micro, Pequeña y Mediana Empresa, Protección de los Consumidores y Turismo de la Cámara de Diputadas y Diputados.



En el diseño de la moción se examinaron y descartaron deliberadamente cuatro modelos de derecho comparado. Se deja constancia de las razones, pues serán previsiblemente materia de debate en comisión.

1. Estados Unidos: restricciones a inversionistas institucionales

El Congreso de Estados Unidos aprobó en junio de 2026, con amplias mayorías bipartidistas —358 votos contra 32 en la Cámara de Representantes, el 23 de junio, y 85 contra 5 en el Senado, el día anterior—, la legislación de vivienda más significativa desde 1990. Entre sus medidas, prohíbe a los inversionistas institucionales, definidos como quienes poseen 350 o más viviendas unifamiliares, adquirir nuevas propiedades de ese tipo, aunque en la negociación final se eliminó la disposición que los obligaba a vender lo adquirido en un plazo de siete años⁸.

Razón de la exclusión: se trata de una regulación estructural sobre la propiedad del parque habitacional, ajena a la idea matriz de esta moción; incorporarla por vía de indicación sería inadmisibles conforme a la Constitución y a la Ley Orgánica Constitucional del Congreso Nacional. Adicionalmente, en el ordenamiento chileno una prohibición de esta naturaleza abriría un debate constitucional de envergadura en relación con los numerales 21 y 24 del artículo 19, que un proyecto de alcance quirúrgico como el nuestro no está llamado a resolver.

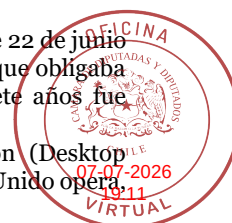
2. Modelo anglosajón pleno de reporte de arriendos

En Estados Unidos, los principales sistemas de evaluación hipotecaria incorporan desde septiembre de 2021 el historial de pago de arriendo cuando el solicitante lo aporta voluntariamente, y en el Reino Unido operan esquemas de reporte de rentas a los burós de crédito⁹. Con todo, los burós de esos mercados registran tanto el cumplimiento como la morosidad del arrendatario.

Razón de la exclusión: la moción adopta sólo la vertiente positiva de estos esquemas. Su artículo 3 prohíbe expresamente comunicar, registrar o tratar información sobre atrasos o morosidades en el pago de rentas, precisamente para impedir que la iniciativa

⁸Votaciones de 23 de junio de 2026 en la Cámara de Representantes (358 votos a favor y 32 en contra) y de 22 de junio de 2026 en el Senado (85 votos a favor y 5 en contra); cobertura de The Associated Press. La disposición que obligaba a los inversionistas institucionales a enajenar las viviendas de nueva construcción en un plazo de siete años fue eliminada en la versión final.

⁹Fannie Mae incorporó el historial de pago de arriendo en su sistema automatizado de evaluación (Desktop Underwriter) a partir de septiembre de 2021, cuando el solicitante lo aporta voluntariamente. En el Reino Unido opera, entre otros, el esquema Rental Exchange.



derive en un registro de deudores de arriendo, resultado que perjudicaría a los mismos jóvenes que se busca favorecer y comprometería la viabilidad política del proyecto.

3. Esquemas europeos de apoyo directo a la demanda joven

El derecho comparado ofrece instrumentos como el Help to Buy británico (vigente entre 2013 y 2023 en Inglaterra), los sistemas de ahorro-vivienda con aporte estatal de Alemania (Bausparen) y Francia (Plan d'Épargne Logement), y los fondos públicos de garantía preferente para compradores menores de 36 años, como el Fondo di Garanzia Prima Casa italiano, con cobertura estatal de hasta el 80% del crédito para ese segmento.

Razón de la exclusión: todos estos modelos comprometen gasto o garantía fiscal. En Chile, conforme al artículo 65, inciso cuarto, de la Constitución, tales materias son de iniciativa exclusiva del Presidente de la República —como lo fueron, de hecho, las leyes N° 21.543, N° 21.631 y N° 21.748—, de modo que su exclusión no obedece a un juicio de mérito sino a una imposibilidad de competencia. Nada impide, con todo, invocarlos como agenda complementaria que el Ejecutivo podría patrocinar¹⁰.

4. Mandatos regulatorios al supervisor financiero

En diversas jurisdicciones, la incorporación de antecedentes alternativos de solvencia se ha implementado mediante normativa dictada por el supervisor financiero.

Razón de la exclusión: encargar a la Comisión para el Mercado Financiero la dictación de normas de evaluación alternativa importaría atribuirle nuevas funciones, lo que rozaría nuevamente la iniciativa exclusiva presidencial del artículo 65 de la Constitución. Por ello, el deber de considerar el historial de arriendo se impone en la moción directamente al proveedor, por ley, sin intermediación regulatoria.

En resumen, el Senado avanza en proteger al comprador de viviendas en verde; el sistema avanza en dotar de un fiscalizador robusto al consumidor financiero; y la moción «Ley Primera Llave» se instala en el nicho que ninguna iniciativa ocupa —la transparencia verificable de la tasa subsidiada y el reconocimiento del historial de arriendo—, dejando fuera, por razones de competencia constitucional o de prudencia de

¹⁰Ley N° 21.748, que establece un subsidio a la tasa de interés para la adquisición de viviendas nuevas y amplía la cobertura de la garantía fiscal, publicada en 2025; ley N° 21.680, que crea el Registro de Deuda Consolidada, publicada en 2024.



diseño, todo aquello que exige gasto fiscal o abre controversias constitucionales ajenas a su idea matriz.

III. FUNDAMENTOS

El acceso a la primera vivienda se ha transformado en una de las principales brechas intergeneracionales del país. Según cifras oficiales entregadas en la Cuenta Pública 2026, el 44% del déficit habitacional corresponde a jóvenes entre 18 y 40 años. Estudios recientes del sector financiero estiman que tres de cada cuatro jóvenes menores de 35 años no pueden comprar una vivienda en las condiciones actuales de precios, tasas y requisitos de crédito, y la Cámara Chilena de la Construcción, en el diagnóstico que sirvió de base a la ley N° 21.748, constató que una familia de ingresos promedio debe ahorrar más de once años para reunir el pie de una propiedad, casi el triple que hace dos décadas. Detrás de estas cifras hay un hecho social de la mayor relevancia: una generación completa está postergando su emancipación, la formación de sus hogares y sus proyectos de vida.

El Estado no ha permanecido inactivo. En los últimos años ha desplegado instrumentos de apoyo financiero de gran magnitud: el Fondo de Garantías Especiales de la ley N° 21.543, el beneficio tributario a la adquisición de viviendas nuevas de la ley N° 21.631 y, más recientemente, el subsidio a la tasa de interés hipotecaria de la ley N° 21.748, que contempla hasta 50.000 subsidios de hasta 60 puntos base sobre la tasa de los créditos destinados a viviendas nuevas de hasta 4.000 unidades de fomento. Todos estos instrumentos, por irrogar gasto fiscal, han sido de iniciativa exclusiva del Presidente de la República, y todos ellos atacan una misma variable: el costo del financiamiento.

Sin embargo, el esfuerzo fiscal desplegado deja intactas dos fallas del mercado que esta moción se propone corregir. La primera es la asimetría de información entre el deudor hipotecario y la institución financiera respecto de la aplicación efectiva del subsidio a la tasa. La segunda es la invisibilidad crediticia de quienes, careciendo de historial financiero formal, han demostrado durante años capacidad y disciplina de pago a través del arriendo de su vivienda. Ambas materias, por tratarse de regulación de la conducta de agentes privados, corresponden al ámbito propio de la iniciativa parlamentaria. A ellas nos referimos a continuación.

En cuanto a lo primero: que el subsidio llegue completo a quien la ley quiso beneficiar.



El artículo 1 de la ley N° 21.748 dispone que la totalidad del subsidio deberá trasladarse a un descuento en la tasa al solicitante del crédito, en la fórmula que determine el Ministerio de Hacienda, y la composición de la llamada tasa de referencia —un componente libre de riesgo, más un margen financiero y otro comercial— quedó entregada a la reglamentación secundaria. El resultado práctico es que el deudor beneficiario no dispone de herramienta alguna para verificar que el descuento que se le ofrece corresponde efectivamente al subsidio que el Fisco financia en su favor. La tasa que se le habría cobrado sin subsidio es un contrafactual que sólo la institución financiera conoce y, en un contexto de dispersión de tasas entre instituciones, el beneficiario no puede distinguir si una oferta refleja el traspaso íntegro del beneficio o si parte de éste ha sido absorbido comercialmente por el oferente.

No se trata de una desconfianza infundada, sino de una asimetría de información clásica, del mismo tipo que la ley N° 19.496, sobre protección de los derechos de los consumidores —especialmente tras la reforma introducida por la ley N° 20.555—, está llamada a corregir mediante deberes de información precontractual estandarizada y comparable. La presente moción no altera el subsidio ni su fórmula, materias reservadas a la iniciativa exclusiva presidencial; se limita a imponer a los proveedores de crédito un deber de certificación y de publicidad que permita al consumidor, al Servicio Nacional del Consumidor y al mercado verificar el cumplimiento de una obligación que la propia ley N° 21.748 ya estableció. Donde hay recursos públicos comprometidos, debe haber transparencia verificable; tal es la primera convicción que anima este proyecto.

En cuanto a lo segundo: el arriendo pagado también es historial.

Miles de jóvenes chilenos pagan mensualmente, durante años y con puntualidad, rentas de arrendamiento equivalentes o incluso superiores al dividendo hipotecario de la vivienda a la que aspiran. Sin embargo, ese comportamiento de pago —el mejor predictor disponible de su conducta como futuros deudores— resulta invisible para el sistema de evaluación crediticia. Se produce así una paradoja difícil de justificar: el arrendatario cumplidor llega a la institución financiera como un desconocido, sin historial ni comportamiento financiero registrado, y por esa sola circunstancia es castigado en la evaluación de riesgo o directamente excluido del crédito.

La ley N° 21.680, que creó el Registro de Deuda Consolidada, avanzó en incorporar información crediticia positiva al sistema financiero, pero el pago de rentas de arrendamiento quedó fuera de su ámbito. La experiencia comparada demuestra que su incorporación es posible y beneficiosa: en Estados Unidos, los principales sistemas de



evaluación hipotecaria consideran desde 2021 el historial de pago de arriendo cuando el solicitante lo aporta, y en el Reino Unido operan esquemas de reporte voluntario de rentas que han mejorado el acceso al crédito de arrendatarios sin historial. En todos los casos exitosos el diseño comparte dos notas esenciales que este proyecto recoge fielmente: la voluntariedad para el arrendatario, que es siempre dueño de su información, y el carácter exclusivamente positivo del antecedente, de modo que se reporta el cumplimiento y jamás la morosidad, evitando con ello la creación de un nuevo registro de deudores.

Conforme a ese diseño, la moción consagra el derecho del arrendatario a acreditar su comportamiento de pago, el deber correlativo del arrendador o administrador de certificar gratuitamente, y el deber de las instituciones que otorgan créditos hipotecarios de considerar dicho antecedente en la evaluación de solvencia para la primera vivienda, sin que ello implique, en caso alguno, la obligación de aprobar la operación.

IV. ANTECEDENTES.

- 1°. Que el artículo 19 N° 26 de la Constitución Política asegura a todas las personas que la regulación de las actividades económicas no afectará los derechos en su esencia, correspondiendo al legislador establecer las condiciones de transparencia y buena fe bajo las cuales dichas actividades se desarrollan, en especial cuando en ellas se comprometen recursos públicos;
- 2°. Que la ley N° 21.748 estableció un subsidio a la tasa de interés hipotecaria cuyo traspaso íntegro al deudor constituye una obligación legal de las instituciones otorgantes, sin que exista actualmente un mecanismo que permita al beneficiario verificar su cumplimiento;
- 3°. Que el 44% del déficit habitacional del país corresponde a personas jóvenes, cuya principal barrera de acceso al crédito hipotecario no es únicamente el costo del financiamiento, sino la carencia de historial crediticio formal, no obstante acreditar años de cumplimiento puntual en el pago de rentas de arrendamiento;
- 4°. Que las materias reguladas en este proyecto —deberes de información de proveedores financieros, criterios de evaluación de solvencia y tratamiento de datos personales— recaen exclusivamente sobre agentes privados, no irroga gasto fiscal, no crean servicios públicos ni empleos rentados, y no inciden en la seguridad social ni en la administración financiera del Estado, encontrándose por



tanto dentro del ámbito de la iniciativa parlamentaria conforme al artículo 65 de la Constitución Política;

- 5°. Que la protección de los consumidores de productos financieros y el tratamiento de sus datos personales se encuentran regulados en las leyes N° 19.496 y N° 19.628, respectivamente, cuerpos legales que el presente proyecto viene en modificar.

En mérito de lo expuesto, y en ejercicio de la facultad que nos confieren los artículos 63 y 65 de la Constitución Política de la República, los diputados y diputadas abajo firmantes venimos en someter a la consideración de este Honorable Congreso Nacional el siguiente:

PROYECTO DE LEY

Artículo 1.- Incorpórase en la ley N° 19.496, que establece normas sobre protección de los derechos de los consumidores, el siguiente artículo 17 M, nuevo:

“Artículo 17 M.- Los proveedores de créditos hipotecarios que otorguen financiamientos beneficiados con subsidios estatales a la tasa de interés, o con garantías estatales asociadas a dichos subsidios, deberán entregar al consumidor, junto con la cotización y en forma previa a la celebración del contrato, un Certificado de Aplicación de Subsidio a la Tasa, en formato estandarizado, que contendrá a lo menos:

- a) La tasa de referencia aplicable a la operación conforme a la normativa que rija el subsidio respectivo, con indicación de su fecha de determinación;
- b) La tasa de interés que el proveedor habría ofrecido al consumidor para la misma operación sin la aplicación del subsidio;
- c) La tasa de interés efectivamente ofrecida con aplicación del subsidio; y
- d) El descuento resultante, expresado en puntos base, el cual no podrá ser inferior al monto del subsidio establecido en la ley o normativa que lo regule.

El contenido del certificado deberá reproducirse en la escritura del contrato de mutuo respectivo.

Los proveedores que ofrezcan financiamientos acogidos a estos subsidios deberán publicar mensualmente, en sus sitios web y en un formato que permita su comparación,



las tasas promedio efectivamente pactadas en operaciones con y sin aplicación del subsidio, desagregadas por tramo de valor de la vivienda.

El incumplimiento de las obligaciones establecidas en este artículo se sancionará conforme al artículo 24. Si el descuento aplicado resultare inferior al subsidio que corresponda, el consumidor tendrá derecho, además, a la reliquidación del crédito desde su origen y a la restitución de las sumas pagadas en exceso, reajustadas conforme a la variación de la unidad de fomento y con el interés corriente para operaciones reajustables.”.

Artículo 2.- Incorpórase en la ley N° 19.496, que establece normas sobre protección de los derechos de los consumidores, el siguiente artículo 17 N, nuevo:

“Artículo 17 N.- En la evaluación de solvencia de un consumidor que solicite un crédito hipotecario destinado a la adquisición de su primera vivienda, el proveedor deberá considerar, a solicitud del interesado, el comportamiento de pago de rentas de arrendamiento de bienes raíces destinados a la habitación que éste acredite respecto de los últimos veinticuatro meses o del período menor que corresponda, como antecedente de su comportamiento financiero.

La carencia de historial crediticio no podrá invocarse como causal única y suficiente de rechazo de la evaluación cuando el solicitante acredite el pago íntegro y oportuno de rentas de arrendamiento durante a lo menos doce meses continuos dentro del período señalado.

El comportamiento de pago podrá acreditarse mediante el contrato de arrendamiento respectivo y los comprobantes de pago o transferencia correspondientes, o mediante certificado emitido por el arrendador, por el administrador del contrato o por el corredor de propiedades que intermedie el arriendo. El arrendador, administrador o corredor requerido deberá emitir el certificado en forma gratuita, dentro de los quince días hábiles siguientes a la solicitud del arrendatario, y sólo podrá dar cuenta en él de los pagos efectivamente realizados.

Lo dispuesto en este artículo no obliga al proveedor a aprobar la operación ni altera su facultad de evaluar los demás antecedentes de riesgo. Con todo, si el proveedor rechazare la solicitud, deberá informar al consumidor, por escrito, si el antecedente aportado conforme a este artículo fue considerado en la evaluación.”.

Artículo 3.- Incorpórase en la ley N° 19.628, sobre protección de la vida privada, el siguiente artículo 9° bis, nuevo:



“Artículo 9° bis.- La información relativa al cumplimiento de obligaciones de pago de rentas de arrendamiento de bienes raíces destinados a la habitación constituye un dato personal cuyo tratamiento sólo podrá efectuarse con el consentimiento expreso del arrendatario titular y para los fines de evaluación de solvencia que éste solicite.

En ningún caso podrá comunicarse, registrarse o tratarse información relativa a atrasos, incumplimientos o morosidades en el pago de rentas de arrendamiento, ni podrá el antecedente regulado en este artículo utilizarse en perjuicio del titular en evaluación crediticia, laboral o comercial alguna.”.

Artículo transitorio.- Esta ley entrará en vigencia el primer día del sexto mes siguiente al de su publicación en el Diario Oficial, y será aplicable a las operaciones de crédito y evaluaciones de solvencia que se inicien a contar de esa fecha, incluidas aquellas acogidas a subsidios a la tasa de interés otorgados con anterioridad que se encuentren vigentes.

JOSÉ ANTONIO RIVAS VILLALOBOS

DIPUTADO DE LA REPÚBLICA.





FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. JOSE RIVAS V.

