Revisión de la Ley N° 19.281 que regula el arrendamiento con promesa de compraventa

Régimen especial de acceso a la vivienda

Autor

Verónica de la Paz Mellado
Email: vdelapaz@bcn.cl
Tel.: (56) 32 226 3907

Nº SUP: 153860

Resumen

La Ley N° 19.281 regula un régimen especial de acceso a la vivienda mediante arrendamiento con promesa de compraventa, articulando ahorro, financiamiento, sociedades inmobiliarias, seguros, garantías y subsidio habitacional. Su desarrollo normativo se complementa principalmente con el Decreto Supremo N° 1.334, de 1995, del Ministerio de Hacienda, y con el Decreto Supremo N° 120, de 1995, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Desde su dictación, la ley ha experimentado diversas modificaciones. Entre las más relevantes se encuentran la Ley N° 20.712, que reestructuró el régimen financiero y de fondos, y la Ley N° 21.748, de 2025, que modificó el régimen de cuentas de ahorro y amplió expresamente el contrato a viviendas terminadas, nuevas, usadas o en construcción.

El examen conjunto de la ley y sus reglamentos evidencia principalmente problemas de coordinación y actualización normativa. Persisten disposiciones reglamentarias correspondientes a versiones anteriores de la ley, referencias a instituciones y cuerpos legales sustituidos y reglas susceptibles de una mejor sistematización. En consecuencia, los perfeccionamientos que pueden identificarse desde un examen estrictamente normativo se vinculan prioritariamente con la actualización, coordinación y ordenación del régimen vigente, sin que del solo análisis jurídico pueda concluirse la necesidad de modificar sustantivamente el instrumento habitacional.

Introducción

La Ley N° 19.281 establece un régimen especial de arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, concebido como un mecanismo alternativo de acceso a la vivienda que combina el arrendamiento con la acumulación de recursos destinados a financiar su posterior adquisición. En su

diseño original, el sistema buscó, por una parte, ampliar las alternativas de acceso a la propiedad habitacional y, por otra, incorporar mecanismos específicos de ahorro y financiamiento vinculados a la adquisición de la vivienda arrendada.

La regulación se encuentra contenida principalmente en la ley señalada y en dos cuerpos reglamentarios. El Decreto Supremo N° 1.334, de 1995, del Ministerio de Hacienda, publicado en 1996, reglamenta los Títulos I, II y VI de la ley, relativos, respectivamente, a las cuentas de ahorro para el arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, las sociedades inmobiliarias y los requisitos aplicables a los fondos. Por su parte, el Decreto Supremo N° 120, de 1995, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, reglamenta los Títulos III, IV y V relativos al contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, los seguros y Fondo de Garantía, y el subsidio habitacional.

El presente informe examina el marco normativo actualmente vigente, considerando las modificaciones introducidas desde la dictación de la Ley N° 19.281 y de sus reglamentos. El análisis se concentra en sistematizar sus principales disposiciones, determinar la forma en que se articulan la ley y sus normas reglamentarias e identificar materias que, desde una perspectiva de técnica normativa, podrían ser objeto de actualización.

El tema que aborda este informe y sus contenidos están delimitados por los parámetros de análisis de Asesoría Técnica Parlamentaria y por los plazos e información disponibles. El documento cumple los criterios de neutralidad, pertinencia, síntesis y oportunidad en su entrega. Se hace especial énfasis en la naturaleza ilustrativa y no exhaustiva del mismo, en especial atención al breve tiempo disponible para su elaboración. Para respaldar el análisis se utilizaron como fuentes principales la Ley N° 19.281, sus leyes modificatorias y los decretos reglamentarios correspondientes.

Estructura y contenido de la Ley N° 19.281

La Ley N° 19.281, de 1993, regula un sistema especial de acceso a la propiedad habitacional mediante arrendamiento con promesa de compraventa, articulando en un mismo régimen normas relativas al ahorro, la actuación de sociedades inmobiliarias, el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, seguros y garantías, subsidio habitacional y administración de los recursos involucrados.

El Título I establece el mecanismo financiero básico sobre el que descansa el sistema. Los bancos, sociedades financieras y cajas de compensación de asignación familiar pueden abrir y mantener Cuentas de Ahorro para Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa, cuyos titulares deben ser personas naturales. Su finalidad consiste en recibir el ahorro metódico y voluntario del interesado, pagar las rentas de arrendamiento y acumular recursos destinados a financiar posteriormente la adquisición de la vivienda. Los recursos deben mantenerse separados del patrimonio de las instituciones y sujetarse a las reglas de inversión establecidas por la propia ley.

La regulación distingue entre el aporte, correspondiente a los depósitos periódicos comprometidos, y los depósitos voluntarios. Además, permite que el aporte sea enterado directamente en la sociedad inmobiliaria, caso en el cual aquella parte que exceda de la renta de arrendamiento se imputa al precio de la compraventa prometida. Contempla asimismo reglas especiales para el descuento de los aportes

por parte del empleador cuando el arrendatario promitente comprador sea trabajador dependiente, así como la inembargabilidad de los recursos acumulados.

Una modificación reciente fue introducida por la Ley N° 21.748, de 2025, que sustituyó el inciso primero del artículo 2. La nueva disposición establece que los interesados podrán abrir o mantener las cuentas que deseen en cualquiera de las instituciones autorizadas. La reforma modificó así la formulación anterior, conforme a la cual el interesado "abrirá y mantendrá" dichas cuentas, manteniéndose la posibilidad de cambiar de institución hasta dos veces al año, previo aviso de treinta días.

El Título II regula a las sociedades propietarias de las viviendas que pueden ser entregadas en arrendamiento con promesa de compraventa. Se consideran sociedades inmobiliarias aquellas cuyo objeto sea la adquisición o construcción de viviendas destinadas a esta modalidad contractual. La ley contempla su constitución como sociedades anónimas y establece reglas especiales respecto de las entidades que pueden constituirlas o participar en ellas, incluyendo determinados agentes del mercado financiero, cooperativas abiertas de vivienda, bancos, sociedades financieras, agentes administradores de mutuos hipotecarios y cajas de compensación.

Este Título contiene, además, una dimensión financiera. Permite a las sociedades inmobiliarias emitir bonos vinculados a los flujos derivados de sus contratos y contempla la posibilidad de transferir viviendas y los respectivos contratos a sociedades securitizadoras u otras entidades autorizadas. Asimismo, establece exigencias patrimoniales y límites de endeudamiento y regula los efectos de la disolución o liquidación de la sociedad inmobiliaria sobre los contratos vigentes.

El Título III constituye el núcleo contractual del régimen. Los interesados pueden celebrar contratos con las sociedades inmobiliarias reguladas en el Título II. Desde la modificación introducida por la Ley N° 21.748, estos contratos pueden recaer sobre **viviendas terminadas, nuevas, usadas o en construcción**. **La ley también permite la posibilidad de realizar operaciones respecto de viviendas previamente pertenecientes al propio interesado, quien las vende a una sociedad inmobiliaria y las recibe posteriormente en arrendamiento con promesa de compraventa**.

El contrato debe celebrarse por escritura pública e inscribirse en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces correspondiente. La ley regula también las condiciones del inmueble, la determinación del precio y de los aportes, la posibilidad de prepago, la celebración de la compraventa prometida, la cesión del contrato, la enajenación de la vivienda por la sociedad inmobiliaria y la distribución de responsabilidades por conservación y reparación del inmueble.

En materia de incumplimiento, contempla reglas especiales respecto del no pago de aportes y la restitución de la vivienda. Los derechos reconocidos al arrendatario promitente comprador tienen carácter irrenunciable y las controversias derivadas de estos contratos se someten a un régimen arbitral especial. Para las operaciones con subsidio habitacional, la ley contempla además un procedimiento de remate de la vivienda, actualmente acompañado de una garantía a cargo del SERVIU respecto de una parte del eventual saldo insoluto.

Los artículos 42 a 44 bis establecen mecanismos destinados a cubrir determinados riesgos asociados a la operación. El contrato debe contemplar seguros de incendio y desgravamen, cuyas primas son, en principio, de cargo del arrendatario promitente comprador. El seguro de desgravamen no es obligatorio para quienes tengan más de 65 años. Asimismo, la sociedad inmobiliaria debe ofrecer una alternativa de seguro de desempleo o pérdida de la fuente de ingresos que cubra el riesgo de no pago de los aportes.

Para los arrendatarios que no sean trabajadores dependientes puede pactarse, además, la constitución de un fondo de garantía destinado a responder frente al incumplimiento en el pago oportuno del aporte, posibilidad que también puede extenderse a trabajadores dependientes a solicitud de estos.

El Título V regula un subsidio habitacional destinado específicamente a las operaciones realizadas bajo la Ley N° 19.281. Conforme al artículo 45 vigente, el interesado que no posea otra vivienda y cumpla los requisitos reglamentarios puede postular al subsidio otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Su finalidad es contribuir al financiamiento del precio de compraventa de la vivienda y de los costos de originación del contrato.

La ley establece reglas sobre la modalidad y forma de pago del subsidio, su valor, aplicación y restitución, así como sobre los registros de beneficiarios que debe mantener el Ministerio. La Ley N° 21.748 modificó también esta materia, sustituyendo en el artículo 45 la referencia al «titular de la cuenta» por la expresión más amplia «el interesado», cambio coherente con la modificación del régimen de cuentas introducida simultáneamente en el artículo 2.

En relación con el Título VI referido a requisitos de los fondos, la ley presenta una modificación respecto del régimen original. La norma inicial regulaba extensamente los Fondos para la Vivienda y sus sociedades administradoras. Sin embargo, la Ley N° 20.712, de 2014, derogó prácticamente la totalidad de las disposiciones que regulaban específicamente dichos fondos y administradoras.

Actualmente, el artículo 54 dispone básicamente los requisitos de inversión de los recursos provenientes de las cuentas y del fondo de garantía, permitiendo su inversión en cuotas de fondos mutuos y, bajo determinadas condiciones, en cuotas de fondos de inversión. Los artículos 55 a 64 A están derogados. Subsiste, sin embargo, el artículo 65, referido a la revocación de la autorización y liquidación de la sociedad administradora.

Finalmente, los artículos 66 a 68 (Título VII: Disposiciones Generales) contienen disposiciones generales. Especialmente relevantes son los artículos 67 y 68. El primero dispone que, en las materias no reguladas expresamente por la Ley N° 19.281, se aplican el Código Civil, el Código de Comercio y los demás cuerpos legales que correspondan, excluyéndose expresamente la aplicación de la Ley N° 18.101 sobre arrendamiento de predios urbanos. El artículo 68 distribuye, a su vez, la potestad reglamentaria: los Títulos I, II y VI pueden reglamentarse mediante decreto del Ministerio de Hacienda, suscrito también por el Ministro de Vivienda y Urbanismo, mientras que las restantes disposiciones pueden ser reglamentadas por este último Ministerio.

Desarrollo reglamentario de la Ley N° 19.281

Los reglamentos que continúan integrando el marco normativo del sistema, son los siguientes:

1. Decreto Supremo N° 1.334, de 1995, del Ministerio de Hacienda

El Decreto Supremo N° 1.334, de 1995, del Ministerio de Hacienda, publicado en 1996, reglamenta los Títulos I, II y VI de la ley, relativos a las cuentas de ahorro, las sociedades inmobiliarias y los requisitos aplicables a los fondos, respectivamente.

En términos funcionales, este reglamento desarrolla especialmente la dimensión financiera del sistema. Sus disposiciones complementan las reglas legales relativas a la recepción y administración de los aportes, el funcionamiento de las sociedades inmobiliarias y los mecanismos mediante los cuales pueden administrarse o invertirse los recursos destinados a financiar la adquisición futura de las viviendas.

Su lectura actual debe efectuarse considerando las modificaciones posteriores experimentadas por la Ley N° 19.281 y por la legislación del mercado financiero.

2. Decreto Supremo N° 120, de 1995, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo

El Decreto Supremo N° 120 reglamenta los Títulos III, IV y V de la Ley N° 19.281, relativos al contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, los seguros y mecanismos de garantía y el subsidio habitacional. Su versión vigente corresponde a la actualización de 11 de mayo de 2023.

El reglamento desarrolla la operación del sistema. En materia contractual establece las condiciones que deben cumplir las viviendas, las formalidades del contrato, la forma de pago de los aportes, los mecanismos de información al arrendatario, las reglas sobre cesión, prepago, incumplimiento y celebración de la compraventa definitiva. Particularmente, su artículo 5° contempla las materias que deben incorporarse al contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, incluyendo, entre otras, la individualización de las partes y del inmueble, precio, composición del aporte, seguros, plazo de celebración de la compraventa, subsidio y obligaciones asociadas al mantenimiento de la vivienda.

Además, establece la regulación de los seguros y del fondo de garantía, del registro de jueces árbitros y del subsidio habitacional. De este modo, aunque formalmente el DS N° 120 reglamenta los Títulos III, IV y V de la ley, internamente se estructura en cuatro Títulos: contratos de arrendamiento con promesa de compraventa; seguros y fondo de garantía; registro de jueces árbitros; y subsidio habitacional.

La reforma de 2025 incorporó una alternativa adicional, permitiendo que el propio contrato de arrendamiento con promesa de compraventa recaiga sobre una vivienda en construcción, sin eliminar la posibilidad de celebrar previamente un contrato de promesa. El DS N° 120 no recoge todavía expresamente esta nueva alternativa.

Tabla N° 1: Resumen de materias y reglamentos

Materia	Ley N° 19.281	Reglamento principal	Contenido
Cuentas de ahorro	Título I	DS N° 1.334/1995, Ministerio de Hacienda	Apertura, depósitos, retiros y administración de las cuentas.
Sociedades inmobiliarias	Título II	DS N° 1.334/1995, Ministerio de Hacienda	Constitución, operación y mecanismos de financiamiento de las sociedades inmobiliarias.
Contrato de arrendamiento con promesa de compraventa	Título III	DS N° 120/1995, Ministerio de Vivienda y Urbanismo	Contrato, estipulaciones, derechos y obligaciones, cumplimiento y ejecución.
Seguros y Fondo de Garantía	Título IV	DS N° 120/1995, Ministerio de Vivienda y Urbanismo	Seguros obligatorios y mecanismos de cobertura y garantía.
Subsidio habitacional	Título V	DS N° 120/1995, Ministerio de Vivienda y Urbanismo	Requisitos, otorgamiento y aplicación del subsidio habitacional.
Requisitos de los fondos	Título VI	DS N° 1.334/1995, Ministerio de Hacienda	Reglas sobre inversión y administración de los recursos vinculados al sistema.

Fuente: Elaboración propia en base a fuentes citadas.

La existencia de esta regulación reglamentaria permite complementar la ley con normas operativas indispensables para la aplicación del sistema. No obstante, las sucesivas modificaciones legales no siempre han sido acompañadas simultáneamente por una adecuación de los reglamentos, cuestión particularmente relevante para efectos de una eventual sistematización normativa.

Un ejemplo se presenta a partir de la Ley N° 21.748, publicada en 2025. El nuevo artículo 25 de la Ley N° 19.281 permite expresamente que el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa recaiga sobre viviendas «terminadas, nuevas, usadas o en construcción». En cambio, el artículo 1 del DS N° 120, cuya última versión registrada es anterior a dicha reforma, mantiene la regla según la cual el contrato debe recaer sobre viviendas terminadas, nuevas o usadas, contemplando para las viviendas en construcción la celebración previa de una promesa de arrendamiento con promesa de compraventa.

Por consiguiente, el desarrollo reglamentario de la Ley N° 19.281 cumple una función sustantiva en la configuración del régimen, pues buena parte de su operatoria se encuentra determinada por los DS N° 1.334 y N° 120. Sin embargo, la antigüedad de ambos cuerpos reglamentarios y las sucesivas modificaciones experimentadas por la ley y por la normativa financiera y habitacional relacionada podrían justificar examinar **su concordancia con el texto legal vigente, la subsistencia de sus referencias normativas e institucionales y la posibilidad de simplificar o sistematizar algunas de sus disposiciones**.

El régimen establecido por la Ley N° 19.281 ha sido objeto de sucesivas modificaciones desde su dictación, varias de ellas asociadas a cambios en la legislación habitacional y del mercado financiero. Estas modificaciones legales se detallan a continuación:

Tabla N° 2: Modificaciones legales a la Ley N° 19.281

Ley	Publicación	Disposiciones afectadas	Contenido principal de la modificación
Ley N° 19.401	28-08-1995	Numerosas disposiciones de los Títulos I a V; incorpora el Título VI y renumera las disposiciones generales como Título VII	Constituye la primera y más extensa reforma de la ley —75 numerales—. Reestructura el sistema de administración de los aportes; desarrolla el régimen de las sociedades inmobiliarias y sus mecanismos de financiamiento; modifica las reglas contractuales, de seguros, garantías y subsidio; e incorpora la regulación de los Fondos para la Vivienda y sus sociedades administradoras. También amplía la potestad reglamentaria del artículo 68 a los Títulos I, II y VI.
Ley N° 19.623	26-08-1999	Artículo 17, inciso tercero	Deroga el inciso tercero del artículo 17, en el contexto de la reforma sobre securitización y depósito de valores. Se trata de una modificación puntual del régimen aplicable a las sociedades inmobiliarias y a la securitización de sus activos.
Ley N° 19.705	20-12-2000	Artículo 62	Modifica las reglas de inversión de los Fondos para la Vivienda: permite invertir hasta un 25% del activo en determinados fondos de inversión extranjeros o títulos de deuda securitizados y precisa la aplicación de límites de inversión por patrimonio separado. Estas disposiciones fueron posteriormente desplazadas por la reforma integral del Título VI efectuada por la Ley N° 20.712.
Ley N° 19.877	31-05-2003	Artículos 41 bis, 45, 47, 48, 49, 50 y 53	Reforma principalmente el régimen del subsidio habitacional y del remate. Regula la intervención del SERVIU frente al saldo insoluto resultante del remate; amplía el subsidio a los costos de originación; establece su pago a todo evento y permite instrumentarlo mediante un documento endosable; elimina requisitos anteriores y fija un máximo anual de subsidios.
Ley N° 20.190	05-06-2007	Artículos 55, 55 A, 55 B, 56, 62 y 64 A	Moderniza el régimen de los Fondos para la Vivienda y sus administradoras en el marco de la reforma del mercado de capitales. Establece requisitos de capital y patrimonio, incorpora reglas sobre garantías, contratación de servicios externos y gobierno de las administradoras y amplía los límites y alternativas de inversión. Gran parte de estas disposiciones fue posteriormente sustituida o derogada por la Ley N° 20.712.
Ley N° 20.712	07-01-2014	Artículos 1, 3, 5, 30 y 44; sustituye el Título VI	Modifica sustancialmente la arquitectura financiera del sistema. Los recursos de las cuentas pasan a invertirse en cuotas de fondos fiscalizados; se modifican las reglas sobre pago de renta, comisiones y cesión de contratos; y se reemplaza íntegramente el antiguo Título VI sobre Fondos para la Vivienda y sociedades administradoras por un nuevo Título VI, “De los requisitos de los fondos”, cuyo contenido sustantivo queda concentrado en el artículo 54. Como consecuencia, quedan derogadas numerosas disposiciones del antiguo Título VI.
Ley N° 20.720	09-01-2014	Artículos 21, 25, 35 y 65	Adecua la Ley N° 19.281 al nuevo régimen concursal. Sustituye las referencias a “quiebra”, “fallida” y “síndico” por las categorías propias de los procedimientos concursales de liquidación y por la figura del liquidador. No modifica sustantivamente el mecanismo de leasing habitacional, sino su tratamiento frente a la insolvencia de las partes o de las sociedades involucradas.

Ley N° 21.748	29-05-2025	Artículos 2, 25 y 45	Es la modificación más reciente. Modifica el régimen de las cuentas de ahorro; amplía expresamente el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa a viviendas terminadas, nuevas, usadas o en construcción; y sustituye en el artículo 45 la referencia al "titular de la cuenta" por "el interesado", adecuando el acceso al subsidio al nuevo régimen de cuentas.

Aspectos susceptibles de sistematización o perfeccionamiento

Desde una perspectiva de técnica, el examen precedente permite identificar las siguientes materias susceptibles de revisión.

1. Adecuación de los reglamentos a las modificaciones recientes de la ley

Un primer aspecto dice relación con la necesaria concordancia entre la Ley N° 19.281 y sus reglamentos. La Ley N° 21.748, de 2025, modificó el artículo 25 para permitir expresamente que los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa tengan por objeto viviendas «terminadas, nuevas, usadas o en construcción». Asimismo, modificó el artículo 2°, permitiendo a quienes ingresen al sistema abrir o mantener las cuentas que deseen en las instituciones autorizadas.

El DS N° 120, en cambio, mantiene en su artículo 1° una estructura anterior. Dispone que los contratos de arrendamiento con promesa de compraventa deben recaer sobre viviendas terminadas, nuevas o usadas y, tratándose de viviendas en construcción, contempla como mecanismo previo un contrato de promesa de arrendamiento con promesa de compraventa.

La modificación legal del año 2025 no determina por sí misma la inaplicabilidad de todas estas reglas reglamentarias, pero podría ser necesario precisar cómo opera directamente el arrendamiento con promesa de compraventa respecto de viviendas en construcción, así como las condiciones, garantías y formalidades aplicables en esos casos.

2. Sistematización del régimen financiero luego de la Ley N° 20.712

Una segunda materia se refiere al régimen de administración e inversión de los recursos. La Ley N° 20.712 modificó sustancialmente la arquitectura financiera sobre la cual había sido construida originalmente la Ley N° 19.281. Entre otras modificaciones, derogó los artículos 55 a 64 A de esta última, manteniendo el artículo 54 con una nueva regulación de las inversiones admisibles.

El DS N° 1.334 conserva, sin embargo, buena parte de la estructura reglamentaria originaria. Así, continúa definiendo conceptos como «Fondo para la Vivienda» y «Administradora de Fondos para la Vivienda», y contiene disposiciones referidas a la administración y traspaso de recursos bajo aquel esquema institucional.

Desde el punto de vista de la sistematización, podría revisarse la conveniencia de reordenar conjuntamente el Título VI de la ley y las disposiciones correspondientes del DS N° 1.334, suprimiendo reglas que hayan perdido objeto y adecuando las restantes al régimen general de fondos establecido

por la Ley N° 20.712. Esto permitiría que la regulación especial refleje directamente el modelo financiero actualmente aplicable.

3. Actualización de referencias institucionales y normativas

La revisión también evidencia referencias que, aun cuando pueden resolverse mediante las reglas de sucesión legal, no corresponden a la denominación institucional actualmente vigente. Tanto la Ley N° 19.281 como sus reglamentos mantienen referencias a la «Superintendencia de Valores y Seguros». El DS N° 1.334, incluso, la incorpora expresamente entre sus definiciones.

La Ley N° 21.000 creó posteriormente la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) y estableció que ésta es sucesora y continuadora legal de la Superintendencia de Valores y Seguros. La misma ley dispone expresamente que las referencias contenidas en leyes, decretos, reglamentos y otros cuerpos normativos a la antigua Superintendencia deben entenderse realizadas a la CMF.

Por tanto, no se configura en este caso un vacío que impida aplicar la normativa, pero sí una materia susceptible de actualización formal, especialmente si se emprendiera una revisión sistemática de la Ley N° 19.281 y de sus reglamentos.

Una situación semejante se presenta respecto de determinadas remisiones normativas. Por ejemplo, el artículo 11 del DS N° 120 continúa refiriéndose a fondos regulados por la Ley N° 18.815. Esta última fue derogada por la Ley N° 20.712, aunque esta misma ley dispuso que las referencias efectuadas por el ordenamiento a los cuerpos legales derogados deben entenderse hechas a la nueva regulación. Se trata más de un problema de actualización y claridad normativa que de vigencia o aplicabilidad.

4. Simplificación y ordenación de la regulación contractual

El contrato de arrendamiento con promesa de compraventa se encuentra regulado simultáneamente en el Título III de la ley y, con considerable detalle, en el Título I del DS N° 120. El artículo 5° del reglamento exige actualmente 23 estipulaciones mínimas, relativas, entre otras materias, al precio, composición del aporte, forma de pago, seguros, subsidio, obligaciones de información, mejoras, gastos y cláusulas penales.

Este grado de detalle tuvo por finalidad estructurar una operación que combina elementos de arrendamiento, promesa de compraventa y financiamiento. Sin embargo, una eventual revisión podría examinar si resulta conveniente distinguir con mayor claridad entre los elementos esenciales del contrato, las obligaciones de información al arrendatario y las reglas propiamente operativas, evitando duplicidades y facilitando la comprensión del régimen.

Los aspectos señalados corresponden principalmente a problemas de concordancia, actualización y técnica normativa que pueden advertirse del examen del régimen vigente. Una cuestión diferente es determinar si resulta conveniente modificar sustantivamente elementos del sistema, tales como los montos y requisitos del subsidio, las garantías, los mecanismos de financiamiento o las condiciones económicas de los contratos. Una conclusión de esa naturaleza requiere complementar el análisis

jurídico con antecedentes sobre la utilización actual del instrumento, el número y características de las operaciones, el comportamiento de los contratos, la eficacia del programa habitacional y el grado de cumplimiento de su objetivo de facilitar el acceso a la vivienda. Tales antecedentes no pueden deducirse exclusivamente del examen de la normativa.

Observaciones finales

La Ley N° 19.281, de 1993, mantiene vigente un régimen especial de acceso a la vivienda mediante arrendamiento con promesa de compraventa, que integra normas de ahorro, financiamiento, contratación, seguros, garantías y subsidio habitacional. Su estructura normativa se complementa principalmente con el Decreto Supremo N° 1.334, de 1995, del Ministerio de Hacienda, respecto de los Títulos I, II y VI, y con el Decreto Supremo N° 120, de 1995, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, respecto de los Títulos III, IV y V.

Desde su dictación, la ley ha sido objeto de diversas reformas que han modificado tanto su funcionamiento financiero como las condiciones de acceso y operación del sistema. Entre ellas destacan la reestructuración del régimen de fondos efectuada por la Ley N° 20.712 y, más recientemente, la Ley N° 21.748, de 2025, que modificó el régimen de cuentas de ahorro y amplió expresamente la aplicación del contrato a viviendas terminadas, nuevas, usadas o en construcción.

El examen conjunto de la ley y sus reglamentos permite advertir, sin embargo, desajustes derivados de la sucesión de reformas. Entre ellos se encuentran disposiciones reglamentarias que responden a versiones anteriores de la ley, referencias a instituciones o cuerpos normativos sustituidos y la permanencia de una estructura regulatoria que ya no refleja íntegramente el diseño financiero original del sistema. Estas circunstancias no impiden necesariamente la aplicación de la normativa, pero dificultan su lectura sistemática y aumentan la necesidad de recurrir a normas posteriores para determinar el régimen vigente.

Los principales perfeccionamientos que pueden identificarse desde una perspectiva estrictamente jurídica se relacionan con la actualización, coordinación y simplificación normativa. En particular, podría ser pertinente revisar la concordancia de los Decretos Supremos N° 1.334 y N° 120 con el texto actualmente vigente de la Ley N° 19.281, actualizar sus referencias institucionales y legales, eliminar disposiciones que hayan perdido objeto y ordenar de manera más clara las reglas aplicables a las distintas etapas de la operación. Eventuales modificaciones sustantivas del instrumento como por ejemplo aquellas referidas a subsidios, garantías, montos o condiciones económicas requerirían, antecedentes adicionales sobre su utilización y eficacia actual como mecanismo de política habitacional.

Referencias

Ley N° 19.281, 27 de diciembre de 1993, establece normas sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa. Disponible en: https://bcn.cl/2kbei (agosto 2026).

Ley N° 19.401, 28 de agosto de 1995, introduce modificaciones a la Ley N° 19.281, sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa. Disponible en: https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=30768 (agosto 2026).

Ley N° 19.623 de 1999 sobre securitización y depósito de valores. Disponible en: https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=141395 (agosto 2026).

Ley N° 19.705 de 2000, regula las ofertas públicas de adquisición de acciones (OPAS) y establece régimen de gobiernos corporativos. Disponible en: https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=179295 (agosto 2026).

Ley N° 19.877 de 2003, modifica disposiciones de la Ley N° 19.281, que establece normas sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa. Disponible en: https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=210742 (agosto 2026).

Ley N° 20.190 de 2007, introduce adecuaciones tributarias e institucionales para el fomento de la industria de capital de riesgo y continúa el proceso de modernización del mercado de capitales. Disponible en: https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=261427 (agosto 2026).

Ley N° 20.712 de 2014, sobre administración de fondos de terceros y carteras individuales y deroga los cuerpos legales que indica. Disponible en: https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1057895 (agosto 2026).

Ley N° 20.720 de 2014, sustituye el régimen concursal vigente por una ley de reorganización y liquidación de empresas y personas, y perfecciona el rol de la Superintendencia del ramo. Disponible en: https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1058072 (agosto 2026).

Ley N° 21.000 de 2017, crea la Comisión para el Mercado Financiero. Disponible en: https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1100517 (agosto 2026).

Ley N° 21.748 de 2025, establece un subsidio a la tasa de interés hipotecaria para la adquisición de viviendas nuevas y modifica las normas que indica. Disponible en: https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1213759 (agosto 2026).

Decreto Supremo N° 1.334, de 1995, Ministerio de Hacienda, reglamenta los Títulos I, II y VI de la Ley N° 19.281 sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa. Disponible en: https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=17572 (agosto 2026).

Decreto Supremo N° 120, de 1995, Ministerio de Vivienda y Urbanismo, reglamenta los Títulos III, IV y V de la Ley N° 19.281 sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa. Disponible en: https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=9581 (agosto 2026).

Nota aclaratoria

Asesoría Técnica Parlamentaria está enfocada en apoyar preferentemente el trabajo de las Comisiones Legislativas de ambas Cámaras, con especial atención al seguimiento de los proyectos de ley. Con ello, se pretende contribuir a la certeza legislativa y a disminuir la brecha de disponibilidad de información y análisis entre Legislativo y Ejecutivo.

Creative Commons Atribución 3.0
(CC BY 3.0 CL)