

Antecedentes: Su consulta, ingresada a esta Comisión con fecha 16 de junio de 2026.

Materia: Informa respecto de seguro de incendio en inmuebles con crédito hipotecario.

De : Comisión para el Mercado Financiero

A : Gerente General
VICUÑA Y ASOCIADOS S.A.

Mediante la presentación del antecedente se solicitó a esta Comisión informar respecto de los seguros colectivos de incendio asociados a créditos hipotecarios y aquellos referidos en la Ley N°21.442 para los condominios que contemplen el destino habitacional en alguna de sus unidades. En particular, se solicitó informar respecto del destino de la indemnización del seguro en caso de pérdida total, la posibilidad de las entidades crediticias para extinguir o reducir el saldo de su crédito con la indemnización del seguro o proceder a la reconstrucción de la unidad, la posibilidad de conservar la garantía hipotecaria en caso de siniestro y la responsabilidad del corredor de seguros al informar a sus clientes respecto del seguro de incendio, los alcances de la indemnización.

1.- Respecto de los seguros asociados a créditos hipotecarios y el seguro de incendio para condominios, este Servicio se ha pronunciado al respecto en el Oficio Ord. N°199.338 de 24 de octubre de 2025. En dicho acto administrativo, se indicó que, a propósito del otorgamiento de un crédito, el acreedor puede condicionar el otorgamiento de este a la contratación de un seguro con determinadas coberturas mínimas al tenor de lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley N°20.448. Así, la póliza respectiva puede ser contratada libremente por el deudor en cualquiera 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 (DFL N°251), Ley de Seguros, 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 a 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, tal como ya se indicó, 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.

2.- Más allá de lo señalado, el artículo 43 de la Ley N°21.442 que aprueba la nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, 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”*.

En cuanto al seguro en comento, se informa que el artículo 43 letra c) de la Ley N°21.442 establece que el pago de indemnizaciones por daños parciales se destinará, en primer lugar, a la reparación del bien asegurado y no al pago del saldo insoluto en favor del acreedor hipotecario.

Lo señalado, se contempla también en la Norma de Carácter General N°556 al disponer que *“el pago de indemnizaciones por daños parciales que sufra la unidad se destinará, en primer lugar, a la reparación del bien asegurado y no al pago del saldo insoluto en favor del acreedor hipotecario de dicha unidad”*.

A su vez, en caso de pérdida total, la misma norma establece: *“Sin perjuicio de lo anterior, en caso de que una unidad del condominio estuviere hipotecada en favor de una entidad crediticia con motivo del otorgamiento de créditos hipotecarios regulados en el artículo 40 del D.F.L. 251 y solo en el evento de una pérdida total, el beneficiario será la respectiva entidad crediticia en la parte de su interés asegurable”*.

Conforme a lo anteriormente expuesto, para el caso de pérdida total, tratándose de la cobertura de bienes e instalaciones comunes, se establece por la normativa que *“en el evento de una pérdida total, el beneficiario será la respectiva entidad crediticia en la parte de su interés asegurable”*. Esto implica que en pérdida total la normativa vigente sí reconoce el interés del acreedor como beneficiario hasta el monto del saldo insoluto.

3.- En lo concerniente a su consulta relativa la reconstrucción de los inmuebles, la Norma de Carácter General N°556 establece que en la contratación de la póliza colectiva de incendio del artículo 43 de la Ley N°21.442, que *“Las condiciones particulares de la póliza deberán regular la forma en que se procederá a la reparación del bien asegurado por los daños parciales que sufra una unidad”*. A su vez, la normativa vigente no establece expresamente obligación de reparación o reconstrucción en caso de pérdida total.

4.- Atendido lo expuesto, el deber de asesoría de los corredores de seguros en el caso de contratación de pólizas de las aludidas en el presente oficio, importa el despliegue de las actividades indicadas en el artículo 57 del DFL N°251, que indica la necesidad del auxiliar del comercio de seguros de *“asesorar a la persona que desea asegurarse por su intermedio, ofreciéndole las coberturas más convenientes a sus necesidades e intereses e ilustrándola sobre las condiciones del contrato, debiendo asistirle durante toda su vigencia, especialmente en las modificaciones que eventualmente correspondan y al momento de producirse un siniestro. Deben también asesorar a la compañía aseguradora verificando la identidad de los contratantes, la existencia de los bienes asegurables y entregándole toda la información que posean del riesgo propuesto”*.

De esta forma, en el contexto específico de la contratación de los seguros a los que alude el artículo 43 de la Ley N°21.442, la Norma de Carácter General N°556 prescribe que *“será responsabilidad del corredor de seguros y de la compañía en su caso, asesorar al contratante o asegurado con el objeto de lograr las coberturas que se deseen y — especialmente— las que permitan el adecuado ejercicio del derecho contemplado en el inciso tercero del artículo 40 del D.F.L. N°251”*.

5.- Finalmente, se informa que en las pólizas de seguros colectivos de incendio asociados a créditos hipotecarios y aquellos referidos en la Ley N°21.442, la designación del acreedor como beneficiario atiende a la existencia de interés asegurable sobre el bien hipotecado de conformidad al artículo 520 bis del Código de Comercio. Al efecto, dicha norma establece: *“En los seguros de daños, personas o de cualquier otro tipo contratados con el objeto de resguardar los bienes dados en garantía o asegurar el pago de una obligación de crédito de dinero, se considerará que los bancos o instituciones financieras que hubieren otorgado dichos créditos tienen un interés asegurable sobre el pago de la deuda o los bienes dados en garantía”*.

Así, la Norma de Carácter General N°556 indica sobre las coberturas del seguro colectivo de incendio para condominios que la cobertura de unidades y complementaria de bienes e instalaciones comunes *“Deberá establecer que el asegurado y el beneficiario será el copropietario y, en su caso, la entidad crediticia hasta el monto del saldo insoluto de la deuda. Lo anterior, si el seguro colectivo de la unidad se hubiere presentado ante ella para reemplazar los seguros y cláusulas adicionales licitados por ésta”*.

DJSup WF-3533895

Saluda atentamente a Usted.



Diego Peralta Valenzuela
Director General Jurídico
Por Orden del Presidente de la
Comisión para el Mercado Financiero

CON COPIA

- Sebastián Vicuña Montes