
REF.: ESTABLECE NORMAS RELATIVAS A LAS CONDICIONES Y COBERTURAS MÍNIMAS QUE DEBERÁN CONTEMPLAR LOS SEGUROS ASOCIADOS A CRÉDITOS HIPOTECARIOS A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 40 DEL D.F.L. N°251.

A todas las entidades aseguradoras y corredores de seguros

La Superintendencia de Valores y Seguros, en uso de sus facultades legales, especialmente en virtud de lo dispuesto en los artículos 3°letras e) y m) y 40 d el D.F.L. N°251 de 1931, ha resuelto dictar las siguientes normas relativas a los contratos de seguros asociados a créditos hipotecarios:

I. Ámbito de aplicación.

Las aseguradoras que comercialicen seguros asociados a créditos hipotecarios deberán sujetarse, en lo que corresponde a los modelos de condiciones generales de las pólizas y cláusulas adicionales, a las instrucciones señaladas en esta norma.

La presente regulación contiene las disposiciones mínimas que deben cumplir los modelos de pólizas de seguro colectivas o individuales cuando se trate de seguros que, en virtud de operaciones hipotecarias de entidades crediticias, tengan por objeto proteger los bienes dados en garantía o el pago de la deuda frente a determinados eventos que afecten al deudor. Estas disposiciones serán aplicables a seguros asociados a créditos hipotecarios otorgados a personas naturales y jurídicas, cuando el uso del inmueble dado en garantía sea habitacional o esté destinado a la prestación de servicios profesionales.

Se entenderá por entidades crediticias a los bancos, cooperativas, agentes administradores de mutuos hipotecarios endosables, cajas de compensación de asignación familiar y cualquier otra entidad que tenga dentro de su giro otorgar créditos hipotecarios. También serán consideradas entidades crediticias las sociedades inmobiliarias, respecto de los seguros que deban contratar en virtud de los contratos de arrendamiento de vivienda con promesa de compraventa, celebrados en conformidad a lo dispuesto en la ley 19.281. En este último caso, se entenderá a la sociedad inmobiliaria como una entidad crediticia y al arrendatario como el deudor asegurado.

Las regulaciones contenidas en esta norma son sin perjuicio que en casos particulares deba cumplirse adicionalmente con regulaciones específicas que resulten más exigentes o que traten materias no abordadas en esta norma y que estén contenidas en otras disposiciones legales o reglamentarias.

II. Condiciones comunes de las pólizas y cláusulas que cubran riesgos asociados a créditos hipotecarios.

Los textos de condiciones generales de pólizas y las cláusulas adicionales a éstas, deberán sujetarse a las siguientes instrucciones:

1. Deberán señalar que la prima se establecerá como un porcentaje del monto asegurado de cada riesgo, incluida la comisión del corredor de seguros, si lo hubiese. En el caso de seguros individuales, deberán también señalar, expresamente, toda otra comisión que se incluya en la prima.
2. Deberán estipular que le corresponderá al deudor asegurado cualquier suma que devuelva o reembolse el asegurador por mejor siniestralidad, volumen de primas, número de asegurados u otros conceptos análogos, en la parte que hubiere sido de cargo de cada deudor asegurado.
3. Deberá señalar como deudor asegurado al propietario del inmueble hipotecado y al arrendatario en los contratos de arrendamiento de vivienda con promesa de compraventa de la Ley 19.281.
4. La póliza deberá contemplar los medios que la aseguradora se obliga a proporcionar y los plazos mínimos para efectuar cualquier declaración o comunicación por parte del deudor asegurado. Estas sólo podrán referirse a circunstancias por él conocidas y solicitadas por la aseguradora.
5. Deberán señalar que el plazo máximo en que la aseguradora pagará la indemnización al acreedor beneficiario y al deudor asegurado cuando corresponda, no podrá exceder de 6 días hábiles contados desde la notificación de la aceptación de la compañía de la procedencia del pago de la indemnización.

6. Deberán señalar cómo operará la cobertura y pago de la indemnización en caso que exista más de un asegurado obligado al pago de la deuda.
7. Deberán establecer plazos claros y suficientes para que el deudor asegurado o sus beneficiarios puedan denunciar el siniestro o efectuar cualquier otra declaración prevista en la póliza, sin perjuicio que en las condiciones particulares de las pólizas éstos se puedan extender. Especial consideración deberá tenerse al establecer el plazo aplicable para la denuncia de siniestros en caso de eventos catastróficos, de modo que los deudores asegurados puedan efectuar las denuncias en dichas circunstancias.
8. Deberán señalar que el plazo estipulado en el número anterior, transcurrirá mientras la compañía de seguros tenga habilitado los medios para recibir el denuncia.
9. Deberán establecer la devolución de la prima pagada no devengada, en caso de terminación del seguro por motivos distintos al pago del siniestro por pérdida total.
10. Todo texto de condición general de póliza a que hace referencia esta norma, deberá señalar explícitamente en su denominación que se refiere a créditos hipotecarios del artículo 40 del D.F.L. N°251 de 1931.

III. Condiciones del seguro de incendio y coberturas complementarias.

Los textos de condiciones generales de pólizas de incendio y de cualquier cobertura complementaria a dicho riesgo deberán sujetarse a las siguientes instrucciones:

1. La póliza de incendio deberá contemplar la cobertura de daños materiales por la acción directa del incendio y los que sean una consecuencia inmediata del mismo como los causados por el calor, el humo, el vapor o por los medios empleados para extinguirlo o contenerlo; y las demoliciones que sean necesarias u ordenadas por la autoridad competente. Además, contemplará inhabilitación, traslado de muebles, retiro de escombros, daños a consecuencia de explosión de artefactos domésticos y de rayo. Ésta será la cobertura básica o principal de la póliza de incendio y, por tanto, cualquier otro riesgo cubierto deberá incorporarse como una cobertura adicional a la póliza.
2. La cobertura de inhabilitación deberá establecer una suma asegurada independiente del monto asegurado en la póliza. Además, deberá contemplar el pago de un monto mensual cuando la vivienda haya sido declarada inhabitable, acreditado el gasto por parte del asegurado.

No obstante lo anterior, en caso de eventos catastróficos, esta cobertura deberá contemplar el pago al deudor asegurado de un monto mensual, acreditada la imposibilidad del uso de la vivienda donde reside el asegurado o su familia y sin otra exigencia que la aquí señalada.
3. Las coberturas de retiro de escombros y de demolición deberán contemplar una suma asegurada independiente del monto asegurado en la póliza, expresada como un porcentaje de dicho monto asegurado. El pago al asegurado se efectuará una vez acreditado el gasto por parte de éste.
4. La cobertura de sismo corresponderá a los daños materiales e incendio a consecuencia de sismo, cualquiera sea la intensidad o magnitud y origen del fenómeno que los provoque, y deberá contemplar la inhabilitación y retiro de escombros.
5. La cobertura de salida de mar corresponderá a los daños materiales e incendio a consecuencia de salida de mar originada por sismo, cualquiera sea la intensidad, magnitud u origen del sismo que la provoque y deberá contemplar la inhabilitación y retiro de escombros.
6. Deberán contemplar las condiciones para la rehabilitación de la póliza en caso que la compañía pague un siniestro.
7. Deberán señalar claramente qué bienes y tipos de inmuebles no serán asegurables.
8. Deberán establecer que el monto asegurado corresponderá al valor de tasación del inmueble, descontado el valor del terreno, debiendo aplicarse el concepto de "primera pérdida" y por lo tanto, que la indemnización no estará afecta a la regla proporcional que señala el Artículo 553 del Código de Comercio. Este será el límite máximo de responsabilidad del asegurador.

9. En caso de siniestros con pérdidas parciales, el condicionado deberá contemplar que la indemnización se determinará conforme al valor de reparación o reconstrucción, habida consideración del material y características de construcción del inmueble a la fecha del siniestro. Es decir, no se podrá contemplar la reducción del monto a indemnizar por concepto de depreciación, antigüedad, uso o desgaste del bien asegurado.
10. Deberán contemplar que el acreedor hipotecario no tendrá derecho alguno sobre la parte de la indemnización que exceda el saldo insoluto de la deuda especificada en la póliza.
11. Deberán señalar que, en caso de propiedades sujetas a la Ley 19.537 sobre copropiedad inmobiliaria, la póliza deberá incluir la proporción que corresponda en los bienes comunes.
12. Deberán establecer que ante un evento de carácter catastrófico, que haya dañado al mismo tiempo a más de un bien asegurado por el mismo asegurador, éste podrá designar para su liquidación a liquidadores que no figuren expresamente nominados en la póliza, en caso de haberse pactado la inclusión de alguno.
13. Deberán señalar expresamente si se contemplan deducibles o franquicias por cobertura, definiendo en qué consisten y su forma de aplicación.
14. Tratándose de seguros colectivos, cualquier cobertura que se incorpore mediante cláusula adicional, deberá tener por objeto proteger el bien dado en garantía.

IV. Condiciones del seguro de desgravamen por muerte e invalidez.

Los textos de condiciones generales de pólizas y la cobertura complementaria de invalidez deberán sujetarse a las siguientes instrucciones:

1. La póliza deberá establecer como riesgo la muerte del deudor asegurado. Esta se considerará la cobertura básica o principal de la póliza de desgravamen y, por tanto, el riesgo de invalidez deberá incorporarse como una cobertura adicional a la póliza.
2. Deberá señalar que el monto asegurado corresponderá al saldo insoluto de la deuda, calculada en la forma que se estipule en las condiciones generales o particulares.
3. Deberá señalar que la prima se determinará como un porcentaje del saldo insoluto de la deuda a la fecha de pago de ésta.
4. Deberá señalar que el monto de la indemnización a que haya lugar en virtud de la póliza se pagará al acreedor hipotecario.
5. Tratándose del riesgo de invalidez, la cobertura deberá contemplar el pago de la indemnización ante la pérdida irreversible y definitiva de la capacidad de trabajo del asegurado, a consecuencia de enfermedad, accidente o debilitamiento de las fuerzas físicas o intelectuales, evaluada conforme a las "Normas para la evaluación y calificación del grado de invalidez de los trabajadores afiliados al nuevo sistema de pensiones", regulado por el D.L. N° 3.500 de 1980. Para estos efectos, no se podrá establecer en la cláusula adicional que el grado de la invalidez sea superior a 2/3.
6. Deberá señalar que para efectos de la indisputabilidad regulada en el artículo 592 del Código de Comercio, el plazo allí señalado considerará la permanencia continua e ininterrumpida en uno o más seguros licitados sucesivos, aunque sean de distintas aseguradoras.

V. Vigencia.

La presente circular entra en vigencia a contar de esta fecha y se aplicará a todos los contratos de seguros asociados a créditos hipotecarios de acuerdo a lo establecido en el artículo 40 del D.F.L. N° 251, que deban iniciar su vigencia desde el 1 de julio de 2012 en adelante, ya sean nuevos contratos de seguros que se suscriban o cualquier contrato vigente que se renueve, renegocie o sea objeto de novación, como lo establece el artículo segundo transitorio de la ley N° 20.552.

Transitorio.

A más tardar el 5 de abril de 2012, deberá estar depositado al menos un modelo por cobertura de riesgo de las pólizas y cláusulas adicionales a que se refiere esta norma.

Transitorio N.C.G. N°350

Para aquellos contratos que comiencen a regir a contar del 1° de diciembre de 2013 y exclusivamente para licitaciones del artículo 40 del D.F.L. N° 251 iniciadas antes de dicha fecha, en el evento que no se hayan depositado modelos de condiciones generales ajustadas a las nuevas normas sobre contrato de seguro, contenidas en el Título VIII del Libro II del Código de Comercio, se podrán utilizar los modelos actualmente depositados en tanto no estén prohibidos, efectuando en el condicionado particular los ajustes a las nuevas normas imperativas, en la forma prevista en el número 2 del Título II de la Norma de Carácter General N° 349. Los ajustes requeridos deberán ser informados en las correspondientes bases de licitación.

Las compañías deberán considerar las modificaciones introducidas en la presente norma, para las ofertas que presenten en las licitaciones de contratos que deban comenzar a regir a contar del 1° de diciembre de 2013.

SUPERINTENDENTE