COMISIÓN PARA EL MERCADO FINANCIERO

RESOLUCION EXENTA: 10221
Santiago, 29 de septiembre de 2025

REF.: EJECUTA ACUERDO DEL CONSEJO DE LA COMISIÓN PARA EL MERCADO FINANCIERO QUE APRUEBA PUESTA EN CONSULTA DE PROPUESTA DE NORMA DE CARÁCTER GENERAL QUE ESTABLECE NORMAS PARA SEGUROS DE CONDOMINIOS DEL ARTÍCULO 43 DE LA LEY N°21.442 Y DE NORMA QUE MODIFICA NORMA DE CARÁCTER GENERAL N°469, QUE REGULA LA CONTRATACIÓN INDIVIDUAL Y COLECTIVA DE SEGUROS ASOCIADOS A CRÉDITOS HIPOTECARIOS DEL ARTÍCULO 40 DEL D.F.L. N°251.

VISTOS:

Lo dispuesto en el artículo 3° de la Ley N° 19.880; en el artículo 5 número 1, 20 número 3 y 21 número 1, todos del Decreto Ley N°3.538; en el artículo 43 de la Ley N°21.442; en el artículo 3° letra m) y 40 del D.F.L. N°251; en el D.F.L N° 1/19.653, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, de 2001, que Fija el Texto Refundido, Coordinado y Sistematizado de la Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; en el artículo 27 de la Normativa Interna de Funcionamiento de la Comisión para el Mercado Financiero, contenida en la Resolución Exenta N°1983 de 2025; en el Decreto Supremo N°478 del Ministerio de Hacienda de 2022 ; la Resolución N°36 de 2024 de la Contraloría General de la República; y lo acordado por el Consejo de la Comisión para el Mercado Financiero en Sesión Ordinaria N°463, de 25 de septiembre de 2025.

CONSIDERANDO:

1.- Que, la Ley N°21.442, publicada el 13 de abril de 2022, estableció que la contratación, renovación y término del seguro colectivo contra incendio de un condominio, deberá efectuarse conforme a las exigencias, normas procedimentales y excepciones del reglamento de dicha ley y la normativa que dicte la Comisión para el Mercado Financiero.

Para ello, se estableció la obligación de contratar el seguro de incendio para los bienes comunes de los condominios con destino habitacional, debiendo entregarse opciones a los propietarios para asegurar las unidades de éste.

En particular, la letra a) del artículo N°43 de la Ley N°21.442, estableció que esta Comisión: *"[…] deberá establecer mecanismos que protejan los derechos de los copropietarios y que eviten el doble pago de seguros por parte de éstos, resguardando:*

a) Que los copropietarios puedan presentar la póliza contratada por el condominio ante las entidades crediticias, con el objeto de ejercer el derecho contemplado en el inciso tercero del artículo 40 del decreto con fuerza de ley N° 251, de 1931, del Ministerio de Hacienda.

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 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.

c) Que el pago de indemnizaciones por los daños parciales que sufra una unidad, ya sea que se trate de la liquidación del seguro del condominio o de la liquidación de otra póliza contratada con ocasión de una operación hipotecaria, se destine, en primer lugar, a la reparación del bien asegurado y no al pago del saldo insoluto en favor del acreedor hipotecario de dicha unidad".

2.- Que, en virtud de lo anterior, esta Comisión ha elaborado un proyecto de Norma de Carácter General que "ESTABLECE NORMAS PARA SEGUROS DE CONDOMINIOS DEL ARTÍCULO 43 DE LA LEY N°21.442**".**

3.- Que, el objetivo de la propuesta normativa es regular el seguro contra incendio de condominios, establecido en el artículo 43 de la nueva Ley N°21.442, para el aseguramiento de bienes comunes y unidades; y que, además, permita a los copropietarios poder ejercer el derecho contemplado en el inciso tercero del artículo 40 del Decreto con Fuerza de Ley N°251, de 1931, del Ministerio de Hacienda.

4.- Que, además, resulta necesaria la modificación de la Norma de Carácter General N°469, sobre licitaciones de seguros asociados a créditos hipotecarios, para permitir a los copropietarios de un condominio, -conforme a lo dispuesto en la Ley N°21.442- presentar la póliza de seguro contratada por este ante las entidades crediticias, con el objeto de ejercer el derecho contemplado en el inciso tercero del artículo 40 del Decreto con Fuerza de Ley N°251, de 1931, del Ministerio de Hacienda. Además, se agrega que el pago de indemnizaciones por los daños parciales que sufra una unidad se destine, en primer lugar, a la reparación del bien asegurado y no al pago del saldo insoluto en favor del acreedor.

5.- Que, conforme a ello, esta Comisión ha elaborado un proyecto de Norma de Carácter General que "MODIFICA NORMA DE CARÁCTER GENERAL N°469, QUE REGULA LA CONTRATACIÓN INDIVIDUAL Y COLECTIVA DE SEGUROS ASOCIADOS A CRÉDITOS HIPOTECARIOS DEL ARTÍCULO 40 DEL D.F.L. N°251**".**

6.- Que, de acuerdo con el numeral 3 del artículo 20 del Decreto Ley N°3.538, la normativa que imparta el Consejo de la Comisión deberá contener los fundamentos que hagan necesaria su dictación, incluyendo una definición adecuada del problema que se pretende abordar, la justificación de la intervención regulatoria, la evaluación del impacto de dicha regulación, así como aquellos estudios o informes en que se apoye, en los casos que corresponda o sea posible. Además, el referido numeral establece que dicha normativa deberá ser objeto de una consulta pública.

7.- Que, en virtud de lo anterior, el Consejo de la Comisión para el Mercado Financiero, mediante acuerdo adoptado en Sesión Ordinaria N°463, de 25 de septiembre de 2025, acordó poner en consulta por cuatro semanas a contar de la fecha de su publicación, las propuestas normativas referidas en esta Resolución contenidas en su respectivo informe normativo.

8.- Que, en lo pertinente, el artículo 27 de la Normativa Interna de Funcionamiento de la Comisión para el Mercado Financiero señala que: "*Dichos acuerdos podrán llevarse a efecto una vez emitido por el Ministro de Fe un certificado del acuerdo, sin esperar la suscripción del Acta por los comisionados presentes en la Sesión. Dicho certificado se citará en el acto o resolución que formalice el acuerdo*". En virtud de lo anterior, se emitió el certificado de 25 de septiembre de 2025 suscrito por el Sr. Secretario, donde consta el referido acuerdo.

9.- Que, conforme lo dispuesto en el inciso séptimo del artículo 3° de la Ley N° 19.880 y del N° 1 del artículo 21 del referido Decreto Ley N° 3.538, corresponde al Presidente de la Comisión ejecutar y dar cumplimiento a los acuerdos adoptados por el Consejo de la Comisión para el Mercado Financiero.

RESUELVO:

Ejecútese el acuerdo del Consejo de la Comisión para el Mercado Financiero, adoptado en Sesión Ordinaria N°463, de 25 de septiembre de 2025, que aprueba la puesta en consulta por cuatro semanas a contar de su fecha de publicación, de la propuesta de Norma de Carácter General que "**ESTABLECE NORMAS PARA SEGUROS DE CONDOMINIOS DEL ARTÍCULO 43 DE LA LEY N°21.442"** y del proyecto de Norma de Carácter General que **"MODIFICA NORMA DE CARÁCTER GENERAL N°469, QUE REGULA LA CONTRATACIÓN INDIVIDUAL Y COLECTIVA DE SEGUROS ASOCIADOS A CRÉDITOS HIPOTECARIOS DEL ARTÍCULO 40 DEL D.F.L. N°251**", contenidas en su respectivo informe normativo, cuyo texto completo se encuentra adjunto a esta Resolución y se entiende forma parte de este.

DGRP / DJSan WF-3146244

Anótese, Comuníquese y Archívese.

Firma Electrónica FIRMADO CMF -CHILE

Solange Michelle Berstein JÁuregui
Presidente
Comisión para el Mercado Financiero

COMISIÓN PARA EL MERCADO FINANCIERO

Regulador y Supervisor Financiero de Chile

Informe Normativo

Propuesta de Norma de Carácter General que regula el seguro de condominios, Ley N°21.442.

Modifica Norma de Carácter General N°469, sobre contratación de seguros asociados a créditos hipotecarios.

Septiembre 2025

www.cmfchile.cl

Para validar ir a http://www.svs.cl/institucional/validar/validar.php
FOLIO: RES-10221-25-87587-W SGD: 2025090661722

CONTENIDO

I. INTRODUCCIÓN 1

II. OBJETIVO DE LA PROPUESTA NORMATIVA 2

III. CONTRIBUCIONES AL PROCESO CONSULTIVO 3

IV. MARCO REGULATORIO VIGENTE 3

V. EXPERIENCIA INTERNACIONAL 5

VI. PROYECTOS NORMATIVOS 7

A. Propuesta de Norma de Carácter General que establece normas para seguros de condominios del artículo 43 de la Ley N°21.442. 7

B. Propuesta de modificación a la Norma de Carácter General N°469 11

VII. EVALUACIÓN DE IMPACTO REGULATORIO 16

VIII. ANEXO 16

I. INTRODUCCIÓN

La nueva Ley N°21.442 de Copropiedad Inmobiliaria, publicada el día 13 de abril de 2022, derogó la Ley N°19.537 sobre la misma materia. Ello, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5° transitorio de la nueva Ley, relativo a que la contratación del seguro colectivo de incendio regulado en la nueva norma será exigible transcurridos 6 meses desde la publicación del Reglamento de la Ley, disponiéndose que, en el tiempo intermedio, seguirá vigente lo dispuesto en el artículo 36 de la ley N°19.537.

Así, los condominios que se hubieren acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria con anterioridad a la fecha de entrada en vigor del artículo 43 de la Ley N°21.442, tendrán el plazo de dos años, contado desde la referida fecha, para efectuar una revisión de las pólizas que tuvieren vigentes y adaptarse a lo establecido en dicho artículo, conforme al referido reglamento y la normativa que dicte al efecto por la Comisión para el Mercado Financiero.

A su vez, el artículo N°36 de la Ley N°19.537 ya señalaba que, salvo que el reglamento de copropiedad establezca lo contrario, todas las unidades de un condominio deberán ser aseguradas contra riesgo de incendio, incluyéndose en el seguro los bienes de dominio común en la proporción que le corresponda a la respectiva unidad. Así, cada copropietario debe contratar este seguro y en caso de no hacerlo, lo contratará el administrador por cuenta y cargo de aquél, formulándole el cobro de la prima correspondiente juntamente con el de los gastos comunes, indicando su monto en forma desglosada de éstos. Además, se disponía que, al pago de lo adeudado por este concepto, se aplicarán las mismas normas que rigen para los gastos comunes.

A diferencia de la Ley anterior, la Ley N°21.442 estableció que la contratación, renovación y término del seguro colectivo contra incendio del condominio, deberá efectuarse conforme a las exigencias, normas procedimentales y excepciones del reglamento de dicha ley y la normativa que dicte la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) en el ejercicio de sus funciones. Además, se estableció la obligación de contratar el seguro de incendio para los bienes comunes de los condominios con destino habitacional, debiendo entregarse opciones a los propietarios para cubrir las unidades de éste.

En particular, la letra a) del artículo N°43 de la Ley N°21.442, estableció que esta Comisión: *"[…] deberá establecer mecanismos que protejan los derechos de los copropietarios y que eviten el doble pago de seguros por parte de éstos, resguardando:*

a) Que los copropietarios puedan presentar la póliza contratada por el condominio ante las entidades crediticias, con el objeto de ejercer el derecho contemplado en el inciso tercero del artículo 40 del decreto con fuerza de ley N° 251, de 1931, del Ministerio de Hacienda.

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 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.

c) Que el pago de indemnizaciones por los daños parciales que sufra una unidad, ya sea que se trate de la liquidación del seguro del condominio o de la liquidación de otra póliza

contratada con ocasión de una operación hipotecaria, se destine, en primer lugar, a la reparación del bien asegurado y no al pago del saldo insoluto en favor del acreedor hipotecario de dicha unidad".

Lo anterior hace necesario modificar la Norma de Carácter General N°469 (en adelante NCG N°469), ya que actualmente esta norma sólo permite reemplazar el seguro colectivo contratado por la entidad crediticia por un seguro individual, contratado directamente por el deudor asegurado y establece la opción del acreedor de utilizar la indemnización de siniestros parciales para rebajar el saldo de la deuda.

Si bien la Ley N°21.442 se publicó el 13 de abril de 2022, el Reglamento de la Ley se publicó el 9 de enero de 2025. En base a ello, resulta necesaria la introducción de modificaciones normativas que permitan el despliegue de lo prescrito en la nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria en lo relativo al seguro colectivo del artículo 43.

II. OBJETIVO DE LA PROPUESTA NORMATIVA

El objetivo principal de esta norma es regular el seguro contra incendio de condominios, establecido en el artículo 43 de la nueva Ley N°21.442.

Se busca que, a través de la contratación de un seguro que comprenda una póliza para los bienes e instalaciones comunes y otra para las respectivas unidades, se permita a los copropietarios poder ejercer el derecho contemplado en el inciso tercero del artículo 40 del Decreto con Fuerza de Ley N°251, de 1931, del Ministerio de Hacienda. [1]

Adicionalmente, se busca permitir -en el contexto de la contratación del seguro para la comunidad- que los contratantes puedan incorporar coberturas adicionales para los inmuebles, al tiempo que, mediante la posibilidad de aumentar el monto asegurado o coberturas para los bienes comunes o la unidad, se permita un adecuado ejercicio del derecho a contratación directa de los seguros asociados a operaciones hipotecarias.

A su vez, propone la modificación de la NCG N°469, sobre licitaciones de seguros asociados a créditos hipotecarios, incorporando en dicha norma la disposición que permita a los copropietarios de un condominio, -conforme a lo dispuesto en la Ley- presentar la póliza colectiva contratada por éste ante las entidades crediticias, con el objeto de ejercer el derecho contemplado en el inciso tercero del artículo 40 del Decreto con Fuerza de Ley N°251, de 1931, del Ministerio de Hacienda.

Así, las entidades aseguradoras y corredores de seguros deberán asistir a este respecto a los copropietarios, ilustrándolos sobre las condiciones del contrato y asistiendo durante la vigencia, modificación y renovación del seguro y al momento de ocurrir un siniestro.

[1] El artículo 40 del Decreto con Fuerza de Ley N°251, de 1931, del Ministerio de Hacienda, establece que las entidades crediticias que en virtud de operaciones hipotecarias con personas naturales contraten seguros de incendio y sismo por cuenta y cargo de sus clientes, con el objeto de proteger los bienes dados en garantía, deberán cumplir una serie de normas en el proceso de licitación. El inciso tercero de dicho artículo establece lo siguiente: *"Todo lo anterior es sin perjuicio del derecho de los deudores a contratar individual y directamente los seguros a que se refiere este artículo, con un asegurador de su elección. En todo caso, la entidad crediticia no podrá exigir al deudor coberturas o condiciones distintas a las contempladas en los seguros licitados, ni podrá aceptar una póliza individual con menores coberturas que las de los seguros licitados.".*

Del mismo modo, se busca incorporar en la NCG N°469, la disposición relativa a que el pago de indemnizaciones por los daños parciales que sufra una unidad cubierta por la póliza contratada con ocasión de una operación hipotecaria se destine, en primer lugar, a la reparación del bien asegurado y no al pago del saldo insoluto en favor del acreedor hipotecario de dicha unidad.

III. CONTRIBUCIONES AL PROCESO CONSULTIVO

Sin perjuicio de los demás elementos, sugerencias y observaciones que los distintos actores o usuarios del mercado asegurador pudieren manifestar en el proceso consultivo a que se somete la presente propuesta, se espera conocer especialmente de las compañías de seguros generales, corredores de seguros e instituciones crediticias, su opinión respecto a la propuesta.

En particular, se busca conocer sus sugerencias y observaciones respecto del mecanismo propuesto, esto es, la utilización de dos pólizas para dar cobertura a los bienes comunes y las unidades de un condominio, permitiendo conjugar distintas coberturas a efectos de que dichas pólizas puedan reemplazar sin problemas la póliza hipotecaria referida en el artículo 40 del Decreto con Fuerza de Ley N°251, de 1931, del Ministerio de Hacienda, atendida la variedad de coberturas y montos asegurados exigidos en los seguros licitados por las entidades crediticias.

Asimismo, se espera recabar sugerencias y observaciones respecto de eventuales soluciones alternativas que permitan cumplir, con mayores eficiencias, con lo prescrito en la ley de copropiedad respecto de estas materias y los deberes de información consiguientes.

IV. MARCO REGULATORIO VIGENTE

La fuente legal del proyecto normativo se encuentra en las disposiciones de la Ley N°21.442, publicada con fecha 13 de abril de 2022.

Tal norma, mediante su artículo 100, derogó la Ley N°19.537 sobre copropiedad inmobiliaria, sin perjuicio de establecer -mediante su artículo 5° transitorio- que la obligación de contratación de un seguro colectivo contra incendio será exigible una vez transcurridos seis meses desde la publicación del respectivo reglamento.

En cuanto a ello, el artículo 43 de dicha norma legal, estableció que: *"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, conforme a lo dispuesto en la Ley, la contratación, renovación y término del seguro colectivo contra incendio del condominio, deberá efectuarse de conformidad a las exigencias, normas procedimentales y excepciones que establezca el reglamento y -además- la normativa que al efecto dictará la Comisión para el Mercado Financiero. Al

respecto, se dispone por la Ley, que este Servicio: *"deberá establecer mecanismos que protejan los derechos de los copropietarios y que eviten el doble pago de seguros por parte de éstos, resguardando:*

a) Que los copropietarios puedan presentar la póliza contratada por el condominio ante las entidades crediticias, con el objeto de ejercer el derecho contemplado en el inciso tercero del artículo 40 del decreto con fuerza de ley N° 251, de 1931, del Ministerio de Hacienda.

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 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.

c) Que el pago de indemnizaciones por los daños parciales que sufra una unidad ya sea que se trate de la liquidación del seguro del condominio o de la liquidación de otra póliza contratada con ocasión de una operación hipotecaria, se destine, en primer lugar, a la reparación del bien asegurado y no al pago del saldo insoluto en favor del acreedor hipotecario de dicha unidad".

En concordancia con lo expuesto, resulta importante señalar que la Ley instruyó normar la posibilidad de que los copropietarios pudieren presentar el seguro contratado ante las entidades crediticias, con el objeto de ejercer el derecho contemplado en el inciso tercero del artículo 40 del decreto con fuerza de ley N° 251, de 1931, del Ministerio de Hacienda; así también, la Ley contempló que exista la posibilidad de 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 operación hipotecaria. Con todo, dicha renuncia no implica, 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.

A su turno, el artículo 40 del Decreto con Fuerza de Ley N° 251 regula la licitación de seguros de incendio y coberturas complementarias como sismo y salida de mar, así como también la de los seguros de desgravamen e invalidez, que en virtud de operaciones hipotecarias contraten las entidades crediticias por cuenta y cargo de sus clientes.

En dicha norma, además de establecer el marco en que deben llevarse a cabo las licitaciones de seguros por parte de las entidades crediticias, se instruye a la CMF regular el proceso de licitación y las condiciones mínimas que deben contemplar las bases, lo que al efecto se consagró en la NCG N°469 que ahora debe ajustarse a lo dispuesto en la nueva Ley N°21.442.

Así, más allá de la nueva norma que debe emitirse de conformidad a lo prescrito en el artículo 43 de la Ley N°21.442 y el necesario ajuste a la referida NCG N°469, el marco regulatorio aplicable contempla -además- las siguientes normativas:

- Norma de Carácter General N°331, que establece las 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.

- Norma de Carácter General N°349, que establece normas relativas al depósito de pólizas y disposiciones mínimas de las pólizas de seguros.

- Circular N°2.123, que imparte instrucciones sobre: I. Información a incluir en pólizas de seguros; II. información de las primas y comisiones; III. Reglas para seguros contratados en forma colectiva; IV. Normas generales de información a entregar al público acerca del asegurador y corredor de seguros y; V. Normas sobre promoción, publicidad y oferta de seguros y de beneficios asociados a la contratación de pólizas de seguros.

- Decreto Supremo N°1.055, de 2012 que aprueba el nuevo reglamento de los auxiliares del comercio de seguros y procedimiento de liquidación de siniestros.

Atendido lo expuesto, en lo referente a la potestad regulatoria de esta Comisión, debe tenerse en consideración lo prescrito en el número 1 del artículo 5 del Decreto Ley N°3.538, que establece la potestad de la Comisión para dictar normas para la aplicación y cumplimiento de las leyes y reglamentos y, en general, dictar cualquier otra normativa que de conformidad a la ley le corresponda para la regulación del mercado financiero.

Por su parte, el numeral 3 del artículo 20, del mismo cuerpo legal, establece que le corresponde al Consejo de la Comisión el dictar normas de carácter general, circulares, oficios circulares y otras resoluciones que se requieran. Aquello, se complementa con lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 21, que señala que al presidente de la Comisión le corresponde ejecutar y dar cumplimiento a las normas y acuerdos adoptados por el Consejo.

Finalmente, en cuanto a las potestades regulatorias de la Comisión, se observan las letras e) y m) del artículo 3 del DFL N°251, que establecen la facultad de la Comisión para dictar normas referidas a las disposiciones mínimas que deberán contener las pólizas y normas por las cuales debe regirse la contratación de seguros, respectivamente.

V. EXPERIENCIA INTERNACIONAL

Con el objeto de abordar adecuadamente la materia y lograr un eficiente mecanismo para la contratación, renovación y término del seguro colectivo contra incendio para condominios, así como el ejercicio del derecho contemplado en el artículo 40 del decreto con fuerza de ley N°251, de 1931, del Ministerio de Hacienda, esta Comisión ha examinado las experiencias de otras jurisdicciones.

En cuanto a ello, se examinó la regulación de la Unión Europea contenido en la Directiva 2014/17/UE, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial.[2] En dicha Directiva, se plantea que los prestamistas pueden exigir a los consumidores que dispongan de la pertinente póliza de seguro para garantizar el reembolso del crédito o asegurar el valor de la garantía, sin embargo se agrega que

[2] *Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014. Sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) no 1093/2010*. https://www.boe.es/doue/2014/060/L00034-00085.pdf Accedido el 18 ago. 2025.

"el consumidor debe tener la oportunidad de elegir su propio proveedor de seguro, a condición de que su póliza de seguro tenga un nivel de garantía equivalente al de la póliza ofrecida por el prestamista. Además, los Estados miembros pueden normalizar, en todo o en parte, la cobertura proporcionada por los contratos de seguro, con objeto de facilitar la comparación entre diversas ofertas para los consumidores que deseen buscar los productos que mejor se ajusten a sus necesidades".

Considerando lo indicado, la Ley 5/2019 de 15 de marzo del Reino de España, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario[3], establece en su artículo 17 que los prestamistas o intermediarios de crédito inmobiliario pueden exigir al prestatario la suscripción de una póliza de seguro en garantía del cumplimiento de las obligaciones del contrato de préstamo, así como la suscripción de un seguro de daños respecto del inmueble objeto de hipoteca y del resto de seguros previstos en la normativa del mercado hipotecario. Así, se agrega que *"En este caso el prestamista deberá aceptar pólizas alternativas de todos aquellos proveedores que ofrezcan unas condiciones y un nivel de prestaciones equivalentes a la que aquel hubiera propuesto, tanto en la suscripción inicial como en cada una de las renovaciones. El prestamista no podrá cobrar comisión o gasto alguno por el análisis de las pólizas alternativas que se le presenten por el prestatario".*

A su turno, en lo referente a la posibilidad de contratación colectiva por medio de comunidades o condominios, se observó regulación local a través de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana[4]. En dicha norma, el artículo 30 relativo al "*Aseguramiento de los edificios de vivienda*", contempló la obligatoriedad de que los edificios de viviendas estén asegurados contra el riesgo de incendios y por daños a terceros, debiendo la comunidad de propietarios suscribir estos seguros para los elementos comunes de todo el inmueble. Lo propio se observó también en la Comunidad de Madrid, en que en la Ley 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas para la Calidad de la Edificación[5], dispuso que todo edificio deberá estar asegurado por los riesgos de incendio y daño a terceros.

Más allá de lo precedentemente señalado, no se encontró normativa legal o infralegal en otras jurisdicciones que regulase la posibilidad de presentar pólizas colectivas para el reemplazo de pólizas asociadas a créditos hipotecarios.

[3] *Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.* Boletín Oficial del Estado, núm. 65, 16 mar. 2019. BOE. https://www.boe.es/buscar/pdf/2019/BOE-A-2019-3814-consolidado.pdf. Accedido 19 ago. 2025.

[4] *Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana.* Boletín Oficial del Estado, 21 oct. 2004. BOE. https://www.boe.es/buscar/pdf/2004/BOE-A-2004-19752-consolidado.pdf. Accedido 19 ago. 2025.

[5] *Ley 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas para la Calidad de la Edificación*. Boletín Oficial del Estado, 29 mayo, 1999. BOE. https://www.boe.es/boe/dias/1999/05/29/pdfs/A20478-20483.pdf Accedido 19 ago. 2025.

VI. PROYECTOS NORMATIVOS

A. Propuesta de Norma de Carácter General que establece normas para seguros de condominios del artículo 43 de la Ley N°21.442.

REF.: ESTABLECE NORMAS PARA SEGUROS DE CONDOMINIOS DEL ARTÍCULO 43 DE LA LEY N°21.442.

NORMA DE CARÁCTER GENERAL N° [BORRADOR]

A todas las entidades aseguradoras del primer y segundo grupo, a los corredores de seguros, a los bancos e instituciones financieras, a los agentes administradores de mutuos hipotecarios, cooperativas, a las empresas de leasing, a las securitizadoras e inmobiliarias supervisadas por la Comisión para el Mercado Financiero.

Esta Comisión, en uso de las facultades que le confieren los artículos 5 N°1, artículo 20 N°3 y 21 N°1 del Decreto Ley N°3.538; el artículo 43 de la Ley N°21.442; el artículo 3° letra m) del Decreto con Fuerza de Ley N°251; y, lo acordado por el Consejo de la Comisión en **Sesión Ordinaria XX, de XX de XX de 2025**, ejecutado mediante Resolución Exenta N°XX de XX de XX de 2025, ha estimado pertinente impartir las siguientes instrucciones:

I. Ámbito de aplicación.

Las entidades aseguradoras del primer grupo que comercialicen el seguro contra incendio al que se refiere el artículo 43 de la Ley N°21.442 de Copropiedad Inmobiliaria y los corredores de seguros que lo intermedien, deberán sujetarse a las disposiciones señaladas en esta Norma.

Las entidades contempladas en la Norma de Carácter General N°469, deberán adoptar las medidas necesarias para el cumplimiento de las disposiciones que permiten a los copropietarios a presentar los seguros a que se refieren esta Norma para una operación hipotecaria.

Finalmente, para efectos de esta Norma, los bienes de dominio común son aquéllos establecidos en el numeral 3) del artículo 2° de la Ley N°21.442.

II. Estructura del contrato de seguro de incendio para condominios

El contrato de seguro para condominios a que se refiere el artículo 43 de la Ley N°21.442 podrá contemplar las siguientes pólizas:

1. Seguro individual de incendio - bienes e instalaciones comunes

Esta póliza cubrirá los daños que sufran todos los bienes e instalaciones comunes del condominio.

2. Seguro colectivo de incendio – unidades y bienes e instalaciones comunes

En este seguro se incorporarán las unidades del condominio respectivo. Cada copropietario podrá contratar las coberturas adicionales que requiera, incluyendo la cobertura de bienes e instalaciones comunes.

A su vez, en el caso de que el copropietario presente este seguro ante la entidad crediticia, será responsabilidad de ésta última y del corredor, verificar que esta póliza contemple coberturas al menos equivalentes a los seguros licitados por la entidad crediticia.

Para efectos de lo anterior, las coberturas relativas a la unidad y las relativas a bienes e instalaciones comunes deberán presentarse por la respectiva aseguradora en dos ítems separados, a efectos de dejar en claro la cobertura y montos asegurados que regirán a la unidad y a los bienes e instalaciones comunes, con el objeto de permitir el adecuado ejercicio del derecho establecido en el artículo 40 del D.F.L. N°251 por parte de los copropietarios.

III. Condiciones generales de los seguros de incendio y coberturas complementarias.

Salvo lo que se refiere a la denominación, las dos pólizas deberán sujetarse al Título VIII del Libro II del Código de Comercio y a las regulaciones contenidas en la Norma de Carácter General N°331, relativa 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, de forma tal que puedan ser utilizadas tanto para la exigencia del artículo 43 de la Ley N°21.442 como para el reemplazo del seguro señalado en el artículo 40 del D.F.L. N°251.

Los textos deberán incorporarse al Depósito de Pólizas bajo el o los ramos que correspondan a la cobertura o riesgos que contempla el texto que se está depositando y bajo el tema "Seguro de Condominios Ley de Copropiedad Inmobiliaria", además de cualquier otro tema que sea pertinente.

Sin perjuicio de lo anterior, las condiciones generales de las pólizas deberán considerar lo siguiente:

1. Seguro individual de incendio - bienes e instalaciones comunes

- Deberá establecer que el asegurado y el beneficiario será el Condominio.

  Sólo en caso de pérdida total, la entidad crediticia será beneficiaria de la parte proporcional de la indemnización que corresponda conforme a la alícuota de la unidad del condominio que haya sido entregada en hipoteca.

- La cobertura deberá comprender, al menos, los daños que sufran todos los bienes e instalaciones comunes debido a o con ocasión de incendio. Ello, sin perjuicio de otras coberturas complementarias que la asamblea de copropietarios decida incluir en la respectiva póliza.

2. Seguro colectivo de incendio – unidades y bienes e instalaciones comunes

- Deberá establecer que el asegurado y el beneficiario será el copropietario y, en su caso, la entidad crediticia. Lo anterior, si el seguro colectivo de la unidad se hubiere presentado ante ella para reemplazar los seguros y cláusulas adicionales licitados por ésta.

- Deberá establecerse 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.

- En el primer artículo de las condiciones generales, deberá indicarse que los propietarios de la unidad pueden presentar la póliza contratada ante las entidades crediticias, con el objeto de ejercer el derecho contemplado en el inciso tercero del artículo 40 del Decreto con Fuerza de Ley N°251, de 1931, del Ministerio de Hacienda. Atendido que el seguro de la unidad permite la presentación de la póliza ante las entidades crediticias con el objeto de ejercer el derecho contemplado en el inciso tercero del artículo 40 del decreto con fuerza de ley N°251, de 1931, del Ministerio de Hacienda, deberá consignarse claramente -en el ítem relativo a los bienes e instalaciones comunes- el monto de cobertura de incendio y las coberturas adicionales que se contraten a efectos de su presentación ante la entidad crediticia para el reemplazo de la póliza licitada.

IV. Contratación, vigencia, renovación y término del contrato de seguro

- **Contratación de póliza colectiva de incendio**

El asegurado de cada unidad podrá contratar coberturas complementarias para su unidad y su proporción de bienes comunes, adicionales a las que se contraten para el condominio y el resto de las unidades.

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 Decreto con Fuerza de Ley N°251, de 1931, del Ministerio de Hacienda.

La compañía deberá consignar en las condiciones particulares de cada póliza, el monto asegurado, la prima a pagar correspondiente a cada cobertura y cláusulas adicionales que se contraten, tanto por los bienes comunes como por cada una de las unidades, por separado.

Si se contemplan deducibles o franquicias por cobertura, también deberá explicitarse aquello por separado.

- **Vigencia del contrato de seguro**

El contrato de seguro deberá contemplar una vigencia de, al menos, un año.

- **Renovación del contrato de seguro**

La aseguradora deberá informar al contratante, por el medio convenido con éste, al menos 45 días antes que finalice la vigencia del seguro, si ofrecerá o no la renovación

de la póliza y dando cuenta pormenorizada de las condiciones y prima del seguro.

- **Término del contrato de seguro**

La aseguradora deberá informar al contratante y a los asegurados en caso de que la cobertura se termine por falta de pago de la prima, en los términos señalados en el artículo 528 del Código de Comercio.

V. Certificado de Cobertura

Se deberá entregar a cada contratante y asegurado, los certificados de cobertura correspondientes a las pólizas contratadas.

La información mínima que deberá contener cada certificado será la siguiente:

a) Identificación completa del contrato, esto es, número o código interno de póliza.
b) Identificación contratante, identificación del asegurado y del beneficiario, materia o materias aseguradas, identificación del corredor de seguros, comisiones.
c) Monto asegurado por el riesgo de incendio y por cada cláusula adicional (bienes comunes individual; unidades; bienes comunes unidades), montos de deducibles o franquicias y primas.
d) Descripción de las coberturas.
e) Condiciones de asegurabilidad.
f) Procedimiento de denuncia en caso de ocurrencia de un siniestro.

VI. Información

Será responsabilidad de las compañías y corredores de seguro, dar adecuada información y asesoría en la comercialización e intermediación de los seguros regidos por esta Norma, conforme al artículo 43 de la Ley N°21.442.

VII. Vigencia

La presente Norma de Carácter General rige a contar de esta fecha.

SOLANGE BERSTEIN JÁUREGUI
PRESIDENTA
COMISIÓN PARA EL MERCADO FINANCIERO

B. Propuesta de modificación a la Norma de Carácter General N°469

REF.: MODIFICA NORMA DE CARÁCTER GENERAL N°469, QUE REGULA LA CONTRATACIÓN INDIVIDUAL Y COLECTIVA DE SEGUROS ASOCIADOS A CRÉDITOS HIPOTECARIOS DEL ARTÍCULO 40 DEL D.F.L. N°251.

NORMA DE CARÁCTER GENERAL N° [BORRADOR]

A todas las entidades aseguradoras del primer y segundo grupo, a los corredores de seguros, a los bancos e instituciones financieras, a los agentes administradores de mutuos hipotecarios, cooperativas, a las empresas de leasing, a las securitizadoras e inmobiliarias supervisadas por la Comisión para el Mercado Financiero.

Visto lo dispuesto en el artículo 40 del D.F.L. N°251, de 1931, en el Código de Comercio y el artículo 43 de la Ley N°21.442; las facultades que le confieren a la Comisión para el Mercado Financiero el numeral 1 del artículo 5, el numeral 3 del artículo 20 y el numeral 1 del artículo 21 del Decreto Ley N°3.538, que crea la Comisión para el Mercado Financiero; y, lo acordado por el Consejo de la Comisión en **Sesión Ordinaria N° XXX de X de XXX de 2025**, ejecutado mediante Resolución Exenta N°XX de XX de XX de 2025, ha resuelto modificar la Norma de Carácter General N°469 en lo siguiente:

A. Remplázase el Capítulo II. de la NCG N°469 "Normas para la contratación individual de los seguros" por el siguiente:

"**II. Normas para seguros individuales y seguro de condominios**

1. La entidad crediticia estará obligada a aceptar, en cualquier momento durante la vigencia del crédito hipotecario, la póliza individual contratada en forma directa por el deudor asegurado o el contrato de seguro de un condominio para la unidad hipotecada ("**seguro de condominio**"). Lo anterior, siempre que aquella póliza contemple coberturas al menos equivalentes a los seguros licitados por la entidad crediticia.

   Adicionalmente, para efectos de lo indicado, las pólizas deberán cumplir con lo siguiente:

   a. Que la póliza individual contratada directamente por el deudor asegurado se ajuste a lo dispuesto en el número 6 del Título I anterior; y que el seguro de condominio contratado cumpla con la Norma de Carácter General N°[…] que establece normas relativas a los seguros asociados a condominios del artículo 43 de la Ley N°21.442.

b. Que se identifique en las condiciones particulares de la póliza individual y del seguro de condominio, al acreedor del crédito hipotecario como beneficiario del seguro, en la parte de su interés asegurable.
c. Que la vigencia de la póliza sea de al menos un año. En el caso de seguros de desgravamen, si la vigencia no correspondiera al periodo de duración del crédito, la compañía estará obligada a renovar la póliza original, sin cambiar ninguna de las condiciones establecidas en la misma.
d. Tratándose de seguros de desgravamen en que la vigencia de la póliza corresponda a la duración del crédito, que la prima se encuentre pagada o se garantice su pago, de forma tal que la cobertura no se interrumpa o bien que en las condiciones particulares se establezca cómo se garantizará la continuidad de cobertura.
e. Que esté contratada con una compañía de seguros cuya menor clasificación de riesgo sea igual o superior a A-.
f. Que las coberturas no sean menores a las contempladas en los seguros colectivos vigentes.
g. Que en las condiciones particulares de la póliza contratada individualmente por el deudor conste la voluntad de este de renunciar a la póliza colectiva de la entidad crediticia, cuando corresponda.
h. Que conste en la póliza 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, acorde a la letra c) del artículo 43 de la Ley N°21.442.

A fin de resguardar el cumplimiento de lo señalado en la letra d. anterior, la entidad crediticia deberá aceptar las pólizas que cumplan con alguna de estas características:

i. Que el cliente pague anualmente en forma anticipada la prima correspondiente y que la entidad crediticia quede facultada para subrogar el pago de esa prima en caso de que el cliente no la pague oportunamente, cubriendo con la garantía hipotecaria este monto subrogado.
ii. Que en las condiciones particulares se establezca que no se dará término a la póliza por la falta de pago de la prima.

El plazo para aceptar o rechazar la póliza individual o la póliza de condominio, no podrá exceder de 10 días hábiles desde que fue recibida en la entidad crediticia. En caso de rechazo, la entidad crediticia deberá informar detalladamente cada una de las causas que lo explican.

2. Durante la cotización del crédito, la entidad crediticia siempre deberá informar al interesado las coberturas y el costo del seguro colectivo licitado, debiendo constar por escrito que el cotizante tomó conocimiento de ello.

Cuando la póliza individual o **seguro de condominio** sea ofrecido por una compañía o corredor de seguros relacionado a la entidad crediticia, la compañía de seguros o el corredor deberá:

a. Entregar al deudor un informe comparativo entre la póliza individual o el **seguro de condominio**, y la colectiva licitada, respecto a las coberturas, exclusiones, comisiones y precio. Deberá quedar constancia fehaciente de la recepción del informe antes mencionado por parte del deudor asegurado, cualquiera sea la forma en que el seguro individual se comercialice, debiendo mantenerse una copia de dicho documento en la entidad crediticia y en la entidad ofertante.

b. Informar al deudor respecto de la fecha del próximo proceso de licitación, indicando que las condiciones de la próxima póliza colectiva, incluido su precio, pueden variar respecto a la situación actual y que la compañía de seguros adjudicataria, vigente y futura, tiene derecho a evaluar el riesgo, previo a aceptar el ingreso de un nuevo deudor a la póliza colectiva, debiendo quedar constancia de la toma de conocimiento por parte del deudor asegurado.

c. Informar al deudor que la renuncia a la póliza colectiva implica que, en caso de que posteriormente pretenda reincorporarse a la misma, deberá someterse a un nuevo proceso de suscripción y condiciones de asegurabilidad y que, por tanto, perderá la continuidad de cobertura que otorga la póliza colectiva.

d. Asesorar al deudor, a fin de evitar el doble pago de seguros, sin perjuicio del derecho del contratante a celebrar más de un contrato de seguro.

   En tal caso, deberá informarse al contratante respecto a los efectos de la pluralidad de seguros.

3. Tratándose de deudores asegurados incluidos en la póliza colectiva de la entidad crediticia, que opten por renunciar a ésta y contratar el seguro en forma individual o presentar el seguro de condominio, la compañía de seguros responsable del contrato licitado de la entidad crediticia sólo podrá cobrar la prima correspondiente hasta la fecha en que se inicie la vigencia del contrato de seguro individual o la aceptación del **seguro de condominio**, fecha hasta la cual se entenderá cubierto a cabalidad por el contrato licitado.

4. La renuncia del deudor asegurado a la póliza licitada de la entidad crediticia sólo tendrá efecto una vez que la póliza individual o el seguro de condominio sean aceptadas por la entidad crediticia. En las condiciones particulares de las pólizas contratadas individualmente o los seguros de condominio respectivos, se deberá dejar constancia de la voluntad del deudor asegurado de renunciar a la póliza colectiva de la entidad crediticia. Para estos efectos, el renunciante deberá suscribir ante la compañía de seguros que está ofreciendo el seguro individual o colectivo de condominios, previo a la emisión de la póliza respectiva, un documento que explicite su voluntad y en el que quede constancia que está en conocimiento de las implicancias de tal renuncia.

5. La entidad crediticia no podrá exigir al deudor coberturas distintas a las contempladas en los seguros colectivos contratados por ésta, ni podrá aceptar una póliza con menores coberturas, incluyendo los límites, sublímites u otros montos establecidos en la póliza colectiva. Lo anterior, sin perjuicio de la contratación voluntaria de otras coberturas adicionales por parte del deudor asegurado.

   La póliza individual de desgravamen será aceptada por todo el período de su vigencia, aun cuando en el futuro deje de cumplirse la equivalencia entre la cobertura de la póliza individual y la colectiva.

   En el caso del seguro de incendio, al renovarse la póliza individual o el seguro de condominio, las compañías deberán ajustar las coberturas a las de la póliza colectiva vigente de la entidad crediticia. Misma regla aplicará en caso de presentarse una nueva póliza de desgravamen, si el deudor asegurado hubiese puesto término anticipado a la póliza individual originalmente presentada.

6. La entidad crediticia no podrá establecer cargo alguno por la revisión o aceptación de las pólizas contratadas directamente por el deudor o a través del condominio. En caso de rechazo por no cumplir con los requisitos establecidos, deberá informarlo al deudor, a la aseguradora y al corredor de seguros consignados en el contrato, a través de los medios de comunicación establecidos con cada una de las partes, a más tardar 10 días hábiles contados desde la recepción de ésta, explicitando los requisitos no cumplidos.

7. La póliza individual o el seguro de condominio, deberá ser enviadas directamente a la entidad crediticia por la aseguradora o por el corredor de seguros, según corresponda, por un medio físico o electrónico siempre que quede constancia fehaciente de su envío, dentro de los 5 días siguientes a la contratación, sin perjuicio de la obligación de entregarla al deudor asegurado.

   El asegurado o el respectivo corredor de seguro, a su vez, podrá ir directamente a la entidad crediticia a entregar la póliza individual o el seguro de condominio, antes del plazo señalado si lo desea o bien enviarla al correo electrónico que la entidad crediticia haya dispuesto para ello.

   La entidad crediticia deberá establecer un correo electrónico destinado únicamente a recibir las pólizas de este Título, el cual deberá ser dado a conocer a todas las compañías de seguros y corredores, debiendo encontrarse -además- publicado en el sitio web de la aseguradora.

8. En el caso de las pólizas de incendio individual y seguro de condominio, la aseguradora deberá informar al asegurado, por el medio convenido con éste, al menos 45 días antes que finalice la vigencia del seguro, si renovará o no la póliza y en qué condiciones.

9. En caso de concretarse la renovación del seguro individual o el seguro de condominio, con al menos 10 días hábiles de anticipación a que finalice la vigencia de éste, la aseguradora informará a la institución crediticia de su renovación, por un medio físico o electrónico, siempre que quede constancia fehaciente de la comunicación enviada. El asegurado podrá también informar a la entidad crediticia la renovación del seguro en el mismo plazo del párrafo anterior.".

B. Agrégase el siguiente punto 9.3 en el punto 9. Liquidación del siniestro y pago del siniestro, correspondiente a la letra B. Bases Técnicas, de la Sección IV. Contenidos mínimos de las bases de licitación:

"9.3 Conforme a lo establecido en el artículo 43 de la Ley N°21.442 sobre Copropiedad Inmobiliaria, se deberá establecer que, en caso de que la póliza colectiva de la entidad crediticia sea utilizada para reemplazar el seguro de una unidad en un condominio, el pago de indemnizaciones por los daños parciales que sufra esa 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.".

C. Reemplázase la letra b) del tercer párrafo del capítulo VI. Obligación de informar al deudor asegurado, por la siguiente letra b):

"b. Criterios y plazo que la entidad crediticia usará para el traspaso de las indemnizaciones en caso de daño parcial del bien asegurado.".

D. Agréguese a continuación del tercer párrafo del punto 2. "Montos Asegurados, Riesgos Cubiertos y Prima" del Anexo N°1: "Certificado de Cobertura de Seguro de Incendio", el siguiente párrafo:

"En caso de que esta póliza sea utilizada para reemplazar el seguro de incendio de la unidad en su condominio, el pago de indemnizaciones por los daños parciales que sufra su unidad se destinará, en primer lugar, a la reparación del bien asegurado y luego al pago del saldo insoluto en favor del acreedor hipotecario.".

Vigencia

La presente Circular rige a contar de esta fecha y se aplicará a los contratos celebrados en licitaciones hipotecarias que se inicien a contar del primer día del cuarto mes siguiente a la emisión de esta norma.

SOLANGE BERSTEIN JÁUREGUI
PRESIDENTA
COMISIÓN PARA EL MERCADO FINANCIERO

VII. EVALUACIÓN DE IMPACTO REGULATORIO

A. Propuesta de Norma de Carácter General que establece normas para seguros del artículo 43 de la Ley N°21.442.

Con el fin de cumplir lo dispuesto en la nueva Ley N°21.442, la propuesta normativa regula la posibilidad de que los propietarios de un condominio puedan, en el contexto de una contratación de seguro colectivo a través de su respectiva comunidad, celebrar contratos de seguro que incorporen las coberturas y cláusulas adicionales que estimen convenientes. Con ello, la propuesta, se orienta a equiparar las pólizas y las coberturas del seguro colectivo contratado a través de licitación por una entidad crediticia, a las que deriven de un contrato de seguro individual o uno colectivo celebrado a través del respectivo condominio.

Así, la nueva normativa sobre los seguros asociados a condominios, más allá de responder a un mandato legal, implica establecer un mecanismo para la adecuada y eficiente contratación de los seguros colectivos asociados a los condominios y las unidades de éstos. Aquello, presenta una oportunidad para mayor competencia en el mercado asegurador en este tipo de riesgo, permitiendo que tanto las pólizas licitadas, como las contratadas individual o colectivamente a través de comunidades, puedan otorgar soluciones que eviten el sobreseguro y faciliten la liquidación de siniestros.

Lo anterior daría cuenta de un modelo de contratación que deberá ser implementado por las compañías de seguros, corredores y agentes a efectos de la adecuada comercialización de los seguros. Con ello, se busca permitir mayores eficiencias en la comercialización de estas pólizas y en la operatoria de estos seguros.

B. Propuesta de modificación a la Norma de Carácter General N°469

En lo referente a la modificación a la NCG N°469, la propuesta normativa busca permitir la imputación de las sumas aseguradas en pólizas individuales y colectivas contratadas a través de los condominios, a las pólizas colectivas licitadas a través de entidades crediticias.

Así, más allá de las eficiencias buscadas, tales entidades deberán destinar recursos a la evaluación del contrato de seguro del condominio que le sea presentado. Aquello, sin embargo, se observa como una tarea que también deben realizarse hoy en el caso de las pólizas individuales que presenten los clientes al alero del derecho consagrado en artículo 40 del decreto con fuerza de ley N°251, de 1931, del Ministerio de Hacienda.

VIII. ANEXO

Para una mejor comprensión de los cambios propuestos a la Norma de Carácter General N°469, se presentan en esta sección el capítulo II compendiado y parcialmente los capítulos IV, VI y el Anexo 1, destacándose con control de cambios las modificaciones propuestas.

NORMA DE CARÁCTER GENERAL N° 469

[…]

II. Normas para ~~la contratación~~ seguros individual<u>es y</u> ~~de los~~ seguro <u>de condominios</u>~~s~~

1. La entidad crediticia estará obligada a aceptar~~, la póliza contratada en forma directa por el deudor asegurado~~ en cualquier momento durante la vigencia del crédito hipotecario, la póliza individual contratada en forma directa por el deudor asegurado o el contrato de seguro de un condominio para la unidad hipotecada (**"seguro de condominio"**). Lo anterior, siempre que aquella póliza contemple coberturas al menos equivalentes a los seguros licitados por la entidad crediticia.

Adicionalmente, para efectos de lo indicado, las pólizas deberán cumplir~~a~~ con lo siguiente:

a. Que la póliza individual contratada directamente por el deudor asegurado se ajuste a lo dispuesto en el número 6 del Título I anterior; y que el seguro de condominio contratado cumpla con la Norma de Carácter General N°[…] que establece normas relativas a los seguros asociados a condominios del artículo 43 de la Ley N°21.442~~Que la póliza se ajuste a lo dispuesto en el número 6 del Título I anterior~~.

b. Que se identifique en las condiciones particulares de la póliza individual y del seguro de condominio, al acreedor del crédito hipotecario como beneficiario del seguro, en la parte de su interés asegurable.

c. Que la vigencia de la póliza sea de al menos un año. En el caso de seguros de desgravamen, si la vigencia no correspondiera al periodo de duración del crédito, la compañía estará obligada a renovar la póliza original, sin cambiar ninguna de las condiciones establecidas en la misma.

d. Tratándose de seguros de desgravamen en que la vigencia de la póliza corresponda a la duración del crédito, que la prima se encuentre pagada o se garantice su pago, de forma tal que la cobertura no se interrumpa o bien que en las condiciones particulares se establezca cómo se garantizará la continuidad de cobertura.

e. Que esté contratada con una compañía de seguros cuya menor clasificación de riesgo sea igual o superior a A-.

f. Que las coberturas no sean distintas ni menores a las contempladas en los seguros colectivos vigentes.

g. Que en las condiciones particulares de la póliza conste la voluntad del deudor asegurado de renunciar a la póliza colectiva, cuando corresponda.

h. Que conste en la póliza 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, acorde a la letra c) del artículo 43 de la Ley N° 21.442.

A fin de resguardar el cumplimiento de lo señalado en la letra d. anterior, la entidad crediticia deberá aceptar pólizas individuales que cumplan con alguna de estas características:

i. Que el cliente pague anualmente en forma anticipada la prima correspondiente y que la entidad crediticia quede facultada para subrogar el pago de esa prima en caso de que el cliente no la pague oportunamente, cubriendo con la garantía hipotecaria este monto subrogado.

ii. Que en las condiciones particulares se establezca que no se dará término a la póliza por la falta de pago de la prima.

El plazo para aceptar o rechazar la póliza individual o la póliza de condominio, no podrá exceder de 10 días hábiles desde que fue recibida en la entidad crediticia. En caso de rechazo, la entidad crediticia deberá informar detalladamente cada una de las causas que lo explican.

2. Durante la cotización del crédito, la entidad crediticia siempre deberá informar al interesado las coberturas y el costo del seguro colectivo licitado, debiendo constar por escrito que el cotizante tomó conocimiento de ello.

Cuando la póliza individual o **seguro de condominio** sea ofrecida por una compañía o corredor de seguros relacionado a la entidad crediticia, ésta - compañía de seguros o corredor - deberá:

a. Entregar al deudor un informe comparativo entre la póliza individual o el **seguro de condominio** y la colectiva respecto a las coberturas, exclusiones, comisiones y precio. Deberá quedar constancia fehaciente de la recepción del informe antes mencionado por parte del deudor asegurado, cualquiera sea la forma en que el seguro individual se comercialice, debiendo mantenerse una copia de dicho documento en la entidad crediticia y en la entidad ofertante.

b. Informar al deudor respecto de la fecha del próximo proceso de licitación, indicando que las condiciones de la próxima póliza colectiva, incluido su precio, pueden variar respecto a la situación actual y que la compañía de seguros adjudicataria, vigente y futura, tiene derecho a evaluar el riesgo, previo a aceptar el ingreso de un nuevo deudor a la póliza colectiva, debiendo quedar constancia de la toma de conocimiento por parte del deudor asegurado.

c. Informar al deudor que la renuncia a la póliza colectiva implica que, en caso de que posteriormente pretenda reincorporarse a la misma, deberá someterse a un nuevo proceso de suscripción y condiciones de asegurabilidad y que, por tanto, pierde la continuidad de cobertura que otorga la póliza colectiva.

d. Asesorar al deudor, a fin de evitar el doble pago de seguros, sin perjuicio del derecho del contratante a celebrar más de un contrato de seguro.

En tal caso, deberá informarse al contratante respecto a los efectos de la pluralidad de seguros.

3. Tratándose de deudores asegurados incluidos en la póliza colectiva que opten por renunciar a ésta y contratar el seguro en forma individual o presentar el seguro de condominio, la compañía de seguros responsable del contrato ~~colectivo~~ licitado de la entidad crediticia sólo podrá cobrar la prima correspondiente hasta la fecha en que se inicie la vigencia del contrato de seguro individual o la aceptación del seguro de condominio, fecha hasta la cual se entenderá cubierto a cabalidad por el contrato ~~colectivo~~licitado.

4. La renuncia del deudor asegurado a la póliza colectiva sólo tendrá efecto una vez que la póliza individual o el seguro de condominio sean aceptadas por la entidad crediticia. En las condiciones particulares de las pólizas contratadas individualmente o los seguros de condominio respectivos, se deberá dejar constancia de la voluntad del deudor asegurado de renunciar a la póliza colectiva de la entidad crediticia. Para estos efectos el renunciante deberá suscribir ante la compañía de seguros que está ofreciendo el seguro individual o colectivo de confominios, previo a la emisión de la póliza respectiva, un documento que explicite su voluntad y en el que quede constancia que está en conocimiento de las implicancias de tal renuncia.

5. La entidad crediticia no podrá exigir al deudor coberturas distintas a las contempladas en los seguros colectivos contratados por ésta, ni podrá aceptar una póliza individual con menores coberturas, incluyendo los límites, sublímites u otros montos establecidos en la póliza colectiva. Lo anterior, sin perjuicio de la contratación voluntaria de otras coberturas adicionales por parte del deudor asegurado.

La póliza individual de desgravamen será aceptada por todo el período de su vigencia, aun cuando en el futuro deje de cumplirse la equivalencia entre la cobertura de la póliza individual y la colectiva.

En el caso del seguro de incendio, al renovarse la póliza individual las compañías deberán ajustar las coberturas de la póliza colectiva vigente de la entidad crediticia. Misma regla aplicará en caso de presentarse una nueva póliza de desgravamen, si el deudor asegurado hubiese puesto término anticipado a la póliza individual originalmente presentada.

6. La entidad crediticia no podrá establecer cargo alguno por la revisión o aceptación de las pólizas contratadas directamente por el deudor o a través del condominio. En caso de rechazo por no cumplir con los requisitos establecidos, deberá informarlo al deudor, a la aseguradora y al corredor de seguros consignados en el contrato, a través de los medios de comunicación establecidos con cada una de las partes, a más tardar 10 días hábiles contados desde la recepción de ésta, explicitando los requisitos no cumplidos.

7. La póliza individual contratada deberá ser enviada directamente a la entidad crediticia por la aseguradora o por el corredor de seguros, según corresponda, por un medio físico o electrónico siempre que quede constancia fehaciente de su envío, dentro de los 5 días siguientes a la contratación, sin perjuicio de la obligación de entregarla al deudor asegurado.

El asegurado o el respectivo corredor de seguro, a su vez, podrá ir directamente a la entidad crediticia a entregar la póliza individual o el seguro de condominio, antes del plazo señalado si lo desea o bien enviarla al correo electrónico que la entidad crediticia haya dispuesto para ello.

La entidad crediticia deberá establecer un correo electrónico destinado únicamente a ~~recepcionar~~ recibir las pólizas ~~individuales~~ de este Título, el cual deberá ser dado a conocer a todas las compañías de seguros y corredores, debiendo encontrarse -adem{as- publicado en el sitio web de la aseguradora.

8. En el caso de las pólizas de incendio individual y seguro de condominio, la aseguradora deberá informar al asegurado, por el medio convenido con éste, al menos 45 días antes que finalice la vigencia del seguro, si renovará o no la póliza y ~~bajo~~ en qué condiciones.

9. En caso de concretarse la renovación del seguro individual o el seguro de condominio~~de incendio~~, con al menos 10 días hábiles de anticipación a que finalice la vigencia de éste, la aseguradora informará a la institución crediticia de su renovación, por un medio físico o electrónico, siempre que quede constancia fehaciente de la comunicación enviada. El asegurado podrá también informar a la entidad crediticia la renovación del seguro en el mismo plazo del párrafo anterior.

[…]

IV. Contenidos mínimos de las bases de licitación

Las bases de licitación deberán contemplar separadamente Bases Administrativas, Bases Técnicas y Anexos de información, siendo el contenido de cada una de ellas el que se detalla a continuación. Lo anterior es sin perjuicio de la incorporación de otras

disposiciones que sean necesarias para que el proceso de licitación se realice en forma competitiva.

[…]

B. BASES TÉCNICAS

Las bases técnicas deberán sujetarse a lo siguiente:

1. Las licitaciones de los seguros de que trata la presente norma deberán ajustarse a las disposiciones contenidas en las normas legales vigentes y las normas administrativas emitidas por la Comisión para el Mercado Financiero.

2. Materia asegurada.

2.1 Tratándose del seguro de desgravamen y su adicional de invalidez, la materia asegurada corresponderá a las personas naturales deudores, codeudores u otros que tengan obligaciones originadas en créditos hipotecarios con garantía de bienes inmuebles habitacionales o de prestación de servicios profesionales.

2.2 Tratándose del seguro de incendio y sus adicionales, la materia asegurada corresponderá exclusivamente a los bienes inmuebles habitacionales o de prestación de servicios profesionales, dados en garantía por créditos que la entidad crediticia haya otorgado, otorgará, adquirirá mediante la compra de cartera o debido a la portabilidad de los créditos.

2.3 En caso de que se contemple otorgar cobertura a ampliaciones, mejoras o modificaciones a la materia asegurada, ésta deberá estar limitada a un monto o porcentaje conocido previamente por el asegurador y, obligadamente, cumplir las condiciones de asegurabilidad. Dicho monto o porcentaje no podrá ser superior a un 10% del monto asegurado.

Lo anterior, es sin perjuicio de lo establecido en el artículo 526 del Código de Comercio sobre agravación de los riesgos asegurados.

3. Coberturas a licitar y extensiones de cobertura.

3.1 Las bases técnicas deberán señalar las coberturas a licitar, así como las condiciones requeridas para ellas. Las bases deberán indicar el código de depósito en la Comisión para el Mercado Financiero de las condiciones generales de la póliza y de las cláusulas adicionales que se están licitando.

Para efectos de evitar inconsistencias o contradicciones con los textos depositados en el Depósito de Pólizas de la Comisión para el Mercado Financiero, no deberán reproducirse, total o parcialmente, las condiciones generales de los textos de pólizas o cláusulas adicionales a licitar.

Al respecto, se deberá tener presente que el artículo 40 del D.L.F. N°251 permite incorporar coberturas adicionales a la póliza de incendio en la medida que sean complementarias a este riesgo y que tengan por objeto proteger los bienes dados en garantía. Por lo tanto, no podrán solicitarse cláusulas adicionales o extensiones de cobertura que no cumplan con dicha disposición.

3.2 Deberán indicar explícitamente que existirá continuidad de cobertura para el stock de asegurados o materia asegurada vigentes a la fecha de inicio del nuevo contrato, en los términos establecidos en el número 8 de la letra A del título III. Esta estipulación deberá constar también en la póliza de seguro que se contrate y en el certificado de cobertura de los deudores asegurados del stock.

3.3 En caso de contemplarse, se deberán señalar las extensiones de cobertura que los oferentes deberán considerar.

4. Monto asegurado (límite máximo de responsabilidad del asegurador)

Deberá establecerse el límite máximo de responsabilidad del asegurador por cada riesgo cubierto y de sus respectivas extensiones de cobertura cuando corresponda.

4.1 En el caso del seguro de incendio y sus adicionales, el monto asegurado corresponderá al valor de tasación del inmueble, descontado el valor del terreno.

4.2 En el caso del seguro de desgravamen el monto asegurado corresponderá al saldo insoluto de la deuda que mantenga el asegurado o la proporción acordada de éste en caso de existir más de un deudor, calculado a la fecha de fallecimiento del asegurado o al último día del mes inmediatamente anterior a dicha fecha, según se estipule en las bases de licitación.

4.3 En el caso del adicional de invalidez, el monto asegurado corresponderá al monto que habría que pagar por la cobertura de desgravamen al momento de declararse la invalidez por parte de la compañía de seguros.

Se exceptúan de lo señalado en los numerales 4.1, 4.2 y 4.3 precedentes, aquellas operaciones hipotecarias que por disposición legal especial señalen otro monto asegurado. En dicho caso, deberá indicarse el número de operaciones vigentes que se encuentran en esta situación, así como cuál será el monto asegurado en dichos casos.

4.4 De acuerdo a lo señalado en la Norma de Carácter General N° 331 de esta Comisión, tratándose de la cobertura de inhabitabilidad, retiro de escombros y demolición, se deberá establecer una suma asegurada independiente del monto asegurado en la póliza principal, expresada como un porcentaje de dicho monto asegurado.

5. Deducibles, franquicias, límites y sublímites

Tratándose del riesgo de incendio y sus adicionales deberá indicarse el deducible o franquicia, montos límites y sublímites por cada cobertura o extensión de cobertura. Para el riesgo de desgravamen y desgravamen con adicional de invalidez no es aplicable esta disposición.

6. Condiciones de asegurabilidad o suscripción

6.1 Las bases técnicas deberán señalar las condiciones de suscripción que se aplicarán al flujo de deudores asegurados que ingresen al contrato colectivo. Las bases no podrán establecer que no existirán condiciones de suscripción, independientemente del monto del crédito que se está otorgando. Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en el primer párrafo del número 7, letra A del título III de esta norma sobre el derecho a la suscripción de los riesgos.

6.2 Tratándose de pólizas de desgravamen y desgravamen con adicional de invalidez total y permanente de, al menos, dos tercios, deberá señalarse la edad mínima y máxima de ingreso al seguro, junto con la edad máxima de la cobertura por el riesgo de muerte y por el riesgo de invalidez, cuando corresponda.

6.3 Mediante un anexo a las bases de licitación se deberá incorporar, al menos, la Declaración Personal de Salud (DPS) utilizada por la compañía que mantiene vigente el contrato de seguro al momento de la licitación. Además, deberá

indicarse que el formulario de DPS presentado se entiende como referencial, pudiendo la compañía adjudicataria ajustarlo, en atención a lo dispuesto en los artículos 525 y 590 del Código de Comercio.

7. Plazo de gracia y rehabilitación

7.1 Las bases técnicas deberán indicar el período de gracia por el que se mantendrá la cobertura ante el no pago de la prima.

7.2 En caso de contemplarse, se deberá indicar el plazo máximo de rehabilitación de la cobertura individual en caso de no pago de la prima, el que no podrá exceder al señalado en las condiciones generales de la póliza.

7.3 Los plazos de gracia corresponderán al devengo de la prima del seguro.

8. Plazo aceptación de los riesgos

Se deberá señalar el plazo máximo para que la compañía de seguros se pronuncie respecto a la aceptación del riesgo, el que no podrá ser inferior a dos días hábiles de acuerdo a lo señalado en el número 13.a de la letra B del título III de esta norma.

9. Liquidación del siniestro y pago del siniestro

9.1 Se deberá señalar el plazo máximo para la emisión del informe de liquidación y para el pago de la indemnización, considerando lo señalado en el número13.c, de la sección B del título III de esta norma.

9.2 Si las bases contemplan otorgar un plazo de denuncia de siniestro superior al establecido en el texto de condiciones generales de la póliza o cláusula adicional, éste debe ser concordante con el número 7° del artículo 524 del Código de Comercio, por lo que el plazo debe contarse desde "tan pronto fue posible una vez que se tomó conocimiento del hecho".

9.3. Conforme a lo establecido en el artículo 43 de la Ley N°21.442 sobre Copropiedad Inmobiliaria, se deberá establecer que, en caso de que la póliza colectiva de la entidad crediticia sea utilizada para reemplazar el seguro de una unidad en un condominio, el pago de indemnizaciones por los daños parciales que sufra esa 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.

[…]

VI. Obligación de informar al deudor asegurado

De acuerdo con lo establecido en el artículo 517 del Código de Comercio, a través del tomador, el asegurador deberá entregar a cada uno de los asegurados que se incorporen al contrato de seguro colectivo, una copia de la póliza, o, al menos, un certificado que acredite la cobertura. En el último caso, tanto el asegurador como el tomador y el corredor del seguro deberán mantener a disposición de los interesados una copia de la póliza.

Por su parte, el artículo 519 del señalado Código establece que el asegurador deberá entregar la póliza, o el certificado de cobertura, en su caso, al contratante del seguro o al corredor que la hubiera intermediado, dentro del plazo de cinco días hábiles contados desde la perfección del contrato. El corredor deberá entregar la póliza al asegurado dentro de los cinco días hábiles siguientes a su recepción.

Tratándose de seguros que cubran el **riesgo de incendio y coberturas adicionales**, tales como sismo y salida de mar, la entidad crediticia deberá enviar al deudor asegurado lo siguiente:

a. Un Certificado de Cobertura, el cual debe contener al menos la información señalada en el Anexo N°1 de la presente norma.

b. Criterios y plazo que la entidad crediticia usará para el traspaso de las indemnizaciones en caso de daño parcial del bien asegurado ~~Criterios y plazo que la entidad crediticia usará para el traspaso de las indemnizaciones en caso de daño parcial del bien asegurado. Esto es, deberá indicar la proporción que se imputará al saldo insoluto y la que se entregará al asegurado deudor para la reparación directa del bien asegurado. Además, deberá explicitar bajo qué condiciones se realizarán estos traspasos~~.

Tratándose de **seguros de desgravamen y de desgravamen más invalidez**, la entidad crediticia deberá enviar al deudor asegurado un Certificado de Cobertura, el cual debe contener al menos la información señalada en el Anexo N°2 de la presente norma.

Tanto la aseguradora como la entidad crediticia y el corredor de seguros, según corresponda, deberán privilegiar que el certificado de cobertura, junto con toda la documentación establecida en esta norma que se deba remitir al deudor asegurado, sean enviados por medios electrónicos, siempre que el asegurado haya consentido en ello.

[…]

ANEXO N°1 CERTIFICADO DE COBERTURA SEGURO DE INCENDIO

[…]

2. MONTO ASEGURADO, RIESGOS CUBIERTOS Y PRIMA

Monto asegurado: ……

Este será el límite máximo de responsabilidad del asegurador.

En caso de pérdida total, se aplica el concepto de "primera pérdida" y, por lo tanto, la indemnización no estará afecta a la regla proporcional que señala el artículo 553 del Código de Comercio.

En caos de siniestros con pérdidas parciales, 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 contempla la reducción del monto a indemnizar por concepto de depreciación, antigüedad, uso o desgaste del bien asegurado.

En caso de que esta póliza sea utilizada para reemplazar el seguro de incendio de la unidad en su condominio, el pago de indemnizaciones por los daños parciales que sufra su unidad se destinará, en primer lugar, a la reparación del bien asegurado y luego al pago del saldo insoluto en favor del acreedor hipotecario.

Modalidad de pago de la prima: ……

[…]

COMISIÓN PARA EL MERCADO FINANCIERO

Regulador y Supervisor Financiero de Chile

www.cmfchile.cl

Para validar ir a http://www.svs.cl/institucional/validar/validar.php
FOLIO: RES-10221-25-87587-W SGD: 2025090661722