DESDE LOS CIMIENTOS

¿Fracción de qué?

Luis Felipe Góngora López

Martes 13 de octubre de 2026 · Novedades Yucatán

Basta abrir cualquier red social para encontrarlo: una villa frente al mar, una alberca, una familia sonriendo y una promesa: ser dueño por una fracción del precio. Abajo, un número de WhatsApp.

La idea es buena. Comprar entre varios una casa que nadie usaría todo el año tiene lógica: cada quien paga una parte, la utiliza unas semanas y comparte el mantenimiento. En Yucatán se ofrece cada vez más, casi siempre con una palabra que inspira confianza: patrimonio.

Pero el anuncio explica cómo entrar. Rara vez explica cómo salir.

Imaginemos que alguien compró su fracción y, unos años después, necesita venderla. Porque cambió de ciudad, porque necesita el dinero o porque simplemente dejó de ir. ¿A quién se la vende?

No existe un mercado para revenderlas. Hay pocos precios de referencia y conseguir un crédito para comprar una fracción es casi imposible: el banco quiere una casa completa como garantía, no un pedazo compartido con desconocidos. Muchas veces, quien vendió originalmente es también quien tiene que encontrar al siguiente comprador. A veces, ni él puede.

Una casa puede valer diez millones de pesos, pero eso no significa que una décima parte pueda venderse en un millón. Una participación con gastos permanentes, semanas asignadas y decisiones compartidas no vale lo mismo que su proporción del inmueble.

Y aquí aparece otra pregunta: ¿qué estamos comprando realmente? Con el mismo nombre se venden cosas muy distintas. A veces el comprador aparece en la escritura junto con otros dueños. A veces compra acciones de una empresa que es la verdadera propietaria. A veces la casa está en un fideicomiso de un banco y lo que adquiere son derechos sobre ella. Y a veces solo compra el derecho a usarla unas semanas, muy parecido al tiempo compartido. Todos pueden funcionar. Ninguno garantiza que alguien quiera comprar esa parte cuando su dueño quiera venderla.

La publicidad lo resume en una frase: ser propietario. Pero tener derechos sobre una parte no significa decidir sobre el conjunto. ¿Qué pasa si alguien deja de pagar el mantenimiento? ¿Si la mayoría aprueba una remodelación costosa? ¿Si un propietario quiere salir y los demás no? ¿O si el desarrollador desaparece después de vender todas las fracciones?

Son preguntas incómodas. Deberían contestarse antes de firmar, no cuando aparece el primer problema.

Aclaro lo que corresponde: soy desarrollador inmobiliario y conozco este modelo desde adentro. No estoy en contra de él. Compartir el costo de una propiedad que permanece vacía buena parte del año tiene sentido económico. Lo que no tiene sentido es vender la facilidad de entrada sin explicar las dificultades de salida.

Una cosa es tener escritura, acciones o derechos y otra muy distinta tener mercado. Para que estas participaciones puedan revenderse con certeza hacen falta reglas claras: quién paga, quién decide, qué información recibe el comprador y cómo se sale.

Por eso, esta semana presentaré ante el Congreso del Estado una propuesta de ley para dar certeza jurídica a la propiedad fraccional. Una ley no puede inventar compradores, pero sí puede hacer que quienes participen sepan qué están adquiriendo y cómo podrán transmitirlo. De su contenido escribiré cuando comience su discusión.

Mientras tanto, vender la primera fracción seguirá siendo fácil. Lo difícil viene después.

Esa es la pregunta que debería aparecer debajo de cada anuncio, justo antes del número de WhatsApp:

¿Y quién me compra?

Publicado originalmente en Novedades Yucatán, sección El Poder de la Pluma, el martes 13 de octubre de 2026.
© Luis Felipe Góngora López · felipegongora.com