

Antecedentes.: Su presentación, ingresada a esta Comisión con fecha 13 de julio de 2023.

Materia.: Informa sobre materia que indica.

De : Comisión para el Mercado Financiero

A : [REDACTED]

Mediante su presentación del antecedente, se consultó a esta Comisión respecto de pólizas de seguro tomadas por inmobiliarias en el contexto de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Sobre el particular, cumple este Servicio con informar lo siguiente:

En lo concerniente al seguro de su consulta, el artículo 138 bis del Decreto Supremo N°458 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo que "Aprueba nueva ley general de urbanismo y construcciones" dispone en lo que interesa: *"Las personas naturales o jurídicas que tengan por giro la actividad inmobiliaria o aquellas que construyan o encarguen construir bienes raíces destinados a viviendas, locales comerciales u oficinas, que no cuenten con recepción definitiva y que celebren contratos de promesa de compraventa en los cuales el promitente comprado entregue todo o parte del precio del bien raíz, deberán otorgarlos mediante instrumentos privados autorizados ante notario y caucionarlos mediante póliza de seguro o boleta bancaria, aceptada por el promitente comprador. Esta garantía, debidamente identificada, se incorporará al contrato a favor del promitente comprador, en un valor igual a la parte del precio del bien raíz entregado por éste y establecido en el contrato de promesa respectivo, para el evento de que éste no se cumpla dentro del plazo o al cumplimiento de la condición establecidos por el promitente vendedor. La garantía permanecerá vigente mientras el inmueble se encuentre sujeto a cualquier gravamen o prohibición emanado directamente de obligaciones pendientes e imputables al promitente vendedor y hasta la inscripción del dominio en el registro de propiedad del respectivo conservador de bienes raíces, a favor del promitente comprador"*.

Conforme a la norma transcrita, en opinión de esta Comisión, la póliza de seguro requerida en el artículo 138 bis alude a una cobertura para el evento que el contrato de promesa respectivo no se cumpla dentro del plazo o al cumplimiento de la condición establecidos por el promitente vendedor. Más allá de lo indicado, el seguro aludido no corresponde a aquellos regulados por ley, y por lo mismo, no tiene un contenido mínimo obligatorio respecto de sus montos y demás modalidades del contrato, lo que pudiera imperar por sobre la convención o las normas legales propias del seguro, por cuanto el artículo 542 del Código de Comercio, establece que las estipulaciones contractuales que sean más beneficiosas para el asegurado o el beneficiario se entenderán válidas.

A su turno, en lo referente al cumplimiento de lo dispuesto en la Ley N°19.496 que Establece normas sobre protección de los derechos de los consumidores, de conformidad al artículo 58 de dicha norma, corresponde al Servicio Nacional del Consumidor el fiscalizar el cumplimiento de las disposiciones de dicha ley y de toda la normativa de protección a los consumidores.

Finalmente, en cuanto a sus consultas relativas a la cobertura en situaciones en que se verifique la existencia de caso fortuito o fuerza mayor, la cobertura del siniestro dependerá de las condiciones de la póliza de seguro contratada.

[Redacted]

Saluda atentamente a Usted.



José Antonio Gaspar Candia
Director General Jurídico
Por Orden del Consejo de la
Comisión para el Mercado Financiero