



OFORD.: N°10111
Antecedentes.: [REDACTED]
Materia.: Seguro de incendio en mutuo hipotecario.
SGD.: N°2017040067054
Santiago, 13 de Abril de 2017

De : Superintendencia de Valores y Seguros
A [REDACTED]

Se ha recibido su consulta del antecedente, a través de la cual señala: *"Quisiera saber si es obligatorio la contratación de seguro de incendio al momento suscribir un contrato de un mutuo hipotecario respecto de una propiedad de más 40 años de antigüedad, favor indicar la normativa que sustenta la exclusión de cobertura de ser así."*

Al respecto, cumpla con informar a usted que la Norma de Carácter General N° 136, establece que las entidades aseguradoras y reaseguradoras podrán adquirir, para respaldar sus reservas técnicas y patrimonio de riesgo, mutuos hipotecarios endosables otorgados por Agentes Administradores de Mutuos Hipotecarios Endosables, que cumplan los requisitos y condiciones establecidos en esta Norma. A los Agentes Administradores les corresponderá otorgar los mutuos por cuenta propia o por cuenta de las compañías aseguradoras y reaseguradoras.

Los referidos mutuos deberán cumplir con los siguientes requisitos respecto del seguro de incendio y desgravamen:

"i. Mutuos sujetos al artículo 40 del DFL 251:

La propiedad entregada en garantía deberá contar, mientras subsistan las obligaciones de pago derivadas del mutuo, con seguro de incendio y desgravamen, contratados en la forma prevista en el artículo 40 del DFL 251 y su normativa complementaria.

ii. Mutuos no sujetos al artículo 40 del DFL 251:

La propiedad entregada en garantía deberá contar, mientras subsistan las obligaciones de pago derivadas del mutuo, con seguro de incendio por el valor total del inmueble hipotecado, deducido el valor del terreno. El deudor, mediante solicitud por escrito, podrá optar en cualquier momento a que la suma asegurada del seguro de incendio se limite al saldo insoluto de la deuda, bajo la condición que en virtud de tal disminución no se aplique el prorrateo previsto en el artículo 532 del Código de Comercio. El deudor podrá contratar libremente la póliza, en cualquiera de las entidades aseguradoras nacionales que comercialicen este seguro, debiendo ser extendido a favor del acreedor del mutuo.

Cuando el mutuario sea una persona natural, este deberá mantener vigente un seguro de desgravamen por el saldo insoluto de la deuda. En caso de existir más de un mutuario, la póliza deberá establecer la forma de operar la cobertura respecto de cada uno de ellos. La póliza deberá ser extendida a favor del acreedor del mutuo.

Las pólizas de seguro señaladas precedentemente podrán ser tomadas directamente por el deudor o a

través del agente administrador del mutuo, con el consentimiento por escrito del deudor."


Por su parte, el artículo 40 del DFL N° 251 señala que los bancos, cooperativas, agentes administradores de mutuos hipotecarios endosables, cajas de compensación de asignación familiar, y cualquier otra entidad que tenga dentro de su giro otorgar créditos hipotecarios, en adelante entidades crediticias, que en virtud de operaciones hipotecarias con personas naturales contraten seguros de desgravamen por muerte o invalidez e incendio y coberturas complementarias tales como sismo y salida de mar, por cuenta y cargo de sus clientes, con el objeto de proteger los bienes dados en garantía o el pago de la deuda frente a determinados eventos que afecten al deudor, deberán cumplir con el procedimiento de contratación que regula dicho artículo.

Atendido lo expuesto, puedo señalar a usted que la exigencia del seguro de incendio, corresponde a una condición que establece la entidad crediticia, con el objeto de proteger los bienes dados en garantía. En el caso de los mutuos hipotecarios endosables, contar con el seguro de incendio es una obligación para que éstos puedan ser utilizados como instrumentos de respaldo de las obligaciones de las compañías de seguros, que son los principales acreedores de estos instrumentos.

Por ello, la obligación de contratar un seguro de incendio no dice relación ni se condiciona a la antigüedad del inmueble, sino a la necesidad de proteger el bien que garantiza el pago de la deuda que se ha contraído con la suscripción del mutuo hipotecario, de modo que la antigüedad del inmueble no lo excluye de la mencionada obligación.

Lo anterior, es sin perjuicio de la evaluación que pueden efectuar las aseguradoras, de las condiciones de asegurabilidad de los inmuebles (antigüedad, material de construcción, ubicación, etc.), que deriva en que estas puedan aceptar o rechazar el riesgo.

Saluda atentamente a Usted.


DANIEL GARCÍA SCHILLING
INTENDENTE DE SEGUROS
POR ORDEN DEL SUPERINTENDENTE

Oficio electrónico, puede revisarlo en http://www.svs.cl/validar_oficio/
Folio: 201710111712305EOBLbEkLmrrCYlcwsxtSojMXbKKzub