Incendio en condominio de Vitacura reabre debate sobre cumplimiento de la Ley de Copropiedad y seguros obligatorios

Boletín N°:

Dic 23, 2025 CHILE

El reciente incendio que afectó a un departamento en un condominio de Vitacura —compuesto por diez torres, con un total de 1.200 departamentos y una población estimada de 5.000 personas— volvió a poner en evidencia una realidad preocupante: muchas comunidades en Chile aún no cumplen con la obligación legal de contar con un seguro colectivo contra incendios. A esto se suma otro problema que ha comenzado a hacerse frecuente: muchos condominios están infra asegurados, es decir, con un valor de cobertura menor al que correspondería en caso de siniestro, con el único propósito de cumplir formalmente con la ley bajo la lógica de "estamos asegurados".

De acuerdo con la Ley de Copropiedad Inmobiliaria N° 21.442, específicamente en su artículo 44, todos los condominios habitacionales deben contratar un seguro que cubra los bienes comunes frente a daños causados por fuego, calor, humo o los métodos utilizados para su extinción. Esta obligación recae tanto en el comité de administración como en la administración del edificio o conjunto residencial, quienes pueden ser legalmente responsables si no se cumple con esta exigencia. En esa línea, distintos especialistas recalcan que el reglamento no está por sobre la ley, pues, el seguro, si el condominio está acogido a la Ley de Copropiedad es obligatorio, independiente de si aparece o no registrado en su reglamento.

"Cuando ocurre un siniestro y la comunidad no tiene contratado un seguro, la pérdida puede ser total. La reposición de daños, el costo de reconstrucción o incluso de relocalización, recae directamente sobre los copropietarios. Y lo más grave es que muchas veces ni siquiera lo saben", advierte Guillermo Márquez, gerente de Tecnología de Edifito, empresa especializada en la gestión digital de comunidades.

Además de los condominios habitacionales, también deben contar con seguro los edificios de oficinas, locales comerciales y bodegas. En este contexto, desde la industria señalan un aspecto adicional que suele pasar inadvertido: "hemos visto que, si bien tienen seguros, en ocasiones están mal calculados, quedando el condominio subasegurado o sobreasegurado, por lo que es importante contar con asesoría especializada".

Cobertura dispar entre regiones

A nivel nacional, las cifras reflejan una realidad preocupante: menos de seis de cada

diez comunidades contarían con algún tipo de póliza contra incendios vigente. Aunque regiones como La Araucanía (70,7%), Coquimbo (68,0%) y Magallanes (65,7%) muestran mayores niveles de cobertura, otras como Arica y Parinacota (35,7%) y O’Higgins (37,7%) exhiben una baja participación, muy por debajo del promedio nacional, estimado en 54,4%.

Estas cifras reflejan brechas importantes en la cultura de prevención. En zonas con menor cobertura, la exposición ante una emergencia puede significar la ruina financiera de una comunidad completa. Por el contrario, en regiones con mayor conciencia del riesgo, el seguro se asume como una herramienta esencial de protección y parte de una buena gestión.

“Contar con un seguro adecuado no solo es un deber legal, también es una señal de responsabilidad hacia las familias que viven en estas comunidades. Prevenir no cuesta mucho más que reaccionar tarde”, afirma Márquez.

El incendio en Vitacura, que no provocó víctimas fatales, pero sí generó importantes daños materiales, ha vuelto a instalar el tema en la discusión pública. Y aunque la Ley de Copropiedad establece con claridad las obligaciones en materia de seguros, muchos expertos coinciden en que aún existen desafíos relevantes en torno a fiscalización, educación y cumplimiento efectivo por parte de las comunidades.

Fuente

Fuente: Innova

Enlace:
https://portalinnova.cl/incendio-en-condominio-de-vitacura-reabre-debate-sobre-cumplimiento-de-la-ley-de-copropiedad-y-seguros-obligatorios/