

POLIZA DE SEGURO DE TITULOS PARA ADQUIRENTES

Incorporada al Depósito de Pólizas bajo el código POL120140056

ARTICULO 1º. REGLAS APLICABLES AL CONTRATO DE SEGURO

Se aplicarán al presente contrato de seguro las disposiciones contenidas en los artículos siguientes y las normas legales de carácter imperativo establecidas en el Títulos VIII, del Libro II, del Código de Comercio. Sin embargo se entenderán válidas las estipulaciones contractuales que sean más beneficiosas para el Asegurado o Beneficiario.

ARTICULO 2º. DEFINICIONES

Los términos mencionados a continuación tendrán, en lo pertinente, el significado indicado en el artículo 513 del Código de Comercio, complementado por las siguientes definiciones:

- 1) Asegurado: La parte o partes indicadas como tales en el Certificado o en las Condiciones Particulares de la póliza. Serán también Asegurados los herederos y/o legatarios del Inmueble, como también los adquirentes de éste en juicios o acuerdos de partición y divorcio, conservando los mismos derechos y obligaciones del asegurado original;
- 2) Certificado: El certificado de cobertura de seguro emitido por la Compañía, el cual individualiza el Asegurado, el interés asegurado y demás información del riesgo;
- 3) Conservador: El de Bienes Raíces competente según la ubicación del Inmueble;
- 4) Dominio: El derecho de dominio, incluyendo las facultades de usar, gozar y disponer, del Asegurado sobre el Inmueble individualizado en el Certificado;
- 5) Fecha de Cobertura Individual: Será la indicada en el Certificado o en las Condiciones Particulares de la póliza, que indica el inicio de cobertura a favor de un Asegurado determinado;
- 6) Gravamen: Cualquier derecho real, hipoteca, servidumbre, derecho de paso, embargo, medida precautoria, prohibición legal, judicial o convencional, arriendo inscrito, gravamen o restricción similar, sobre el Inmueble;
- 7) Inmueble: El bien raíz y otros derechos asociados, identificados en el Certificado, incluyendo cualquier construcción o mejora construida con anterioridad a la Fecha de Cobertura Individual, y sujeto a las Restricciones indicadas en el Certificado;
- 8) Inmueble Nuevo: Todo inmueble que, entre la fecha de su última adquisición y la Fecha de Cobertura Individual, ha sido objeto de una mutación que requiere por ley la inserción o mención de permisos municipales, de construcción, fusión, subdivisión u otros similares en la escritura en la cual se transfiere tal inmueble al Asegurado;
- 9) Ley: Para efectos de esta póliza se extiende no solo a la norma legal propiamente tal, sino también a la normativa reglamentaria, ordenanzas, decretos o normas administrativas impartida por las autoridades públicas competentes;
- 10) Monto Máximo Asegurado: El monto indicado en el Certificado o en las Condiciones Particulares de la póliza, y hasta el cual responderá el Asegurador;
- 11) Restricciones: Aquellas limitaciones al Dominio o al Inmueble, señaladas en el Certificado o en las Condiciones Particulares de la póliza, respecto de las cuales no existe cobertura para exigir su saneamiento conforme a la póliza, en la medida que estas estén individualizadas en los certificados de cobertura o condicionados particulares de la póliza, por cuanto perduran en el título.
- 12) Siniestro: La ocurrencia de un evento cubierto por la póliza que ha causado o pueda causar una Pérdida Patrimonial al asegurado.

ARTICULO 3º. COBERTURA Y MATERIA ASEGURADA

La presente póliza cubre al Asegurado de todo riesgo que pueda afectar el dominio de bienes raíces de su

propiedad y la validez de sus títulos, ocurridos con anterioridad a la emisión del certificado de cobertura o de las condiciones particulares de la póliza, que le produzcan una pérdida patrimonial, especialmente los siguientes riesgos:

- 1) Que el Asegurado no logre adquirir o pierde el dominio del Inmueble, debido a un vicio o defecto en los títulos del mismo o por la ocurrencia de cualquier defecto legal en el proceso de inscripción del Dominio;
- 2) Que exista una discrepancia, conflicto de deslindes, falta de superficie o cualquier otro problema relacionado con la ubicación, tamaño o cabida del Inmueble, cuando la información que habría puesto de manifiesto la discrepancia, conflicto, falta u otro factor, aparece en los registros, planos o certificados del Conservador a la Fecha de la Cobertura Individual;
- 3) Respecto de un Inmueble Nuevo, la falta de inserción o mención de permisos municipales de construcción, fusión, subdivisión, recepción final u otros similares en la escritura en la cual se transfiere el Dominio al Asegurado cuando se requiera por ley de tal inserción o mención;
- 4) Cuando ocurra un fraude, falsificación o vicio del consentimiento, o existiera falta de capacidad, personería o representación en un documento en que se funde el Dominio;
- 5) Que cualquiera de los actos en que se funde el dominio esté afectado por un vicio;
- 6) Que uno o más instrumentos en que se funde el Dominio no haya sido debidamente ejecutado, autorizado, timbrado, reconocido o registrado o que tenga como antecedente un proceso o acto administrativo o judicial erróneo o viciado;
- 7) Que un tercero reclame un derecho o interés real sobre el Inmueble, en virtud de disposiciones hereditarias o de derecho de familia, tales como usufructos judiciales, declaración de bien familiar, herencia preterida o similares; y
- 8) Que a la Fecha de Cobertura Individual, existan antecedentes de intención de expropiación o de afectación a utilidad pública en los registros del Servicio de Vivienda y Urbanismo (SERVIU) o de la municipalidad competente según la ubicación del Inmueble;

La presente póliza cubre además los gastos de defensa incurridos por el Asegurador en beneficio del Asegurado con motivo de proteger o subsanar el derecho de Dominio del Asegurado que pudiera verse afectado por alguno de los riesgos mencionados en este artículo, en los supuestos y según lo descrito en el presente condicionado.

Será condición para que exista cobertura del seguro, el que se haya emitido un Certificado de cobertura o emitido una póliza de seguro de título que cubra específicamente cada operación asegurada.

ARTICULO 4º. EXCLUSIONES.

Esta póliza no cubre frente a las siguientes circunstancias o riesgos:

- 1) Cualquier turbación física o hecho material, que no signifique un defecto legal o vicio en los títulos del Inmueble o defecto legal en el proceso de la inscripción del Dominio, tales como un acto de usurpación o toma u ocupación material del Inmueble por parte de terceros;
- 2) La pérdida que sufre el Asegurado, exclusivamente causada por la falta de pago total o parcial del precio del Inmueble o por no pagar el valor comercial del Inmueble;
- 3) Hechos o circunstancias que no causen ni puedan causar una Pérdida Patrimonial;
- 4) Hechos o circunstancias creadas, aceptadas, o acordadas por el Asegurado o que, a la fecha de la Cobertura Individual, sean conocidas por el y no divulgadas al Asegurador. Esta exclusión no aplica cuando este hecho o circunstancia aparece en los registros, planos o certificados del Conservador a la Fecha de la Cobertura Individual;
- 5) El fraude civil o penal, estafa o cualquier otro crimen o simple delito que cuente con la participación del Asegurado y que cause perjuicio al Asegurador con motivo del presente contrato de seguro;
- 6) Hechos o circunstancias que tengan su origen en hechos posteriores a la Fecha de Cobertura Individual.
- 7) Hechos, circunstancias o reclamaciones relacionadas con todo tipo de recursos naturales incluyendo minerales, hidrocarburos, madera y derechos de agua, salvo en cuanto éstos últimos se encontraren expresamente incorporados en los Certificados o en las Condiciones Particulares de la póliza; en tal caso, sólo se incluirá el Dominio de los derechos de aprovechamiento de agua y no su ejercicio material ni el volumen;
- 8) Reclamo presentado por una persona o grupo indígena, aborigen, nativo u otro en base únicamente a su condición de miembro de uno o más de estos grupos;

9) La existencia o violación de cualquier ley relativa a urbanismo, construcción, zonificación, uso de suelo, protección ambiental; Esta exclusión no limita las coberturas descritas en los números 2 y 3 del artículo anterior.

10) La expropiación, a menos que a la fecha de Cobertura Individual existiera antecedentes de intención de expropiación o de afectación a utilidad pública en los registros del Servicio de Vivienda y Urbanismo (SERVIU) o de la municipalidad respectiva;

11) Hechos o circunstancias derivados del ejercicio de una acción pauliana, revocatoria concursal, u otra similar de la Ley de quiebras u otras leyes de protección de los derechos de los acreedores, respecto del Dominio.

ARTICULO 5º. OBLIGACIONES DEL ASEGURADO

Son obligaciones del Asegurado:

- 1) Pagar la prima;
- 2) Actuar siempre de buena fe y entregar toda la información sobre el riesgo que le sea consultada por el Asegurador;
- 3) Abstenerse de presentar todo tipo de reclamo, declaración o documento fraudulento o engañoso;
- 4) Entregar al Asegurador toda la información y documentación relacionadas con el Siniestro y que obren en su poder, declarando por escrito todas las circunstancias relativas al hecho que genera el Siniestro, cuando así lo requiera el Asegurador;
- 5) Proteger y salvaguardar cualquier derecho que él o el Asegurador puedan ejercer contra terceros en virtud del siniestro y bajo ninguna circunstancia podrá perjudicar la posición o derechos del Asegurador;
- 6) Otorgar poder judicial con las facultades de ambos incisos del Artículo 7º del Código de Procedimiento Civil, a los abogados que el Asegurador designe, cuando así lo requiera;
- 7) Cooperar en todo lo que sea necesario y requerido por el asegurador, con motivo de la ocurrencia de un siniestro;
- 8) Cumplir con las garantías que se indiquen en las condiciones particulares de la póliza.

El incumplimiento por parte del Asegurado de cualquiera de las obligaciones establecidas en esta póliza hará perder todo derecho a exigir cobertura con cargo a la misma.

ARTICULO 6º. AGRAVACIÓN O ALTERACIÓN DEL RIESGO

Durante toda la vigencia de la póliza, el Asegurado deberá emplear el cuidado y celo de un diligente padre de familia para prevenir la ocurrencia de siniestros, como también abstenerse de agravar el riesgo.

Estará obligado a informar al Asegurador sobre las circunstancias que agraven el riesgo y sobrevengan con posterioridad a la celebración del contrato, dentro de los 5 días siguientes de haberlas conocido siempre que por su naturaleza, no hubieren podido ser conocidos de otra forma por el Asegurador.

ARTICULO 7º. DECLARACIONES DEL ASEGURADO.

Corresponde al Asegurado declarar sinceramente todas las circunstancias que solicite el Asegurador para identificar el riesgo y apreciar la extensión de los mismos, conforme a los formularios de contratación que disponga el Asegurador para tales fines.

ARTICULO 8º. PRIMA Y EFECTOS DE NO PAGO DE PRIMA.

La obligación de pagar la prima en la forma y época pactadas le corresponderá al contratante o al asegurado en su caso, según se especifique en las Condiciones Particulares. Si el obligado al pago incurre en mora o simple retardo en el pago del todo o parte de la prima, reajustes o intereses, se declarará terminado el contrato mediante carta certificada dirigida al domicilio que el contratante y el asegurado haya señalado en la póliza.

El término del contrato operará al vencimiento del plazo de 15 días corridos, contados desde la fecha del envío de la comunicación que, con ese objeto, dirija el Asegurador y dará derecho a aquel para exigir que se le pague la prima devengada hasta la fecha de terminación, a menos que antes de producirse el vencimiento de ese plazo sea pagada toda la prima, reajustes e intereses atrasados, incluidos los correspondientes para el caso de mora o simple retardo.

Si el vencimiento del plazo de 15 días recién citado, recayere en día sábado, domingo o festivo, se

entenderá prorrogado para el primer día hábil inmediatamente siguiente, que no sea sábado. Mientras la terminación no haya operado, el Asegurador podrá desistirse de ella mediante una nueva carta en que así lo comunique a la persona que contrató el seguro y dirigida al domicilio antes aludido en esta cláusula.

ARTICULO 9º. DENUNCIA DE SINIESTROS

El Asegurado debe dar aviso escrito al Asegurador tan pronto sea posible una vez tenga conocimiento de la existencia de un Siniestro, y en todo caso en el plazo máximo de cinco días hábiles. En todo caso, si el aviso de siniestro es extemporáneo y este no genera perjuicio para la acreditación del siniestro y su indemnización, podrá ser admitido por el Asegurador

ARTICULO 10º. OPCIONES DE SOLUCION

Frente a la ocurrencia de un siniestro, el Asegurador tiene el derecho a elegir, una o más de las siguientes alternativas para responder frente al Asegurado, en cualquier orden:

- 1) Iniciar cualquier acción o proceso judicial o extrajudicial o realizar cualquier otro acto que estime necesario o conveniente para constituir, sanear o proteger el Dominio o para prevenir o reducir una Pérdida Patrimonial. o
- 2) Transar por cuenta del Asegurado con un tercero que pretenda o ejerza un interés sobre el Inmueble; o
- 3) Indemnizar al Asegurado.

La elección de las alternativas 1 o 2 no sustituye la obligación del Asegurador de indemnizar en dinero, si en definitiva el Asegurado sufre una Pérdida Patrimonial. Con todo transcurrido un plazo máximo de 24 meses contados desde la fecha de denuncia del siniestro el asegurado podrá exigir el pago de la indemnización correspondiente, sin perjuicio de subrogar al Asegurador para que éste continúe ejerciendo sus derechos respecto de terceros.

ARTICULO 11º. PAGO DE INDEMNIZACION.

Cuando el Asegurador indemnice en dinero al Asegurado, pagará sólo la Pérdida Patrimonial, esto es el perjuicio económico efectivo sufrido por el Asegurado, hasta el Monto Máximo Asegurado, excluyendo daño moral, lucro cesante, daños a la imagen, molestias u otros perjuicios de tipo indirecto.

Todo pago realizado por el Asegurador conforme a la póliza, con excepción de los gastos de defensa, se considerará pago parcial que rebajará el Monto Máximo Asegurado.

Si al momento de pagar la indemnización existiese una hipoteca, embargo, medida prejudicial precautoria, o derecho legal de retención sobre el Inmueble, el Asegurador tendrá la opción de pagar al acreedor el monto total o parcial del Siniestro, y dicho pago igualmente se rebajará del Monto Máximo Asegurado.

ARTICULO 12º. SUBROGACION

En caso de efectuarse un pago o gasto en virtud de la póliza, el Asegurador se subrogará en sus derechos para ejercer sus acciones respecto de terceros, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 534 del Código de Comercio

El asegurado estará en tal caso obligado a realizar y ejecutar, a expensas del Asegurador, todo lo que razonablemente éste pueda exigir, con el objeto precaver o ejercer los derechos o acciones que puedan corresponderle por subrogación contra tales terceros.

ARTICULO 13º. DEBER DE DEFENSA Y DERECHO DE NOMINAR ABOGADOS

Además de las opciones anteriores, en todo siniestro en virtud del cual un tercero amenace o reclame un interés sobre o contra el Dominio, de aquellos cubiertos por la presente póliza, el Asegurador defenderá judicial y extrajudicialmente el interés del Asegurado.

El Asegurador podrá libremente designar y dirigir a los abogados y otros profesionales que asumirán los trámites judiciales y extrajudiciales de defensa del asegurado, pudiendo tramitar el juicio hasta que se dicte sentencia firme y ejecutoriada.

El Asegurador sólo pagará los costos, honorarios y gastos en que incurran los abogados u otros profesionales designados por éste.

ARTICULO 14º. VIGENCIA TEMPORAL.

La póliza tendrá inicio de vigencia a contar de la Fecha de Cobertura Individual y continuará hasta que el Asegurado enajene el Inmueble, incluyendo la venta voluntaria, forzada, o por donación, y además continúa para cubrir las obligaciones de saneamiento de la evicción del Asegurado en tal enajenación. El Asegurador solo cubrirá los Siniestros que sean reclamados mientras la póliza se encuentre vigente y no haya sido cancelada o no haya terminado naturalmente su vigencia.

ARTICULO 15º. TERMINACIÓN

El Asegurador podrá poner término anticipadamente al contrato de seguro conforme a la legislación vigente y respetando los términos legales establecidos en el artículo 537 del Código de Comercio.

Por vía meramente ejemplar, podrá poner término en las siguientes circunstancias, sin perjuicio de otras a las que tenga derecho conforme a los términos de la póliza o de la legislación vigente:

- 1) Si el interés asegurable no llegare a existir o cesare durante la vigencia del seguro, en cuyo caso el asegurado no tendrá derecho a restitución de parte alguna de la prima
- 2) Por falta del pago de la prima en los términos ya citados previamente.

3) El asegurado podrá poner término anticipado al contrato, salvo las excepciones legales, comunicándolo al asegurador en la forma establecida por la ley.

4) En todo caso, la terminación del contrato por alguna causal en que el Asegurador ponga término anticipado, distinto al no pago de la prima, se producirá a la expiración del plazo de 30 días contados desde la fecha de envío de la respectiva comunicación de acuerdo a lo establecido por la ley.

ARTICULO 16º. COMUNICACIÓN ENTRE LAS PARTES

Cualquier comunicación, declaración o notificación que deba efectuar el Asegurador Aseguradora al Contratante o el Asegurado con motivo de esta póliza, deberá efectuarse a su dirección de correo electrónico indicada en las condiciones particulares, salvo que éste no dispusiere de correo electrónico o se opusiere a esa forma de notificación.

La forma de notificación, como la posibilidad de oponerse a la comunicación vía correo electrónico, deberá ser comunicada por cualquier medio que garantice su debido y efectivo conocimiento por el asegurado, o estipulada en las condiciones particulares de esta póliza.

En caso de oposición, de desconocerse su correo electrónico o de recibir una constancia de que dicho correo no fue enviado o recibido exitosamente, las comunicaciones deberán efectuarse mediante el envío de carta certificada dirigida a su domicilio señalado en las Condiciones Particulares de la póliza o en la solicitud de seguro respectiva.

Las notificaciones efectuadas vía correo electrónico se entenderán realizadas al día hábil siguiente de haberse enviado éstas, en tanto que las notificaciones hechas por carta certificada, se entenderán realizadas al tercer día hábil siguiente al ingreso a correo de la carta, según el timbre que conste en el sobre respectivo.

La aseguradora deberá facilitar mecanismos para realizar las comunicaciones, particularmente a través de medios electrónicos, sitios web, centro de atención telefónica u otros análogos, debiendo siempre otorgar al asegurado o denunciante un comprobante de recepción al momento de efectuarse, tales como copia timbrada de aquellos, su individualización mediante códigos de verificación, u otros. Estos mecanismos serán individualizados en la Condiciones Particulares de ésta póliza o en la solicitud de seguro respectiva."

ARTÍCULO 17º. EFECTOS DE LA PLURALIDAD DE SEGUROS.

Cuando se hubiere contratado más de un seguro que cubra la misma materia, interés y riesgo, el asegurado podrá reclamar a cualquiera de los aseguradores el pago del siniestro, según el respectivo contrato, y a cualquiera de los demás, el saldo no cubierto. El conjunto de las indemnizaciones recibidas por el asegurado, no podrá exceder el valor del objeto asegurado.

Si el asegurado ha recibido más de lo que le correspondía, tendrán derecho a repetir en su contra aquellas aseguradoras que hubieren pagado el exceso. Asimismo, tendrán derecho a cobrar perjuicios si mediare mala fe del asegurado.

Al denunciar el siniestro, el asegurado debe comunicar a todos los aseguradores con quienes hubiere

contratado, los otros seguros que lo cubran.

El asegurador que pague el siniestro, tiene derecho a repetir contra los demás la cuota que les corresponda en la indemnización, según el monto que cubran los respectivos contratos.

ARTÍCULO 19º. MONEDA O UNIDAD DEL CONTRATO

El monto asegurado, la prima y demás valores de este contrato se expresarán en cualquier moneda o unidad reajutable autorizada por la Superintendencia de Valores y Seguros, según se establezca en las Condiciones Particulares de la póliza.

El valor de la moneda o unidad reajutable señalada en las Condiciones Particulares de la póliza, que se considerará para el pago de prima y beneficios, será el vigente al momento de su pago efectivo. La misma regla será aplicable a la devolución de prima, cuando correspondiere.

Si la moneda o unidad reajutable estipulada dejare de existir, se aplicará en su lugar aquella que oficialmente la remplace, a menos que el Contratante no aceptare la nueva unidad y lo comunicare así a la Compañía Aseguradora dentro de los 30 días siguientes a la notificación que ésta le hiciera sobre el cambio de unidad, en cuyo caso se producirá la terminación del contrato. El asegurador informará al asegurado o contratante el cambio de moneda dentro de los 15 días hábiles siguientes a su ocurrencia.

ARTÍCULO 20º. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Cualquier dificultad que se suscite entre el asegurado, el contratante o el beneficiario, según corresponda, y la compañía, en relación con el contrato de seguro de que da cuenta esta póliza, o con motivo de la interpretación o aplicación de sus Condiciones Generales o Particulares, su cumplimiento o incumplimiento, o sobre cualquiera indemnización u obligación referente a la misma, será resuelta por un árbitro arbitrador, nombrado de común acuerdo por las partes. Si los interesados no se pusieren de acuerdo en la persona del árbitro, éste será designado por la Justicia Ordinaria, y en tal caso el árbitro tendrá las facultades de arbitrador en cuanto al procedimiento, debiendo dictar sentencia conforme a derecho.

En ningún caso podrá designarse en el contrato de seguro a la persona del Árbitro.

No obstante lo señalado en el párrafo segundo, cuando el Asegurado o Beneficiario correspondan a un órgano de la administración del Estado, las disputas serán resueltas por la Justicia Ordinaria.

En las disputas que surjan entre el Asegurador y el Asegurado con motivo de un siniestro cuyo monto sea inferior a 10.000 Unidades de Fomento el Asegurado podrá optar por ejercer su acción ante la Justicia Ordinaria, en los términos establecidos en el artículo 543º del Código de Comercio.

ARTÍCULO 21º. DOMICILIO

Para todos los efectos del presente contrato de seguro, las partes señalan como domicilio especial el que se menciona en las Condiciones Particulares de la póliza.