COMISIÓN PARA EL MERCADO FINANCIERO

OF. ORD: 159963

Santiago, 14 de octubre de 2026

Antecedentes: Su consulta de fecha 28 de septiembre de 2026 por seguros de condominios.

Materia: Seguro contra incendio del artículo 43 de la Ley N°21.442

De : Comisión para el Mercado Financiero

A : [redacted]

Mediante su presentación del Antecedente, Ud. requirió informar sobre lo siguiente: "*En el ámbito de la ley 21442 de Copropiedad Inmobiliaria, se obliga a la contratación de Seguro de Incendio de Areas Comunes, póliza que se ofrece por parte de las corredoras para toda la superficie de AACC de la comunidad. Con la entrada en vigencia el 10 de junio de 2026, de la NORMA DE CARÁCTER GENERAL N°557 del 10 DE DICIEMBRE DE 2025, (6 meses depués), se presenta la situación de propietarios cuyas pólizas hipotecarias incluyen el Area común en la proporción correspondiente a su propiedad. Siendo así, y bajo el espíritu de la norma de evitar doble asegurabilidad: ¿Quedan estos propietarios excluidos del pago de la póliza de AACC? que menciona la ley ley 21442 de Copropiedad Inmobiliaria Artículo 43: seguro colectivo contra incendio, que establece: Los condominios que contemplen 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 para cubrir los daños de las unidades.*".

Sobre el particular, cumple esta Comisión con informar a Ud. lo siguiente:

Como cuestión preliminar, es menester señalar que el artículo 43 de la Ley N°21.442 dispone que los condominios con destino habitacional deberán contratar y mantener vigente un seguro colectivo contra incendio que cubra todos los bienes e instalaciones comunes. A su vez, los copropietarios deben mantener un seguro contra incendio respecto de su unidad, en los términos del artículo 38 del Reglamento de la Ley citada.

Conforme al artículo 43 de la Ley y 37 de su Reglamento, los copropietarios no pueden eximirse de la obligación de pagar la parte del seguro del condominio correspondiente a la cobertura de los daños que sufran los bienes e instalaciones comunes. Dispone al efecto la letra b) del artículo 43 de la Ley: *"b) Que los copropietarios puedan renunciar a las opciones que el seguro del condominio contempla para cubrir los daños que sufra su respectiva unidad, especialmente cuando ésta se encuentra asegurada contra incendio mediante otra póliza vigente, como la que dicho copropietario contrate con ocasión de una*

Av. Libertador Bernardo O'Higgins 1449, Piso 1°
Santiago - Chile
Fono: (56 2) 2617 4000
Casilla 2167 - Correo 21
www.cmfchile.cl

operación hipotecaria. Con todo, dicha renuncia no implicará, en caso alguno, que ese copropietario se exima de la obligación de pagar la parte del seguro del condominio correspondiente a la cobertura de los daños que sufran los bienes e instalaciones comunes, la que será plenamente exigible".

De este modo, la prima correspondiente a los espacios comunes, conforme al artículo 37 del Reglamento: "*deberá pagarse por todos los copropietarios, obligatoria e irrenunciablemente, de manera conjunta con los gastos comunes*".

El copropietario cuya unidad está asegurada con una póliza asociada a un crédito hipotecario, puede reemplazar con ese seguro, la cobertura contra incendio del seguro del condominio, pero sólo la de su unidad, manteniendo de esa forma para su unidad el seguro asociado al crédito hipotecario, acorde con la letra b) del artículo 43 de la Ley de Copropiedad. Sin embargo, en ningún caso puede eximirse del seguro del condominio para la cobertura de los bienes e instalaciones comunes.

Asimismo, el copropietario puede presentar el seguro contra incendio del condominio, contratado para su unidad, ante el banco o entidad crediticia, para que reemplace la póliza asociada al crédito hipotecario. Para tales efectos, es menester que el copropietario contrate dentro de la póliza colectiva del condominio, la cobertura de su unidad y las coberturas complementarias necesarias para que ese seguro sea al menos equivalente a los seguros licitados por la entidad crediticia, acorde la letra a) del artículo 43 de la Ley de Copropiedad, Sección II número 2 de la Norma de Carácter General N° 556 y artículo 40 del DFL 251.

Lo anterior, no obsta a que el copropietario pueda mantener dos o más seguros respecto de ese riesgo, acorde al artículo 556 del Código de Comercio.

Por último, si la cobertura de bienes comunes del seguro colectivo es igual o superior a la de la póliza asociada al crédito hipotecario, se puede presentar dicho seguro colectivo a fin de que la entidad crediticia excluya del seguro licitado para esa unidad, sólo la proporción de bienes comunes respectiva. Ello, por cuanto la entidad crediticia queda cubierta por el seguro colectivo para bienes e instalaciones comunes del condominio, conforme a la Sección III, N°1 y N°2, de la Norma de Carácter General N°556, artículo 43 de la Ley N°21.442 y Capítulo II, N°2, letra d) de la Norma de Carácter General N°469.

Finalmente se hace presente que, esta Comisión se limita a regular y supervisar a las entidades aseguradoras, para efectos de las Normas de Carácter General N°469 y N°556, por lo que las consultas sobre el régimen de condominios y las materias de copropiedad inmobiliaria deben ser formuladas al Ministerio o Servicio Público que corresponda.

[redacted]

Av. Libertador Bernardo O'Higgins 1449, Piso 1°
Santiago - Chile
Fono: (56 2) 2617 4000
Casilla 2167 - Correo 21
www.cmfchile.cl

Saluda atentamente a Usted.

[redacted]

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

Para validar ir a https://www.cmfchile.cl/validar_oficio/
Folio: [redacted]
SGD: [redacted]

Av. Libertador Bernardo
O'Higgins 1449, Piso 1°
Santiago - Chile
Fono: (56 2) 2617 4000
Casilla 2167 - Correo 21
www.cmfchile.cl