



PERIODO LEGISLATIVO 2026-2030

LEGISLATURA 374

Modifica la ley N° 19.496, para fortalecer los derechos de quienes adquieren una primera vivienda y promover la transparencia en el mercado inmobiliario

SESIÓN N°

69

FECHA

22-09-2026

☒ PRIMER TRÁMITE CONST.

☐ 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 modifica la Ley N° 19.496, sobre Protección de los Derechos de los Consumidores, para fortalecer los derechos de quienes adquieren una primera vivienda y promover la transparencia en el mercado inmobiliario.

Vistos:

Lo dispuesto en los artículos 63 y 65 de la Constitución Política de la República; lo prevenido por la Ley N° 18.918 Orgánica Constitucional del Congreso Nacional y lo establecido por el Reglamento de la H. Cámara de Diputados.

Considerando:

1. Que el acceso a una vivienda propia constituye uno de los hitos patrimoniales y familiares más significativos en la vida de las personas, al involucrar decisiones económicas de largo plazo que comprometen una parte sustancial de sus ingresos y ahorros, representando además un elemento esencial para el ejercicio de otros derechos fundamentales, el desarrollo integral de las familias y la materialización del derecho a una vivienda adecuada, segura y compatible con una vida digna.
2. Que la adquisición de una vivienda nueva se realiza en un mercado caracterizado por una importante asimetría de información entre consumidores y proveedores, especialmente en lo relativo a aspectos técnicos de la construcción, garantías legales, responsabilidades por defectos constructivos y mecanismos de reclamación disponibles. Incluso previo a la entrega de la vivienda que se adquiere, las familias están sujetas a cláusulas y términos abusivos establecidos en contratos de adhesión que no respetan plazos, no devuelven garantías y que pocas veces pueden ser alegadas en tribunales.
3. Que la Ley N° 19.496, sobre Protección de los Derechos de los Consumidores, reconoce el derecho de los consumidores a recibir información veraz y



oportuna, a la seguridad en el consumo y a la reparación e indemnización adecuada y oportuna de los daños sufridos; sin embargo, dichos derechos no siempre son suficientemente conocidos ni ejercidos por quienes adquieren una vivienda por primera vez.

4. Que en los últimos años se han conocido numerosos casos de consumidores afectados por retrasos en la entrega de viviendas, incumplimientos contractuales, defectos de construcción y dificultades para hacer efectivas las garantías establecidas en la legislación vigente, evidenciando la necesidad de fortalecer los mecanismos de información y protección existentes.
5. Que, resulta indispensable promover una cultura de consumo informado en el ámbito inmobiliario, permitiendo que las personas adopten decisiones con pleno conocimiento de sus derechos y de las obligaciones que recaen sobre las empresas inmobiliarias, constructoras e instituciones vinculadas al proceso de adquisición de viviendas.
6. Que el acceso oportuno a antecedentes relevantes de una obra, tales como el Libro de Obras y demás documentos asociados al proceso constructivo, constituye una herramienta fundamental para la protección de los consumidores y para el adecuado ejercicio de las acciones administrativas y judiciales que la ley contempla.
7. Que los Procedimientos Voluntarios Colectivos establecidos en la Ley N° 19.496 han demostrado ser una herramienta eficaz para la resolución de conflictos de consumo de carácter masivo, siendo necesario fortalecer su difusión y conocimiento entre quienes participan del mercado inmobiliario.
8. Que corresponde al Estado promover condiciones de transparencia, equidad y acceso efectivo a la información en las relaciones de consumo, especialmente cuando se trata de bienes esenciales para el desarrollo de las personas y las familias, como ocurre con la vivienda.
9. Que, en consecuencia, resulta necesario perfeccionar la legislación vigente con el objeto de fortalecer los derechos de los consumidores en la adquisición de viviendas, garantizando un acceso oportuno a información clara, comprensible y relevante, así como mayores herramientas para la defensa de sus intereses legítimos.

Idea matriz: Fortalecer la protección de los consumidores en la adquisición de una primera vivienda, garantizando acceso oportuno a información relevante sobre la construcción, sus garantías y los mecanismos de defensa de sus derechos.



10. Por todo lo expuesto, las y los diputados firmantes presentamos el siguiente:

PROYECTO DE LEY

Artículo único: Modifíquese el DFL N°3 del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo del año 2019 que fija el texto coordinado y sistematizado de la Ley N° 19.496 que regula la protección de los derechos de los consumidores, reemplazando la letra e) del artículo 2° por la siguiente:

"e) Los contratos de promesa y venta de viviendas realizadas por empresas constructoras, inmobiliarias y por los Servicios de Vivienda y Urbanización, en lo que no diga relación con las normas sobre calidad contenidas en la ley N° 19.472

En toda promesa de compraventa o contrato de compraventa de una vivienda nueva, la inmobiliaria o empresa vendedora deberá entregar al consumidor una ficha informativa estandarizada, redactada en lenguaje claro y comprensible, que contenga al menos las garantías legales aplicables a la vivienda; los plazos de responsabilidad establecidos en la Ley General de Urbanismo y Construcciones; los mecanismos de reclamación disponibles ante el proveedor; los mecanismos de protección administrativa y judicial de los consumidores, incluyendo los Procedimientos Voluntarios Colectivos regulados por la ley y la individualización de los organismos públicos competentes para recibir denuncias o reclamos.

Las empresas inmobiliarias deberán informar expresamente al comprador, al momento de la entrega de la vivienda, la existencia del Libro de Obras correspondiente al proyecto y los mecanismos legales disponibles para acceder a dicha información.

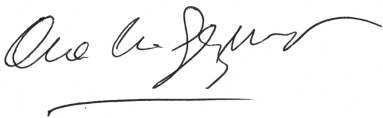
Toda cláusula contractual que limite, restrinja o menoscabe el ejercicio de los derechos establecidos en esta ley o en la Ley General de Urbanismo y Construcciones respecto de defectos constructivos, garantías legales o acciones indemnizatorias derivadas de aquéllos, se tendrá por no escrita.

El Servicio Nacional del Consumidor podrá incorporar dentro de sus programas permanentes de educación para el consumo, material informativo relativo a los derechos de los consumidores en la adquisición de viviendas.

ANA MARÍA GAZMURI VIEIRA

Diputada Distrito 12





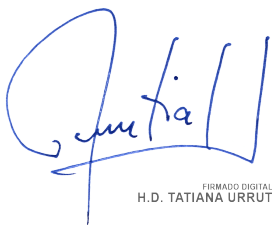
FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. ANA MARÍA GAZMURI V.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. EMILIA NUYADO A.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. HÉCTOR ULLOA A.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. TATIANA URRUTIA H.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. MARIO OLAVARRÍA R.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. PRISCILLA CASTILLO G.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. CAROLINA CUCUMIDES C.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. IRACI HASSLER J.

