

**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 sufran 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. Estructura del contrato de seguro colectivo de incendio para condominios.**

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 sufren 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 correedores 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**

