



Regulador y Supervisor Financiero de Chile

Informe Normativo

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

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

CONTENIDO

I. INTRODUCCIÓN	1
II. OBJETIVO DE LA PROPUESTA NORMATIVA	2
III. MARCO REGULATORIO VIGENTE	3
IV. EXPERIENCIA INTERNACIONAL	5
V. PRIMERA Y SEGUNDA CONSULTA PÚBLICA	6
VI. TEXTOS FINALES	16
A. Norma de Carácter General que establece normas para seguros de condominios del artículo 43 de la Ley N°21.442.	16
B. Modificación a la Norma de Carácter General N°469	21
VII. EVALUACIÓN DE IMPACTO REGULATORIO	26

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 5º 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 publicación del reglamento de la Ley (dos años a contar del 9 de enero de 2025), para efectuar una revisión de las pólizas que tuvieran 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 sufren 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 colectivo se cubra a los bienes e instalaciones comunes y a las respectivas unidades cuando corresponda, 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 contemplado en el artículo 40 del D.F.L. N°251.

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 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.

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. Lo anterior, conforme al literal c) del artículo 43 de la Ley N°21.442 de Copropiedad Inmobiliaria.

III. 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 5º 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 sufren todos los bienes e instalaciones comunes y que otorgue opciones a los copropietarios para cubrir los daños que sufren 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 sufren 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.

IV. 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 "*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 inmobiliario³, 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 aquél 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

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. www.boe.es/doue/2014/060/L00034-00085.pdf Accedido el 18 ago. 2025.

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.

comunidades o condominios, se observó regulación local a través de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana⁴. 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 Edificación⁵, 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.

V. PRIMERA Y SEGUNDA CONSULTA PÚBLICA

Conforme a lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 20 del Decreto Ley N°3.538, que Crea la Comisión para el Mercado Financiero, la propuesta normativa fue objeto de una primera consulta pública entre el 29 de septiembre de 2025 y el 27 de octubre de 2025, recibiéndose 16 comentarios de distintas entidades y ciudadanos.

A su vez, se realizó un segundo periodo de consulta pública entre el 30 de octubre y 13 de noviembre de 2025, periodo en que se recibieron 3 comentarios de diferentes entidades.

A continuación, se plasman los principales comentarios recibidos organizados temáticamente y la respuesta de la Comisión a lo planteado por las entidades y ciudadanos:

- **Estructura del seguro de condominios del artículo 43 de la Ley N°21.442**

- **Comentario:** Se plantea como alternativa a la estructura de la normativa propuesta, el establecer una póliza colectiva que entregue cobertura para los espacios comunes y las correspondientes unidades individuales conforme a lo establecido en el artículo 43 de la Ley N°21.442.

Respuesta CMF: Atendido los comentarios recibidos, se ha ajustado la propuesta normativa hacia una estructura de cobertura de bienes e instalaciones comunes y cobertura para unidades y complementaria de bienes e instalaciones comunes bajo el amparo de una única póliza colectiva.

Lo anterior, se ordena a la habilitación del ejercicio del derecho establecido en el artículo 40 del D.F.L. N°251 para los copropietarios y simplificar la operatoria del seguro de incendio para condominios.

En tal sentido, el ajuste busca facilitar que el condominio pueda mantener contratada y vigente la cobertura de los bienes comunes, al tiempo que permite a los copropietarios complementar las coberturas para presentar la póliza ante

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.

las entidades crediticias. Todo, en el sentido de simplificar el adecuado entendimiento de la estructura de contratación del seguro.

- **Comentario:** Se sugiere que la póliza colectiva asociada a seguro de incendio para condominios cubra exclusivamente las unidades y no incorpore coberturas para los espacios comunes. Ello, a efectos de establecer pólizas de seguro separadas para la comunidad y para los copropietarios.

Respuesta CMF: Se descarta la configuración de una póliza colectiva que establezca coberturas exclusivamente para los espacios comunes y otras para la contratación por parte de los copropietarios de cobertura para las unidades, pues aquello impediría cumplir con el artículo 43 de la Ley N°21.442 de Corporeidad Inmobiliaria.

Lo anterior, toda vez que el seguro colectivo contra incendio -de conformidad a la norma legal- debe cubrir los daños que sufren todos los bienes e instalaciones comunes y debe otorgar opciones a los copropietarios para cubrir los daños que sufren sus unidades. El objeto de incorporar coberturas complementarias para bienes comunes junto con las unidades es que puedan adquirirse las coberturas que mantiene la póliza contratada a través del acreedor y que no fueron contratadas por el condominio, por ejemplo, daños a consecuencia de sismo.

- **Comentario:** Se sugiere estudiar factibilidad de incorporar una tercera póliza que permita a los condominios de vivienda sociales contratar una póliza de seguro colectivo contra incendio que cubra únicamente los bienes comunes correspondientes a edificaciones colectivas que contengan unidades habitacionales, incluidas aquellas edificaciones de uso mixto que incluyan viviendas, de tal manera que se les permita excluir de la cobertura de dicho seguro a aquellas edificaciones del condominio con destinos diferentes al habitacional, así como a las áreas comunes destinadas a circulaciones, estacionamientos o a la recreación y el esparcimiento, siempre que no formen parte de las edificaciones colectivas con destino habitacional. Lo anterior, con el objeto de disminuir el costo de las primas.

Respuesta CMF: Conforme a lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley N°21.442 y su Reglamento, 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 sufren todos los bienes e instalaciones comunes y que otorgue opciones a los copropietarios para cubrir los daños que sufren sus unidades.

Atendido lo anterior, no resulta posible excluir -a través de la normativa que dicte la Comisión para el Mercado Financiero- la contratación de cobertura contra incendio a determinadas edificaciones del condominio, atendido a que -por expresa disposición legal y reglamentaria- resulta necesaria la cobertura de todos los bienes e instalaciones comunes. En todo caso, la definición de los tipos de condominio y sus obligaciones es una materia que escapa a nuestra competencia.

- **Depósito de pólizas**

- **Comentario:** Se sugiere que, para efectos de obtener condiciones generales coherentes con los textos de pólizas de seguro hipotecarias, la Comisión

establezca y deposite los condicionados o en su caso establezca un listado mínimo de coberturas definidas. Lo anterior, para asegurar consistencia regulatoria y operativa.

- **Comentario:** Si bien entendemos que los informes comparativos que contempla la NCG N°469 pueden servir de orientación, contar con modelos de pólizas con coberturas equivalentes o una solamente facilitaría enormemente dicha implementación. Lo anterior, sin perjuicio de la posibilidad de que se incorporen coberturas adicionales, sea respecto a los espacios comunes (previo acuerdo de la asamblea de copropietarios) o bien respecto a la unidad.

Respuesta CMF: La regulación legal del seguro de incendio de condominios y del depósito de pólizas no entregan a la Comisión una potestad para establecer el modelo de condicionado general que deba ser utilizado por las compañías.

Lo anterior, sin perjuicio de que, a efectos de prevenir problemas de coherencia en las pólizas de seguro, en la norma que regula el seguro de incendio de condominios se estableció la aplicación de la Norma de Carácter General N°331 con el objeto de que los condicionados del seguro colectivo de incendio contemplen condiciones equivalentes a las de los seguros asociados a créditos hipotecarios a que se refiere el artículo 40 del D.F.L. N°251, actualmente en comercialización.

- **Información respecto del pago de primas y vigencia de la póliza de seguro**

- **Comentario:** Se indica que en la actualidad los bancos mantienen conocimiento de la vigencia de la póliza en atención a que las entidades bancarias participan directamente en el proceso. Así, de no verificarse el pago de prima no se tendría certeza respecto de la vigencia de la póliza de seguro.

Respuesta CMF: En cuanto al no pago de la prima, el artículo 528 del Código de Comercio establece que el incumplimiento de la obligación de pago producirá la terminación del contrato a la expiración del plazo de quince días contado desde la fecha de envío de la comunicación que dirija el asegurador al asegurado.

Atendido lo indicado, se ha ajustado la propuesta normativa incorporando que, a requerimiento de la entidad crediticia, la aseguradora deba informar el estado de pago de la prima.

A su turno, la propuesta normativa contempla el deber de la aseguradora de informar a todos los asegurados y acreedores beneficiarios 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.

- **Comentario:** Si bien la exigencia de que la prima esté pagada o garantizada aplica expresamente a seguros de desgravamen, en la práctica algunos bancos han extendido esta exigencia a seguros de incendio. Entendemos que en el marco de esta modificación normativa es importante precisar que, tratándose de seguros de incendio contratados por condominios, las primas suelen pagarse en cuotas mensuales, por lo que dicha exigencia no debiera aplicarse en estos casos.

Respuesta CMF: Conforme a lo que actualmente se regula en Sección II de la NCG N°469, la entidad crediticia estará obligada a aceptar la póliza individual contratada en forma directa siempre que se cumplan los requisitos establecidos en dicho apartado.

Así, en el caso de seguro de desgravamen, se contempla la necesidad de acreditar alternativamente que el cliente pagó anualmente en forma anticipada la prima o que se establezca en las condiciones particulares que no se dará término a la póliza por falta de pago de prima. Aquello, se contempla exclusivamente respecto de seguros de desgravamen, sin que sea posible extender tal exigencia a seguros de incendio.

Todo lo dicho, se incluye en la propuesta normativa, incorporando la necesidad de aceptar la póliza contratada individualmente o el seguro de incendio por parte de las entidades crediticias en caso de cumplirse los requisitos pertinentes.

- **Comentario:** En el entendido que la propuesta busca evitar doble pago y facilitar la presentación de coberturas equivalentes, sugerimos que la Comisión considere implementar un servicio de consulta estandarizado (API) para que los administradores, compañías de seguros, corredores de seguros y entidades crediticias con autorización del deudor, puedan consultar las coberturas vigentes de su póliza hipotecaria licitada (coberturas, límites, deducibles, cláusulas clave y vigencia).

Respuesta CMF: La ley no ha conferido potestades a la Comisión para el establecimiento de un sistema de consulta estandarizado en los términos sugeridos.

- **Sincronización de vigencia de pólizas de seguro**

Comentario: Se señala que las pólizas de seguro asociadas a créditos hipotecarios contemplan vigencias que podrían diferir de las relativas a seguros contratados al alero de la propuesta normativa, por lo que sería necesario regular mecanismos de sincronización de la vigencia de las pólizas.

Respuesta CMF: La propuesta normativa incorpora en el texto para el reemplazo del Capítulo II de la NCG N°469 que, la póliza individual o seguro de condominio serán aceptados por todo el período de su vigencia, aun cuando en el futuro deje de cumplirse la equivalencia entre la cobertura de la póliza individual o seguro de condominio y la colectiva.

Así, en el caso del seguro de incendio conforme a la normativa propuesta, 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.

- **Momento de renovación del contrato**

Comentario: Respecto de la renovación del contrato, la propuesta normativa contempla un plazo de 45 días para que la aseguradora informe al contratante si ofrecerá o no la renovación de la póliza, dando cuenta pormenorizada de las condiciones y prima del seguro. Al respecto, se sugiere ajustar a 30 días dicho plazo y señalar que las condiciones ofertadas podrían cambiar en caso de siniestro

y/o evento catastrófico que ocurra en el envío de las condiciones y el cambio de vigencia.

Respuesta CMF: Atendido que resulta necesario que los interesados puedan evaluar las coberturas para bienes comunes y unidades, comparando las distintas opciones del mercado, y en consideración al objetivo de permitir el ejercicio del derecho establecido en el artículo 40 del D.F.L. N°251, se considera necesario que la oferta de renovación contemple las condiciones y prima del seguro.

Sin perjuicio de aquello, en atención a que las consideraciones técnicas para determinar las condiciones de renovación y prima pueden variar en el tiempo, se considera pertinente acotar el plazo de la propuesta normativa a 30 días.

- **Prioridad de indemnizaciones por daño parcial**

- **Comentario:** Se señala que la normativa propuesta establece que, en caso de siniestros con daño parcial, la indemnización debe destinarse prioritariamente a la reparación del bien asegurado, excluyendo la posibilidad de aplicar dichos fondos al pago del saldo insoluto del crédito hipotecario. Aquello, representaría un cambio respecto del modelo vigente.

Respuesta CMF: En lo referente a la indemnización en caso de daño parcial la letra c) del artículo 43 de la Ley N°21.442 prescribe que deberá resguardarse: "*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*".

Así las cosas, resulta necesario el establecimiento del destino de la indemnización por daño parcial conforme a lo dispuesto por el legislador, esto es, a la reparación del bien asegurado.

- **Comentario:** Se sugiere evaluar pertinencia y factibilidad de incluir un mecanismo para acreditar que la reparación efectivamente se ejecutó (facturas, informes técnicos, etc.).

Respuesta CMF: Se ha incorporado en la propuesta normativa que las condiciones particulares de la póliza de seguro para condominios que se contrate deberán regular la forma en que se procederá a la reparación del bien asegurado por los daños parciales que sufra una unidad.

- **Existencia de daño parcial**

Comentario: Se sugiere el establecimiento de un parámetro objetivo que permita establecer cuando se considerará que el daño es parcial, dando cuenta de un determinado porcentaje del inmueble para evitar criterios dispares al respecto.

Respuesta CMF: Lo concerniente a la liquidación del siniestro y la determinación de daños totales o parciales es un asunto que escapa a las potestades legales de la Comisión para los efectos de la ley en comento, debiendo regirse aquello por lo dispuesto en el D.S. N°1055.

- **Valorización de bienes asegurados y su indemnización**

Comentario: Se señala que, en la actualidad, los seguros comercializados respecto de las unidades individuales contemplarían la determinación del monto asegurado conforme a avalúo fiscal o comercial, pero en lo referente a espacios comunes se contrata la póliza según el valor de reposición, lo que podría generar discrepancias entre la valorización del bien asegurado y la eventual indemnización recibida.

Respuesta CMF: En lo que atañe al seguro de incendio y coberturas complementarias del artículo 40 del DFL N° 251, conforme al tenor actual de la Norma de Carácter General N°331, el monto asegurado corresponderá al valor de tasación del inmueble, descontado el valor del terreno, debiendo aplicarse el concepto de “primera pérdida” y, por lo tanto, que la indemnización no estará afecta a la regla proporcional que señala el artículo 533 del Código de Comercio. Lo que será el límite máximo de responsabilidad del asegurador.

Atendido lo señalado, el proyecto normativo contempla que las pólizas deben sujetarse a la regulación contenida en la Norma de Carácter General N°331, con lo cual se evitan disconformidades en la determinación de la valorización y eventual indemnización.

- **Pluralidad de cobertura respecto de bienes e instalaciones comunes**

Comentario: Se indica que la propuesta normativa, al disponer la existencia de coberturas de bienes e instalaciones comunes y de unidades podría generar una pluralidad de cobertura respecto de las eventuales pólizas de seguro asociadas a créditos hipotecarios en lo concerniente a bienes e instalaciones comunes.

Respuesta CMF: Conforme a lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley N°21.442, los condominios que contemplen el destino habitacional en alguna de sus unidades deberán contratar y mantener vigente un seguro contra incendio que cubra los daños que sufren todos los bienes e instalaciones comunes y que otorgue opciones a los copropietarios para cubrir los daños que sufren sus unidades.

A su vez, los copropietarios -conforme a la misma norma- pueden renunciar exclusivamente a las opciones que el seguro del condominio contemple para cubrir los daños que sufra su unidad, sin que puedan eximirse de la obligación de pagar la parte del seguro del condominio correspondiente a la cobertura de los daños que sufren los bienes e instalaciones comunes.

- **Duplicidad de seguros y cobertura necesaria para el ejercicio del derecho establecido en el artículo 40 del D.F.L. N°251**

- **Comentario:** Se indica que, en lo concerniente al ejercicio del derecho establecido en el artículo 40 del D.F.L. N°251, sería necesaria la utilización de idénticos condicionados generales o cláusulas adicionales a efectos de lograr una cobertura equivalente o superior a la de los seguros licitados, lo que dificultaría el ejercicio del derecho del deudor.

Respuesta CMF: En lo que respecta al ejercicio del derecho establecido en el artículo 40 del D.F.L. N°251, la legislación contempla que la entidad crediticia respectiva 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.

Así, para el adecuado ejercicio del derecho, tanto aseguradoras como intermediarios de seguro deberán proporcionar adecuada asesoría a los asegurados contratantes de conformidad a lo prescrito en el artículo 529 del Código de Comercio y el artículo 57 del D.F.L. N°251.

Adicionalmente, el proyecto normativo contempla que las pólizas deben sujetarse a la regulación contenida en la Norma de Carácter General N°331, evitándose disconformidades en la cobertura que pudiere configurarse. A su vez, la legislación establece que 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.

- **Comentario:** En la propuesta normativa se aborda el caso en que el copropietario presente el seguro contratado a través de la comunidad ante la respectiva entidad crediticia, pero no cuando el seguro sea contratado con la entidad crediticia para presentarlo ante el condominio. Se solicita evaluar pertinencia y factibilidad de tal incorporación.

Respuesta CMF: La propuesta normativa se ordena a la regulación del seguro del artículo 43 de la Ley N°21.442 de Copropiedad Inmobiliaria, que dispone el derecho de los copropietarios a renunciar a las opciones que el seguro del condominio contempla para cubrir los daños que sufra su respectiva unidad, cuando ésta se encuentra asegurada contra incendio mediante otra póliza vigente.

Así, el derecho a presentar una póliza vigente para renunciar a las coberturas del seguro del condominio corresponde a un derecho establecido en la Ley, sin que al efecto sea necesaria una consagración particular del mismo.

- **Inclusión del riesgo sísmico a las coberturas del seguro**

Comentario: Atendido el alto riesgo sísmico existente en nuestro país y eventual pérdida de inversión o habitabilidad de las viviendas, se sugiere la inclusión del riesgo de sismo en las coberturas de este tipo de pólizas.

Respuesta CMF: La normativa propuesta contempla -al tenor de la legislación aplicable- que el seguro colectivo de incendio, correspondiente a las unidades y bienes e instalaciones comunes permitirá la contratación de coberturas adicionales que se deseen, tales como sismo o salida de mar.

- **Identificación del asegurado y entidad crediticia**

Comentario: Se indica que la normativa propuesta señala como requerimiento de las pólizas, que se identifique al contratante, asegurado y entidad crediticia. Al respecto se solicita aclarar si resulta suficiente el nombre y RUT respectivos.

Respuesta CMF: Se incorpora en la propuesta normativa clarificación conforme a lo sugerido.

- **Determinación de las coberturas mínimas del seguro de incendio**

Comentario: Atendido que en el contexto de un condominio podrían existir distintas entidades crediticias y seguros licitados, se solicita aclarar la forma en que se determinaría el mínimo de coberturas que serían contratadas por el condominio.

Respuesta CMF: La propuesta normativa se ordena a permitir la contratación de distintas coberturas complementarias, tanto respecto de las unidades como para los bienes e instalaciones comunes. Con ello, se permite el adecuado ejercicio del derecho contemplado en el artículo 40 del D.F.L. N°251 a través de la libre contratación de coberturas adicionales a las contratadas por la comunidad respecto de los bienes e instalaciones comunes.

- **Plazo de implementación**

Comentario: En atención a que el cambio de la normativa implicaría la necesidad de adecuar las bases de licitación de los seguros colectivos contratados para permitir el reemplazo de los seguros licitados por el seguro colectivo de incendio contratado por el condominio, se solicita establecer un plazo de implementación gradual.

Respuesta CMF: Se ha ajustado el plazo de inicio de vigencia de ambas normas.

- **Invariabilidad en las cláusulas durante la vigencia del crédito**

Comentario: Se plantea que la norma en consulta contempla modificaciones que impactarían a operaciones que fueron evaluadas crediticamente, considerando la protección de los bienes dados en garantía establecidos en las pólizas cuyo contenido mínimo se regula en las bases técnicas, que resultarían invariables a lo largo de la vida del crédito.

En base a ello, se solicita indicar que las modificaciones a la Norma de Carácter General N°469 serán aplicables exclusivamente a nuevas operaciones de crédito.

Respuesta CMF: La Ley N°21.442 no contempla excepciones en su aplicación en lo que respecta al derecho de los copropietarios establecido en el inciso tercero letra a) del artículo 43.

- **Examen de coberturas por entidades crediticias**

Comentario: Se sugiere evaluar pertinencia y factibilidad de precisar cómo se verificará la equivalencia de coberturas al momento de examen de las pólizas por parte de las entidades crediticias, para dar certeza a bancos y copropietarios. Asimismo, se solicita determinar qué ocurría si la entidad crediticia no responde dentro de plazo.

Respuesta CMF: Conforme a la actual Norma de Carácter General N°469 y la legislación vigente, las entidades crediticias no pueden 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 propuesta normativa mantiene aquello, dando cuenta de la forma en que se ejercerá el derecho del artículo 40 del D.F.L N°251 y la forma y tiempo en que deberá emitirse la respuesta por la entidad crediticia. Todo, sin perjuicio de las potestades de supervisión de la Comisión respecto de las entidades que desarrollan actividades en su perímetro regulatorio respecto del adecuado cumplimiento de la normativa.

- **Asesoría al contratante**

- **Comentario:** Se señala que la normativa en consulta establece que cuando la póliza individual o seguro del condominio sea ofrecido por una compañía o corredor de seguros relacionado a la entidad crediticia, la compañía o el corredor deberá 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. Lo anterior, sin perjuicio de informarse al contratante respecto a los efectos de la pluralidad de seguros. Al respecto, se solicita acotar la obligación de asesoría a un deber de información claro y verificable.

Respuesta CMF: Conforme a la actual normativa legal aplicable a la comercialización de seguros, tanto aseguradoras como intermediarios de seguro deberán proporcionar adecuada asesoría a los asegurados contratantes. Aquello, al tenor de lo prescrito en el artículo 529 del Código de Comercio y el artículo 57 del D.F.L. N°251, no se encuentra circunscrito a obligaciones particulares y debe entenderse en el contexto aplicable a cada contratación. De este modo, no resulta posible circunscribir la obligación legal a determinadas acciones.

- **Comentario:** Se sugiere incorporar un indicador que permita comparar fácilmente entre seguros, por ejemplo, que compare el monto cubierto (y deducible si corresponde) vs la prima del seguro, de forma similar a la Carga Anual Equivalente (CAE) al momento de contratar un crédito.

Respuesta CMF: La ley no ha contemplado el deber de incorporar un indicador ni ha conferido potestades a la Comisión para establecer un sistema en los términos sugeridos.

- **Entrega de póliza**

Comentario: En lo relativo al envío de la póliza de seguro a los asegurados y entidades crediticias, se solicita evaluar la pertinencia y factibilidad de incorporar una presunción de recepción.

Respuesta CMF: Conforme a lo prescrito en el artículo 519, la póliza de seguro o el certificado de cobertura debe ser entregado por el asegurador al contratante del seguro dentro del plazo de 5 días contado desde la perfección del contrato. Así, existiendo una obligación legal en tan sentido, no resulta posible establecer una presunción de cumplimiento de aquello.

- **Rol del administrador de un condominio**

Comentario: Se propone incorporar expresamente el rol del administrador del condominio dentro del texto normativo, junto con la responsabilidad de coordinar la información con aseguradoras y corredores, y facilitar los certificados de cobertura para acreditar la vigencia de los seguros individuales o colectivos.

Respuesta CMF: La actuación del administrador del condominio y los roles que pueda cumplir escapan a la órbita de competencias de la Comisión.

- **Viviendas sociales**

Comentario: Se plantea que, en el caso de condominios de viviendas sociales, la cobertura contra el riesgo permita que gobiernos regionales, municipalidades o el SERVIU pueda destinar recursos públicos para financiar primas de seguros de incendio y coberturas adicionales. Así, para dar viabilidad a aquello, se sugiere contemplar mecanismos específicos que habiliten el pago de primas por parte de organismos públicos.

Respuesta CMF: No es materia de esta norma el establecimiento de modalidades de pago de prima, las que han de regirse por las reglas generales.

VI. TEXTOS FINALES

A. 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° 556

10 de diciembre de 2025

A todas las entidades aseguradoras del primer grupo, a los correderos de seguros, liquidadores 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 3º letra m) del Decreto con Fuerza de Ley N°251; y, lo acordado por el Consejo de la Comisión en Sesión Ordinaria N°473, de 4 de diciembre de 2025, ejecutado mediante Resolución Exenta N°12.967 de 9 de diciembre 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 correderos 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.

Para efectos de esta Norma, los bienes de dominio común son aquellos referidos en la Ley.

II. Estructura del contrato de seguro colectivo de incendio para condominios.

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

1. Cobertura de bienes e instalaciones comunes del condominio.

Esta cobertura comprenderá los daños que sufren todos los bienes e instalaciones comunes del condominio. Deberá contemplar cobertura de incendio y podrá incorporar coberturas complementarias.

2. Cobertura de unidades y cobertura complementaria de bienes e instalaciones comunes.

Esta cobertura comprenderá a las unidades del condominio respectivo. Cada copropietario podrá contratar las coberturas que desee, así como las coberturas complementarias a las contratadas por el condominio respecto de bienes e instalaciones comunes que requiera.

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 que intermedió la póliza, verificar que ésta contemple -en su conjunto- coberturas al menos equivalentes a los seguros solicitados 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 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 del seguro de incendio y coberturas complementarias.

Salvo lo que se refiere a la denominación, las 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 de seguro para condominios deberán considerar lo siguiente:

1. Cobertura de bienes e instalaciones comunes del condominio.

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

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.

- 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 se decida incluir en la respectiva póliza.

2. Cobertura de unidades y cobertura 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.
- 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 por la comunidad o el respectivo copropietario 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.

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.

- **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 30 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, a los asegurados y acreedor beneficiario 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. A su vez, deberá informar el estado de pago de la prima a requerimiento de la entidad crediticia.

- **Liquidación en caso de siniestro**

Ante la ocurrencia de un siniestro que involucre la existencia de daños parciales que sufra la unidad, el pago de indemnizaciones deberá destinarse, en primer lugar, a la reparación del bien asegurado y no al pago del saldo insoluto en favor del acreedor hipotecarios de dicha unidad.

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 y comisiones. Al respecto, deberá contemplarse al menos el nombre y rol único tributario de las personas jurídicas y naturales respectivas.
- c) Monto asegurado por el riesgo de incendio y por cada cláusula adicional (cobertura de bienes comunes del condominio; cobertura de unidades; cobertura complementaria de bienes comunes), 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 correderos 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 rige a contar del primer día del sexto mes siguiente a su emisión.

**SOLANGE BERSTEIN JÁUREGUI
PRESIDENTA
COMISIÓN PARA EL MERCADO FINANCIERO**

B. 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° 557

10 de diciembre de 2025

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 securizadoras 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°473 de 4 de diciembre de 2025, ejecutado mediante Resolución Exenta N°12.967 de 9 de diciembre 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 colectivo 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 colectivo de incendio para condominios (“seguro de condominio”). Lo anterior, siempre que aquella póliza contemple coberturas al menos equivalentes a los seguros solicitados 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 emitida por la Comisión 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 explice 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 o seguro de condominio serán aceptados por todo el período de su vigencia, aun cuando en el futuro deje de cumplirse la equivalencia entre la cobertura de la póliza individual o seguro de condominio 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 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 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 30 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. Remplázase el numeral 1. de la letra A. del Capítulo III. de la NCG N°469 “Normas para la licitación y contratación colectiva de los seguros” por el siguiente:

“1. La entidad crediticia deberá incorporar en los seguros colectivos a todos los deudores de los cuales no haya recibido ni aceptado una póliza individual o seguro de condominio que cubra los riesgos licitados, de acuerdo con las condiciones de asegurabilidad pactadas en el seguro colectivo”.

C. 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.”.

D. 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.”.

E. 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 Norma rige a contar del primer día del sexto mes siguiente a su emisión.

**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, correadores 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.