

Antecedentes: Su presentación, ingresada a esta Comisión el 16 de septiembre de 2025.
Materia: Informa respecto de lo requerido.

De : Comisión para el Mercado Financiero

A : [REDACTED]

Mediante su presentación del antecedente, se solicitó a esta Comisión informar respecto de los seguros de incendio asociados a créditos hipotecarios y los seguros de incendio referidos a la cobertura de espacios comunes en regímenes de copropiedad inmobiliaria. Sobre el particular, cumple esta Comisión con manifestar lo siguiente:

El artículo 8 de la Ley N°20.448 que 'Introduce una serie de reformas en materia de liquidez, innovación financiera e integración del mercado de capitales' dispone que los proveedores de créditos que exijan la contratación de seguros asociados a su otorgamiento, no podrán condicionarlo, ni ofrecer condiciones de contratación distintas, a aquellos consumidores que contraten los seguros que tales proveedores ofrezcan o intermedien, pudiendo el deudor contratar libremente la póliza en cualesquiera de las entidades que los comercialicen. Sin embargo, el proveedor de crédito podrá exigir una cobertura mínima, que la compañía aseguradora tenga una clasificación de riesgo a lo menos igual a la que registre la compañía aseguradora ofrecida por el proveedor del crédito y que se designe como beneficiario del seguro a este último o a quien señale.

De este modo, a propósito del otorgamiento de un crédito, el acreedor puede condicionar el otorgamiento del mismo a la contratación de un seguro con determinadas coberturas mínimas. Así, la póliza respectiva puede ser contratada libremente por el deudor en cualesquiera de las entidades que comercialicen el seguro respectivo, o a través la propia entidad crediticia.

En cuanto a esto último, el artículo 40 del decreto con fuerza de ley N°251, del Ministerio de Hacienda, de 1931, establece que las entidades crediticias que en virtud de operaciones hipotecarias con personas naturales contraten seguros de desgravamen por muerte o invalidez e incendio y coberturas complementarias tales como sismo y salida de mar, por cuenta y cargo de sus clientes, con el objeto de proteger los bienes dados en garantía o el pago de la deuda frente a determinados eventos que afecten al deudor, deberán ser convenidos en una forma colectiva. Aquella contratación colectiva, de conformidad a la Norma de Carácter General N°469 de 2022 debe ser realizada por medio

de licitación pública con bases establecidas.

Así, los seguros asociados de una operación hipotecaria pueden ordenarse a cubrir tanto los bienes dados en garantía o el pago de la deuda en los términos y condiciones establecidos en la póliza de seguro respectiva. Aquello, corresponde a una cobertura que puede ser requerida por los proveedores de crédito de conformidad al referido artículo 8 de la Ley N°20.448.

A su turno, el artículo 43 de la Ley N°21.442 que aprueba la nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, publicada el 13 de abril de 2022 en el Diario Oficial, dispone en lo relativo a seguros: *“Los condominios que contemplen el destino habitacional en alguna de sus unidades deberán contratar y mantener vigente un seguro colectivo contra incendio, que cubra los daños que sufran todos los bienes e instalaciones comunes y que otorgue opciones a los copropietarios para cubrir los daños que sufran sus unidades, especialmente cuando éstas formen parte de una edificación continua, pareada o colectiva. Lo anterior es sin perjuicio de otras coberturas complementarias que la asamblea de copropietarios decida incluir en la respectiva póliza para la protección de los bienes comunes y/o sus unidades, tales como sismo o salida de mar”.*

Así, más allá de que la interpretación de la Ley N°21.442, escapa del ámbito de competencia de esta Comisión, se le hace presente que conforme a lo dispuesto en el artículo 5 transitorio de la ley 21.442, *“La obligación contemplada en el artículo 43, relacionada con la contratación de un seguro colectivo contra incendio, será exigible una vez transcurridos seis meses desde la publicación del reglamento de esta ley. En el tiempo intermedio, seguirá vigente lo dispuesto en el artículo 36 de la ley N° 19.537.*

Los condominios que se hubieren acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia del artículo 43, tendrán el plazo de dos años, contado desde la referida fecha, para efectuar una revisión de las pólizas que tuvieran vigentes y adaptarse a lo establecido en dicho artículo, conforme a lo que disponga el referido reglamento y la normativa que dicte la Comisión para el Mercado Financiero”.

Saluda atentamente a



JosÉ Antonio Gaspar Candia
Director General Jurídico
Por Orden del Consejo de la
Comisión para el Mercado Financiero