

Fecha: 25-01-2026
 Medio: El Sur
 Supl.: El Sur
 Tipo: Columnas de Opinión
 Título: Columnas de Opinión: Seguro de incendios en Chile: la compleja normativa que requiere actualización

Pág.: 8
 Cm2: 326,8
 VPE: \$ 785.984

Tiraje: 10.000
 Lectoría: 30.000
 Favorabilidad: ☐ No Definida

Opinión

Seguro de incendios en Chile: la compleja normativa que requiere actualización

La grave situación que hoy afecta al sur de Chile producto de los incendios forestales vuelve a instalar una pregunta incómoda pero necesaria: ¿estamos jurídicamente preparados para proteger aquello que constituye, para la mayoría de las personas, su principal patrimonio, esto es, su inmueble? En escenarios de catástrofe, como los que se repiten con preocupante regularidad, no está de más revisar las instituciones jurídicas que se activan o debiesen activarse, en teoría- cuando el fuego no solo consume bosques, sino también certezas.

La historia del seguro de incendio en Chile dista de ser una respuesta moderna a tragedias recientes; por el contrario, es el resultado de una construcción normativa lenta y, en muchos casos,

reactiva, levantada sobre las cenizas que han dejado catástrofes anteriores. Basta recordar el incendio de marzo de 1981 que destruyó una de las plantas de la Torre Santa María, cuyo origen- la inflamación atmosférica provocada por el uso irresponsable de adhesivos en un espacio sin ventilación- reveló de manera dramática las falencias regulatorias de la época. Aquellas imágenes, hoy son parte del archivo histórico de la prensa nacional y marcaron un punto de inflexión con la dictación de la primera norma relevante sobre Prevención de incendio en edificios -Ensayo de resistencia al fuego, en el año 1984.

Desde entonces, y al alero del crecimiento sostenido de la propiedad vertical, la regulación preventiva fue expandiéndose has-

ta alcanzar estándares que hoy dialogan con referentes internacionales, sin embargo, el desarrollo normativo no ha sido homogéneo ni coherente en todas sus dimensiones. No fue sino hasta el terremoto de 2010 -y el derrumbe del edificio Alto Río en Concepción- cuando el legislador tomó conciencia de la necesidad de imponer mecanismos legales que aseguraran la protección patrimonial frente a eventos catastróficos. Así, en 2013, mediante la Ley N° 20.667, se estableció la obligatoriedad del seguro de incendio para quienes contraten créditos hipotecarios. Posteriormente, la Ley N° 21.442 de Copropiedad Inmobiliaria vino a consolidar esta lógica al imponer, en su artículo 43, la exigencia de un seguro colectivo contra incendios.

El problema, sin embargo, no radica únicamente en la existencia de normas, sino en su dispersión. El marco legal vigente se encuentra fragmentado entre la Ley General de Urbanismo y Construcciones, reglamentos técnicos, normas sanitarias, eléctricas y de servicios básicos, configurando un mosaico normativo complejo que pretende proteger vidas y bienes, pero cuya actualización ha sido lenta, desamoniada y, en muchos casos, insuficiente frente a un entorno urbano cada vez más complejo y vulnerable a las catástrofes.

Por su parte, la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) ha intentado introducir cierto orden, impulsando regulaciones orientadas a racionalizar la contratación de seguros en condominios, evitar duplicidades de

pólizas y establecer criterios más claros en materia de indemnización y reparación, sin embargo, estas iniciativas operan dentro de un marco que, a juicio del suscrito, se arrastra más de cuatro décadas sin reformas estructurales profundas, especialmente en lo relativo a estándares de seguridad y comportamiento al fuego de las edificaciones modernas. La urgencia técnica ya no dialoga con la velocidad institucional ni con la gravedad de los hechos que activan estas coberturas.

En definitiva, el seguro de incendio en Chile se ha convertido en un espejo incómodo. Refleja, por una parte, avances normativos indiscutibles; pero, por otra, una persistente desarticulación entre regulación, fiscalización y cultura preventiva.

Mientras sigamos confiando más en las pólizas que en políticas públicas robustas, el fuego continuará dictando nuestra hoja de ruta, en circunstancias en que Chile necesita transitar desde la reacción hacia la planificación; desde la acumulación de leyes hacia un sistema coherente; desde el seguro entendido como un "trámite obligatorio" hacia el seguro concebido como parte de una estrategia integral de protección civil.



Por César Vargas Rojas, académico de Derecho UNAB.