PROPUESTA CIUDADANA DE INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO

LEY DE PROPIEDAD INMOBILIARIA FRACCIONAL DEL ESTADO DE YUCATÁN

PROPUESTA CIUDADANA PRESENTADA EN EJERCICIO DEL DERECHO DE PETICIÓN

Proponente ciudadano
Luis Felipe Góngora López
Mérida, Yucatán · Octubre de 2026

Proemio

DIP. PRESIDENTA O PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE YUCATÁN
P R E S E N T E

Luis Felipe Góngora López, mexicano, mayor de edad, ciudadano yucateco, señalando como domicilio para oír y recibir notificaciones el ubicado en la [redacted] de la ciudad de Mérida, Yucatán, y como teléfono de contacto el [redacted] con fundamento en los artículos 8 y 35, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, comparezco respetuosamente para someter a consideración de esa H. Soberanía la presente PROPUESTA CIUDADANA DE INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO, solicitando sea turnada a las comisiones competentes y puesta en conocimiento de las diputadas y los diputados facultados para iniciar leyes.

La presente vía de petición es independiente del mecanismo formal de iniciativa popular previsto en la Constitución Política del Estado de Yucatán y en la legislación estatal de participación ciudadana. En caso de optarse por esta última vía, deberán satisfacerse los requisitos de respaldo ciudadano y procedimiento aplicables.

PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE EXPIDE LA LEY DE PROPIEDAD INMOBILIARIA FRACCIONAL DEL ESTADO DE YUCATÁN Y SE ARMONIZAN EL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE YUCATÁN, LA LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DEL ESTADO DE YUCATÁN, LA LEY DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS DEL ESTADO DE YUCATÁN Y LA LEY QUE CREA EL INSTITUTO DE SEGURIDAD JURÍDICA PATRIMONIAL DE YUCATÁN

Exposición de motivos

I. Problema público y finalidad de la regulación

En Yucatán se comercializan esquemas denominados propiedad fraccional para vivienda vacacional, segunda residencia e inversión patrimonial. La ausencia de una figura civil y registral específica genera incertidumbre sobre qué adquiere el comprador, cómo se conserva la indivisión, cómo se asigna el uso, cómo se administran recursos comunes, qué ocurre ante morosidad, cómo se transmite o grava la participación y cómo se protege al adquirente en preventa. La finalidad de esta iniciativa no es crear un producto financiero ni regular un servicio turístico, sino dar certeza a una modalidad de propiedad inmueble que ya puede estructurarse contractualmente, dotándola de reglas mínimas de orden público.

La expansión de esquemas de adquisición compartida de inmuebles, especialmente destinados a segunda residencia, uso vacacional o inversión patrimonial, evidencia una necesidad regulatoria cualitativa: hoy coexisten bajo denominaciones comerciales semejantes operaciones jurídicamente distintas. La oferta observable en el mercado permite identificar, bajo la misma etiqueta de "propiedad fraccional", modelos jurídicos diversos: copropiedad escriturada con un número reducido de titulares; esquemas que distribuyen periodos de uso de corta duración y pueden aproximarse materialmente al tiempo compartido; ofertas que presentan rendimientos estimados como atributo del producto; y estructuras societarias o fiduciarias en las que el adquirente no necesariamente recibe de manera directa un derecho real inmobiliario inscrito. Esta diversidad justifica establecer reglas estatales claras sobre la propiedad, publicidad registral, administración, transmisión, protección de minorías y preventa, sin invadir las competencias federales que correspondan. La experiencia reciente del Estado muestra el costo de que figuras inmobiliarias novedosas se comercialicen sin reglas específicas: investigaciones periodísticas publicadas en 2026 documentaron que una sola firma comercializó entre 2020

y 2024 alrededor de diez mil terrenos en Yucatán, muchos sin viabilidad ambiental ni servicios, y que de unas cinco mil personas dedicadas a la intermediación inmobiliaria sólo alrededor de cuatrocientas habían iniciado su certificación tras la entrada en vigor del régimen de licencias de asesores inmobiliarios (Por Esto!, 28 de marzo y 15 de agosto de 2026). Regular la propiedad fraccional antes de su expansión evita repetir ese patrón. La información estadística adicional y los antecedentes documentales que recaben las autoridades durante el proceso legislativo podrán incorporarse al expediente parlamentario.

II. Naturaleza jurídica

La figura se diseña como modalidad especial y voluntaria de copropiedad. La fracción representa una cuota alícuota del dominio sobre un inmueble o sobre una unidad privativa de condominio; el calendario de uso es accesorio a ese derecho real. No se crean lotes, unidades privativas nuevas ni subdivisiones físicas. La indivisión es elemento constitutivo del régimen, aceptado por quien adquiere e inscrito para surtir efectos frente a terceros.

III. Delimitación frente a figuras federales

La ley no regula fideicomisos, sociedades mercantiles, valores, financiamiento colectivo, instituciones de tecnología financiera, inversión extranjera, prevención de operaciones con recursos de procedencia ilícita, protección federal al consumidor, tiempo compartido ni procedimiento jurisdiccional. Cuando alguna operación quede comprendida en esas materias, prevalecerá la legislación federal o nacional correspondiente. La denominación "propiedad fraccional" sólo podrá utilizarse en la oferta al público para fracciones de regímenes constituidos e inscritos conforme a esta Ley, o en preventa con anticipos protegidos; de lo contrario, la ley sería meramente optativa y no alcanzaría a los esquemas que hoy se comercializan con esa etiqueta sin ninguna de sus salvaguardas. La ley reconoce, sin regular el fideicomiso, que en la zona restringida la adquisición por personas extranjeras se realiza mediante fideicomiso: para que el régimen sea útil en ese mercado, se permite que una misma institución fiduciaria sea titular registral de varias o todas las fracciones de una unidad, por cuenta de distintos fideicomisarios, conservando cada fracción su identificador registral y su autonomía, sin que ello provoque la extinción del régimen por reunión de fracciones.

IV. Constitucionalidad y proporcionalidad

La regulación propuesta se inserta en materias tradicionalmente vinculadas al orden jurídico local: derecho civil sobre bienes inmuebles ubicados en el Estado, publicidad registral, función notarial, régimen condominal y coordinación con la normativa urbanística estatal y municipal, sin pretender invadir materias reservadas a la Federación. Las limitaciones previstas persiguen fines constitucionalmente legítimos de seguridad jurídica, certeza patrimonial, publicidad frente a terceros y protección de minorías. Son idóneas porque permiten distinguir un derecho real inmobiliario de un mero derecho personal de uso

tampoco autoriza que una mayoría prive singularmente a un titular de su porcentaje sin compensación ni sustituye las garantías de audiencia, legalidad y acceso a la jurisdicción. Para evitar que el vencimiento del plazo genere un vacío, la ley prevé un periodo de liquidación ordenada de doce meses, durante el cual puede acordarse la venta total, formularse ofertas para adquirir las fracciones restantes o acordarse la conversión a copropiedad ordinaria; los avalúos se sujetan a reglas comunes de designación de perito, contraste y desempate.

V. Protección de minorías

La iniciativa refuerza el derecho de propiedad de titulares minoritarios. La venta total del inmueble opera como modalidad estructural expresamente incorporada e inscrita desde la constitución del régimen y exige mayoría reforzada, avalúo independiente, igualdad de precio y condiciones, revelación de conflictos de interés, protección frente a operaciones con partes relacionadas y derecho de impugnación. Para que la noción de interés común no quede a la discrecionalidad de la mayoría, la ley la reduce a cinco causas objetivas y verificables, impone a quien propone la venta la carga de acreditarlas, impide invocar la sola existencia de una oferta durante los primeros cinco años y exige en ese caso un sobreprecio mínimo; además, concede a los disidentes el derecho de igualar la oferta adquiriendo las fracciones de la mayoría y difiere la formalización hasta que venza el plazo de impugnación. La técnica no es ajena al derecho yucateco: la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán permite extinguir el régimen por acuerdo del setenta y cinco por ciento de la cuota de participación y obliga a los condóminos que se nieguen a la reconstrucción acordada por esa mayoría a enajenar sus derechos al valor de avalúo; esta iniciativa exige una mayoría superior y garantías más intensas. La definición de parte relacionada atiende al control directo e indirecto, a la influencia significativa, al beneficiario controlador y a la actuación concertada o por interpósita persona, para impedir que las exclusiones de voto se eludan mediante estructuras formales. La suspensión de uso por morosidad requiere requerimiento, audiencia interna y proporcionalidad, sin privar al titular de su derecho real. El promotor, el administrador y sus partes relacionadas no votan en los acuerdos en que tienen conflicto de interés, lo que impide que quien conserva fracciones no vendidas controle la designación o remoción del administrador o la aprobación de sus propias cuentas. Para dar viabilidad financiera al régimen, las cuotas se configuran como cargas inherentes a la fracción que siguen a ésta en toda transmisión, y se precisa la representación del administrador para su cobro, sin atribuir al régimen personalidad jurídica propia. El promotor cubre las cuotas de las fracciones que conserve sin vender desde la constitución del régimen, sin exenciones ni descuentos. Las mayorías se computan por porcentaje de propiedad; en regímenes de seis o menos fracciones iguales, la mayoría de ochenta y cinco por ciento exigida para la venta total equivale en los hechos a la unanimidad, lo cual es deliberado: en grupos reducidos no se justifica la venta forzosa de la participación de un solo titular. Para evitar la parálisis de la gestión ordinaria, en regímenes de tres fracciones o menos las mayorías de setenta y cinco por ciento se alcanzan con dos terceras partes de la propiedad.

VI. Arquitectura registral

El inmueble conserva su folio real matriz. La constitución del régimen se inscribe en éste y cada fracción se identifica mediante asiento, matrícula auxiliar o mecanismo registral equivalente que permita conocer titularidad, porcentaje, gravámenes, transmisiones y cancelaciones, sin producir una subdivisión material o catastral del inmueble.

VII. Preventa y comercialización responsable

Se exige información precontractual suficiente, revelación de gravámenes y conflictos, garantías para cantidades anticipadas, cuenta o vehículo separado para recursos protegidos y prohibición de prometer rendimientos como atributo inherente de la fracción. La regulación civil se entiende sin perjuicio de los derechos que correspondan conforme a la legislación federal de protección al consumidor. La inscripción en el Padrón de promotores es declarativa: se obtiene con la sola presentación completa de la documentación legal, sin calificación discrecional ni juicio sobre la calidad o rentabilidad del proyecto, de modo que no constituye una autorización previa que restrinja la libertad de comercio. La función sancionadora se encomienda a una unidad del Instituto distinta de la que realiza la calificación registral.

VIII. Coordinación normativa

Se propone reconocer expresamente el régimen en el Código Civil como modalidad de la copropiedad, inmediatamente después del artículo 699, que regula el condominio con la misma técnica; excluir el derecho del tanto del artículo 696 para la transmisión de fracciones; prever su coexistencia con el condominio en el capítulo de unidades de propiedad exclusiva de la ley de la materia; y coordinarlo con la regla del artículo 20 Bis de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios, que condiciona la promoción y publicidad de desarrollos a contar con autorización y a exhibir su número. La ley retoma y adapta soluciones ya presentes en el derecho yucateco, como la constancia de adeudos en la enajenación, la publicidad registral de situaciones jurídicas que afectan inmuebles, los mecanismos de impugnación de acuerdos, con el mismo plazo de treinta días naturales que prevé el artículo 62 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán, configurado como plazo de caducidad del derecho sustantivo y no como regla procesal; la caducidad comprende también los acuerdos contrarios a la ley porque, como norma especial, prevalece sobre la regla general de imprescriptibilidad de la nulidad absoluta en atención a que los acuerdos de asamblea sustentan transmisiones, contratos y asientos registrales en los que confían terceros, criterio que rige desde 2014 en el régimen condominal del Estado y que deja a salvo las acciones de responsabilidad por daños, y el avalúo practicado por persona perita valuadora inscrita en el Padrón de Peritos Valuadores del Estado. El estado de liquidación de cuotas se reconoce únicamente como elemento para acreditar la existencia y cuantía del adeudo en el ámbito sustantivo, sin atribuirle por esta ley local fuerza ejecutiva ni predeterminar la vía procesal. La anotación preventiva de adeudos se blinda registralmente: se incorpora al catálogo cerrado de anotaciones preventivas del artículo 69 de la Ley que crea el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán, se precisa en su artículo 87 que sólo produce efectos frente a derechos posteriores y nunca frente a hipotecas, embargos o garantías anteriores, y se sujeta a título notarial, monto determinado, vigencia limitada y reglas de cancelación. Con ello se reduce el riesgo de antinomias y se facilita la aplicación notarial y registral.

uso sujetos a la legislación federal de protección al consumidor. En la propiedad fraccional, en cambio, un número reducido de copropietarios adquiere un derecho real inscrito, participa del valor del inmueble y lo gobierna en común. Un número mayor de fracciones haría inoperables las asambleas y las mayorías calificadas, multiplicaría los asientos registrales y aproximaría la figura a esquemas de uso masivo por temporada, en los que concurre de manera preponderante la legislación federal de protección al consumidor. Para que el límite no pueda eludirse, la iniciativa permite la cotitularidad de una fracción, pero prohíbe ofrecerla o comercializarla al público por partes, porcentajes o periodos, y exige que los cotitulares actúen mediante representante común. La prohibición comprende también la oferta al público de contratos, membresías u otros instrumentos que repartan por periodos el uso de una misma fracción, cualquiera que sea su titular registral. La infracción se configura por conductas objetivas, la oferta al público y la celebración de actos con base en ella, y no por la finalidad que se atribuya a quien la realiza; las estructuras familiares, sucesorias o empresariales que no se ofrecen al público quedan fuera de la prohibición. Tampoco se prohíbe que cada titular arriende u ofrezca en hospedaje sus propios periodos de uso, siempre que no transmita derechos recurrentes o plurianuales sobre ellos: la ley distingue la renta vacacional, que es lícita, de la reventa encubierta de la fracción por periodos.

X. Impacto presupuestario

En atención al artículo 16 de la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios, la iniciativa no crea dependencias, organismos ni plazas. Las funciones registrales y de operación del Padrón se atribuyen al Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán dentro del ámbito que establezcan esta Ley, su normativa orgánica y las disposiciones presupuestarias aplicables. La implementación podrá requerir adecuaciones administrativas o tecnológicas cuya cuantificación corresponderá a las autoridades competentes durante el proceso legislativo y presupuestario. Por ello, no se afirma anticipadamente la inexistencia absoluta de costos de implementación; se establece, en cambio, que cualquier erogación deberá sujetarse a disponibilidad presupuestaria y a las previsiones de los artículos transitorios, sin crear por esta sola Ley una ampliación automática de gasto. Debe considerarse, además, que el Instituto ya opera registros administrativos análogos, como el Registro Estatal de Asesores Inmobiliarios previsto en la Ley que crea el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán, junto con el régimen de licencias y sanciones de los asesores inmobiliarios, por lo que el Padrón puede apoyarse en infraestructura y procedimientos existentes.

Proyecto de decreto

ARTÍCULO PRIMERO. Se expide la Ley de Propiedad Inmobiliaria Fraccional del Estado de Yucatán, para quedar como sigue:

LEY DE PROPIEDAD INMOBILIARIA FRACCIONAL DEL ESTADO DE YUCATÁN

Título Primero. Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto y naturaleza. La presente Ley es de orden público e interés social y tiene por objeto regular la constitución, publicidad registral, organización, administración, transmisión y extinción del régimen de propiedad inmobiliaria fraccional respecto de inmuebles ubicados en el Estado de Yucatán, así como establecer salvaguardas mínimas para sus adquirentes y titulares.

Artículo 2. Principios. La interpretación y aplicación de esta Ley atenderá a los principios de autonomía de la voluntad, seguridad jurídica, publicidad registral, transparencia, buena fe, conservación del inmueble, protección patrimonial del adquirente, proporcionalidad entre derechos y cargas, trato igualitario entre titulares de igual clase y respeto a las competencias federal, estatal y municipal.

Artículo 3. Definiciones. Para efectos de esta Ley se entenderá por:

I. Administrador: persona física o moral encargada de la gestión ordinaria del régimen.

II. Calendario de uso: sistema objetivo, verificable y previamente determinado para asignar periodos de uso exclusivo, que tendrá como unidad la semana completa.

III. Documento de información: instrumento precontractual que contiene la información mínima exigida por esta Ley.

IV. Folio matriz: folio real del inmueble o de la unidad privativa sobre el cual se constituye el régimen.

V. Fracción: cuota alícuota indivisa del derecho de propiedad sobre el inmueble afecto al régimen, identificada registralmente y vinculada a derechos y obligaciones de uso y administración.

VI. Instituto: Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán.

VII. Padrón: Padrón Estatal de Promotores de Propiedad Inmobiliaria Fraccional.

VIII. Parte relacionada: respecto de una persona determinada, quien se encuentre en cualquiera de los supuestos siguientes: a) controle a dicha persona, sea controlada por ella o se encuentre bajo control común con ella, directa o indirectamente; se entiende por control la capacidad de imponer decisiones en los órganos de gobierno, de nombrar o destituir a la mayoría de los administradores, de dirigir la administración o las políticas, o de ejercer por cualquier título el voto respecto de más del cincuenta por ciento del capital o de los derechos de voto; b) ejerza sobre ella, o ella sobre él, influencia significativa, entendida como la titularidad directa o indirecta de al menos el veinte por ciento del capital o de los derechos de voto, o la facultad de designar a uno o más miembros de su órgano de administración; c) sea su socio, accionista, asociado, administrador, directivo, apoderado general o beneficiario controlador, este último en los términos de la legislación federal aplicable; d) sea su cónyuge, concubina o concubinario, o su pariente consanguíneo o por afinidad hasta el segundo grado, o lo sea de las personas físicas que la controlen; e) sea un fideicomiso en el que ella o cualquiera de las personas señaladas en los incisos anteriores tenga el carácter de fideicomitente, fideicomisario o miembro del comité técnico, o facultades para instruir al fiduciario; o f) actúe por cuenta de ella, o en virtud de acuerdos, convenios o entendimientos, expresos o tácitos, para ejercer de manera concertada el voto o los derechos derivados de las fracciones, o haya recibido de ella financiamiento, garantía o recursos para adquirir

Patrimonial de Yucatán, que no sea parte relacionada del promotor, del administrador ni de los titulares interesados en la operación de que se trate.

X. Promotor: persona física o moral que, por cuenta propia o de tercero, constituye y comercializa fracciones en el mercado primario.

XI. Propietario fraccional: titular de una fracción inscrita a su favor. Cuando la fracción se encuentre afecta a fideicomiso conforme a la legislación federal, la institución fiduciaria será la titular registral y, frente al régimen, al administrador y a la asamblea, la persona que aquélla designe por escrito ante el administrador estará legitimada para ejercer los derechos de uso, voto, información e impugnación que esta Ley confiere. Esta Ley no regula las relaciones entre fiduciario, fideicomitente y fideicomisario, que se rigen por la legislación federal aplicable. Una misma institución fiduciaria podrá ser titular registral de una, varias o todas las fracciones de una unidad afectada, mediante uno o varios contratos; en tal caso, cada fracción conservará su identificador registral propio y los derechos que corresponden a su titular serán ejercidos por la persona que la institución fiduciaria designe respecto de esa fracción.

XII. Régimen: régimen especial de copropiedad inmobiliaria fraccional constituido conforme a esta Ley.

XIII. Reglamento interno: conjunto de normas inscritas o referidas en la escritura constitutiva que regulan uso, administración y convivencia.

XIV. Reglamento: reglamento de esta Ley que expida el Poder Ejecutivo del Estado.

XV. Unidad afectada: inmueble completo o unidad privativa de un condominio sobre la que se constituye el régimen.

Artículo 4. Elementos esenciales y oponibilidad. El régimen se constituirá entre sus otorgantes cuando concurran: a) un derecho real de propiedad sobre inmueble determinado; b) dos o más fracciones alícuotas; c) indivisión constitutiva durante la vigencia del régimen; d) calendario de uso; e) administración común; y f) escritura pública. La inscripción registral será requisito para que el régimen y sus efectos reales sean oponibles a terceros. Los contratos preparatorios, promesas, reservas u otros actos de preventa celebrados antes de la escritura constitutiva o de su inscripción producirán únicamente los efectos obligacionales que conforme a derecho les correspondan y no transmitirán por sí mismos una fracción ni un derecho real inmobiliario.

Artículo 5. Exclusiones. No constituyen propiedad inmobiliaria fraccional: los derechos personales de uso por temporada; tiempo compartido; clubes vacacionales; membresías o puntos; participaciones societarias, certificados, tokens u otros instrumentos que por sí solos no transmitan un derecho real inmobiliario inscrito; ni esquemas sobre tierras ejidales o comunales mientras conserven ese régimen jurídico. Los derechos de fideicomisario respecto de fracciones constituidas e inscritas conforme a esta Ley no quedan comprendidos en esta exclusión.

Artículo 6. Competencias federales y nacionales. Nada en esta Ley se interpretará como regulación del fideicomiso, sociedades mercantiles, oferta pública de valores, financiamiento colectivo, instituciones de tecnología financiera, inversión extranjera, prevención de operaciones con recursos de procedencia ilícita, protección federal al consumidor, tiempo compartido, arbitraje comercial o procedimiento jurisdiccional. En caso de concurrencia prevalecerán las disposiciones federales o nacionales aplicables.

Artículo 7. Supletoriedad. En lo no previsto por esta Ley serán aplicables, en cuanto resulten compatibles, el Código Civil del Estado de Yucatán, la Ley sobre el Régimen de

Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán, la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán y demás disposiciones estatales aplicables.

Título Segundo. Constitución y publicidad registral

Artículo 8. Constitución. El régimen se constituirá mediante declaración del propietario o convenio de los copropietarios, formalizado en escritura pública. Si existieren gravámenes o derechos reales incompatibles, se requerirá el consentimiento de sus titulares en los casos previstos por la ley.

Artículo 9. Contenido mínimo de la escritura. La escritura constitutiva deberá contener:

I. Identificación registral y catastral de la unidad afectada, uso de suelo y, en su caso, régimen condominal.

II. Declaración expresa de afectación al régimen y plazo de vigencia, conforme al artículo 19.

III. Número de fracciones, porcentaje exacto de cada una y suma total equivalente al cien por ciento.

IV. Identificador registral de cada fracción.

V. Calendario de uso, reglas de rotación y tratamiento de temporadas de alta demanda.

VI. Reglamento interno.

VII. Régimen de administración, facultades, controles y garantía del administrador.

VIII. Presupuesto inicial, método de cuotas y fondo de reserva.

IX. Seguros obligatorios.

X. Reglas de transmisión, gravamen, sucesión, arrendamiento de periodos y salida.

XI. Mayorías de asamblea y materias reservadas.

XII. Procedimiento para morosidad.

XIII. Reglas para venta total y extinción.

XIV. Relación de gravámenes, litigios, limitaciones y autorizaciones relevantes.

XV. Designación del representante común frente al condominio, cuando corresponda.

Artículo 10. Número de fracciones. Cada unidad afectada podrá dividirse jurídicamente en un mínimo de dos y un máximo de doce fracciones. Este límite tiene por objeto conservar la naturaleza residencial de baja fragmentación del régimen y diferenciarlo del tiempo compartido y de otros esquemas de uso masivo por temporada. El calendario de uso tendrá como unidad la semana completa. Cada fracción conferirá, de forma directa o

privativas ni modificación catastral de la unidad afectada. Cualquier acto de esa naturaleza requerirá las autorizaciones que correspondan conforme a la legislación aplicable.

Artículo 12. Sistema registral. La constitución del régimen se inscribirá en el folio matriz. El Instituto habilitará para cada fracción un asiento, matrícula auxiliar, subfolio o mecanismo equivalente vinculado al folio matriz, que permita identificar titularidad, porcentaje, transmisiones, gravámenes, limitaciones y cancelaciones. En ningún caso dicho identificador se considerará por sí mismo una subdivisión física del inmueble.

Artículo 13. Efectos frente a terceros. La indivisión, el reglamento interno inscrito, el calendario y las limitaciones reales previstas en la escritura serán oponibles a adquirentes, acreedores, causahabientes y sucesores desde su inscripción.

Artículo 14. Condominios. Una unidad de propiedad exclusiva podrá afectarse al régimen si el acta constitutiva, los estatutos o los reglamentos interiores del condominio no lo prohíben expresamente. Los titulares fraccionales actuarán ante la asamblea de condóminos mediante representante común y la unidad conservará una sola cuota de participación y un solo porcentaje de votación, sin multiplicación de derechos frente al condominio. La afectación deberá notificarse por escrito al administrador del condominio dentro de los quince días hábiles siguientes a su inscripción.

Artículo 15. Zona restringida y extranjeros. Cuando resulte aplicable el régimen constitucional y federal de zona restringida, la adquisición por personas extranjeras se sujetará a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley de Inversión Extranjera y demás disposiciones federales. Esta Ley no crea ni modifica derechos fideicomisarios. Cuando una o varias fracciones se encuentren afectas a fideicomiso, se estará a lo dispuesto en la fracción XI del artículo 3. La titularidad registral de varias fracciones por una misma institución fiduciaria, por cuenta de distintos fideicomisarios, no implicará la reunión de las fracciones en un solo titular para efectos de la extinción del régimen.

Artículo 16. Modificación. La modificación de la escritura constitutiva o del reglamento interno requerirá al menos setenta y cinco por ciento de la propiedad, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 31 y 32. Requerirán unanimidad el aumento del número de fracciones, la alteración de porcentajes de propiedad y cualquier modificación que disminuya singularmente el derecho real de un titular sin compensación. La venta total se regirá por el artículo 49.

Título Tercero. Derechos reales, uso y transmisión

Artículo 17. Naturaleza de la fracción. La fracción es una cuota alícuota indivisa del dominio. Es transmisible, heredable y susceptible de gravamen conforme a la legislación civil, sin perjuicio de las restricciones válidamente inscritas y de la legislación federal aplicable.

Artículo 18. Cotitularidad y prohibición de fraccionamiento indirecto. Una fracción podrá pertenecer en copropiedad a varias personas. En tal caso:

I. Los cotitulares designarán un representante común ante la asamblea y el administrador. Mientras no lo designen, se suspenderá el ejercicio del voto de la fracción, sin perjuicio de sus obligaciones.

II. Los cotitulares responderán solidariamente de las cuotas y obligaciones de la fracción.

III. El calendario asignado a la fracción no podrá subdividirse frente al régimen ni dar lugar a asignaciones individuales inscribibles.

IV. Las cuotas de una fracción no podrán ofrecerse ni comercializarse al público por partes, porcentajes o periodos. Para efectos de esta Ley, existe oferta al público cuando se realice mediante publicidad en medios impresos, electrónicos o digitales, por conducto de intermediarios o dirigida a personas indeterminadas.

V. Queda prohibido ofrecer al público, en los términos de la fracción anterior, contratos, membresías, certificados, tokens o cualesquiera otros actos o instrumentos mediante los cuales se asigne a dos o más personas, por periodos, el uso correspondiente a una misma fracción, con independencia de la identidad del titular registral. Esta prohibición no afecta la constitución, validez ni funcionamiento de sociedades, asociaciones o fideicomisos conforme a la legislación que los rige.

La cotitularidad derivada de sucesión, sociedad conyugal, adquisición conjunta no comercializada o estructuras familiares, sucesorias, patrimoniales o empresariales en las que no medie oferta al público de periodos de uso no queda comprendida en las prohibiciones de las fracciones IV y V. Tampoco quedan comprendidos en la fracción V el arrendamiento, la cesión temporal o el hospedaje de periodos de uso que el titular realice conforme al artículo 28, ni la comercialización de periodos suspendidos prevista en el artículo 42, siempre que cada contrato se refiera a periodos determinados, no confiera derechos de uso recurrentes, plurianuales ni transmisibles a terceros y no se ofrezca como adquisición de una participación en la fracción o en su calendario.

Los actos e instrumentos celebrados en contravención de las fracciones IV y V de este artículo no serán oponibles al régimen ni a los demás titulares y no conferirán derechos de uso frente a éstos, sin perjuicio de las acciones civiles que correspondan a los adquirentes de buena fe contra quien los haya ofrecido o comercializado.

Artículo 19. Indivisión constitutiva. La indivisión es elemento esencial, temporal y voluntariamente aceptado del régimen y forma parte del contenido jurídico de cada fracción desde su adquisición. Mientras el régimen subsista, no procederá entre propietarios fraccionales la acción ordinaria de división o venta judicial de la cosa común fundada exclusivamente en la copropiedad, sin perjuicio de las causas de extinción, derechos de impugnación y mecanismos de salida previstos por esta Ley. Esta limitación deberá constar expresamente en la escritura constitutiva, inscribirse y reproducirse o referirse de manera inequívoca en toda transmisión. El plazo de vigencia del régimen no excederá de treinta años y podrá prorrogarse por periodos de hasta treinta años con el voto favorable de al menos setenta y cinco por ciento de la propiedad. El titular que vote en contra de la prórroga, o que haga constar fehacientemente su oposición dentro de los quince días hábiles siguientes a la notificación del acuerdo, podrá exigir, dentro de los doce meses

prórroga quede sin efectos ya hubiere transcurrido el vencimiento originalmente pactado, el periodo de liquidación previsto en el artículo 53 se computará a partir de esa fecha. Mientras se tramita la adquisición, el disidente conservará íntegros sus derechos y obligaciones. Ninguna prórroga podrá reducir su porcentaje de propiedad ni imponerle una transmisión forzosa fuera de los supuestos expresamente previstos por la ley.

Artículo 20. Derecho de preferencia. Por tratarse de un régimen especial cuya finalidad incluye permitir la circulación autónoma de las fracciones sin provocar la terminación de la indivisión, no será aplicable el derecho del tanto o retracto propio de la copropiedad ordinaria, en los términos de las reformas de armonización previstas en este decreto. La escritura constitutiva podrá establecer un derecho convencional de preferencia, siempre que determine de manera objetiva su plazo, forma de notificación, procedimiento de ejercicio y consecuencias de su incumplimiento, y que no haga materialmente imposible la transmisión de la fracción.

Artículo 21. Derechos del titular. El propietario fraccional tendrá derecho a:

I. Usar la unidad afectada en los periodos asignados.

II. Participar y votar en la asamblea en proporción a su porcentaje, salvo regla legal especial.

III. Transmitir, heredar o gravar su fracción.

IV. Recibir información financiera, presupuestos, contratos relevantes y estados de cuenta.

V. Examinar, directamente o por representante, la documentación del régimen con respeto a datos personales de terceros.

VI. Ceder o arrendar su periodo de uso cuando el reglamento interno y las disposiciones urbanísticas, fiscales y de hospedaje lo permitan.

VII. Recibir la parte proporcional del producto neto en caso de venta total.

VIII. Impugnar acuerdos contrarios a la ley, a la escritura o al reglamento interno conforme a la legislación aplicable.

Artículo 22. Obligaciones. Los titulares deberán pagar cuotas y contribuciones a su cargo; respetar calendario y reglamento interno; conservar la unidad durante su uso; responder por daños propios, de invitados o usuarios autorizados; permitir mantenimiento indispensable; y cumplir obligaciones fiscales, urbanísticas y administrativas que individualmente les correspondan. El promotor cubrirá las cuotas correspondientes a las fracciones que conserve sin enajenar desde la constitución del régimen, en igualdad de condiciones que los demás titulares y sin exenciones, descuentos ni diferimientos.

Artículo 23. Cargas inherentes a la fracción. Las cuotas ordinarias, extraordinarias, de reserva y demás cargas aprobadas conforme a esta Ley son inherentes a la fracción y la siguen en cualquier transmisión. El adquirente por compraventa, donación, aportación u otro acto voluntario responderá solidariamente con el transmitente de los adeudos existentes al momento de la transmisión, sin perjuicio de su derecho a repetir contra éste.

El adjudicatario en remate judicial o en ejecución de garantía responderá únicamente de las cuotas devengadas durante los doce meses anteriores a la adjudicación. Responderá además del adeudo que conste en anotación preventiva vigente en el asiento registral de la fracción sólo cuando dicha anotación se haya practicado antes de la inscripción o anotación de la hipoteca, embargo o garantía cuya ejecución originó la adjudicación; si la anotación es posterior, no le será oponible respecto del excedente de los doce meses señalados.

El administrador podrá solicitar dicha anotación cuando existan cuotas vencidas por más de noventa días naturales, previa notificación fehaciente al titular con desglose del adeudo y plazo no menor de quince días hábiles para pagar u objetar, sin perjuicio del derecho del titular a impugnarla judicialmente. La solicitud se presentará acompañada del acta de asamblea o de la escritura constitutiva en que se hayan determinado las cuotas, protocolizada ante notario, y del estado de adeudo suscrito por el administrador con firma ratificada ante notario, y expresará el monto, los conceptos y los periodos que comprende, sin incluir cantidades que no hayan sido determinadas conforme a esta Ley.

La anotación afectará a quienes adquieran la fracción o derechos sobre ella con posterioridad a su fecha y producirá, respecto de derechos inscritos o anotados con posterioridad, los efectos previstos en el primer párrafo del artículo 87 de la Ley que crea el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán. No alterará el rango ni la prelación de hipotecas, embargos, garantías o derechos reales inscritos o anotados con anterioridad, ni constituirá por sí misma hipoteca o derecho real de garantía.

Tendrá una vigencia de tres años contados desde su fecha, prorrogable por una sola vez por igual plazo a solicitud del administrador presentada antes de su vencimiento, y caducará de pleno derecho al concluir su vigencia. Se cancelará con la constancia de pago expedida por el administrador con firma ratificada ante notario, por resolución judicial o en los demás casos previstos por la legislación registral, incluida la cancelación de asientos posteriores derivada de la ejecución de un derecho preferente. El administrador deberá solicitar la cancelación dentro de los diez días hábiles siguientes al pago total; su omisión será causa grave para efectos del artículo 33 y lo hará responsable de los daños y perjuicios que cause.

El notario agregará al apéndice de la escritura de transmisión la constancia de adeudos expedida por el administrador, con antigüedad no mayor de treinta días naturales, o la manifestación expresa del adquirente de asumir los adeudos que resulten. El administrador deberá expedir la constancia dentro de los cinco días hábiles siguientes a la solicitud. Si no lo hace, la transmisión podrá formalizarse y el adquirente no responderá de los adeudos no informados.

El estado de liquidación de adeudos por cuotas ordinarias, extraordinarias o de reserva, intereses moratorios o penas convencionales aprobados por la asamblea, suscrito por el administrador y acompañado de copia certificada del acta de asamblea o de la escritura constitutiva en que se hayan determinado, acreditará la existencia y cuantía del adeudo en los términos de la legislación sustantiva aplicable, sin prejuzgar sobre la vía, acción, fuerza ejecutiva, requisitos de procedencia o medios de defensa que correspondan conforme a la legislación procesal vigente.

Artículo 24. Hipoteca y otros gravámenes. La fracción podrá hipotecarse o gravarse

Artículo 26. Salida individual. La escritura podrá prever mecanismos de salida voluntaria, incluyendo comercialización por el administrador, derecho de preferencia, recompra opcional o subasta privada. Ninguna cláusula podrá garantizar al titular una recompra incondicional por el promotor salvo que exista obligación contractual expresa, capacidad financiera y garantía suficiente.

Artículo 27. Calendario de uso. El calendario deberá ser objetivo, verificable y no discriminatorio. Las temporadas de alta demanda se distribuirán de manera equitativa mediante rotación u otro mecanismo previamente determinado. Podrá reservarse hasta cuatro semanas al año, más los días que no integren una semana completa, para mantenimiento, contingencias y conservación, salvo que la escritura justifique técnicamente un periodo mayor.

Artículo 28. Arrendamiento de periodos. La cesión temporal o arrendamiento de periodos no altera la titularidad de la fracción. Se sujetará al reglamento interno, uso de suelo, régimen condominal y disposiciones fiscales, turísticas, de hospedaje y municipales aplicables.

Título Cuarto. Gobierno, administración y patrimonio común

Artículo 29. Asamblea. La asamblea de propietarios es el órgano supremo del régimen. Se reunirá al menos una vez al año y podrá celebrar sesiones presenciales, híbridas o electrónicas con mecanismos razonables de identificación, convocatoria, deliberación y conservación de votos.

Artículo 30. Convocatoria y quórum. La escritura establecerá reglas de convocatoria y quórum. A falta de previsión, la primera convocatoria requerirá la presencia o representación de más de la mitad de la propiedad y la segunda podrá celebrarse con las presentes, salvo materias que exijan mayoría especial.

Artículo 31. Mayorías. Los acuerdos ordinarios se adoptarán por mayoría simple de porcentajes presentes. Requerirán al menos setenta y cinco por ciento del total de la propiedad, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 32: remoción anticipada del administrador sin causa grave; obras extraordinarias no urgentes; modificación del reglamento interno; contratación con partes relacionadas cuyo monto, individual o acumulado en un ejercicio, exceda del diez por ciento del presupuesto anual ordinario o del monto inferior que fije la escritura; y endeudamiento extraordinario. La venta total se sujetará al artículo 49. Para efectos de esta Ley, todo quórum, mayoría o porcentaje de votación se computará conforme al porcentaje de propiedad que represente cada fracción, y no por número de fracciones o de titulares. En los regímenes integrados por tres fracciones o menos, toda mayoría de setenta y cinco por ciento de la propiedad exigida por esta Ley se tendrá por alcanzada con el voto favorable de al menos dos terceras partes de la propiedad, sin perjuicio de las exclusiones de voto y garantías previstas en los artículos 19 y 32. Esta regla no se aplicará a las materias que requieran unanimidad ni a la venta total.

Artículo 32. Exclusión de voto por conflicto de interés. El promotor, el administrador y sus partes relacionadas no podrán votar, con las fracciones de que sean titulares o que representen, en los acuerdos relativos a:

I. La designación, ratificación, remoción o evaluación del administrador, cuando éste sea el promotor o parte relacionada.

II. Contratos, pagos, garantías o reclamaciones con ellos o con sus partes relacionadas.

III. La aprobación de cuentas del periodo en que hayan administrado.

En los casos previstos en las fracciones anteriores, el quórum y las mayorías se computarán sobre el porcentaje de propiedad con derecho a voto. Mientras el promotor y sus partes relacionadas conserven, directa o indirectamente, más del cincuenta por ciento de la propiedad, los acuerdos sobre prórroga del régimen conforme al artículo 19, modificación del reglamento interno, obras extraordinarias no urgentes y endeudamiento extraordinario requerirán, además de la mayoría total exigida por esta Ley, el voto favorable de más de la mitad de los porcentajes de propiedad que hayan sido efectivamente transmitidos a titulares independientes del promotor y de sus partes relacionadas. Si aún no existieren titulares independientes, dichas materias no podrán aprobarse, salvo actos indispensables para cumplir una obligación legal o atender una emergencia que amenace la integridad del inmueble, en cuyo caso deberá informarse documentalmente a los adquirentes en preventa. Esta regla no sustituye las exclusiones de voto por conflicto de interés ni las garantías especiales previstas para la venta total.

Artículo 33. Administrador. Todo régimen contará con administrador. El promotor podrá designar al primero por un plazo máximo de dos años. El administrador podrá ser removido en cualquier momento por causa grave, mediante acuerdo de la mayoría simple de la propiedad con derecho a voto conforme al artículo 32, y sin causa grave conforme al artículo 31. Se consideran causas graves, entre otras: disponer de recursos del régimen para fines distintos de los autorizados; omitir por más de sesenta días naturales la rendición de estados o cuentas; no mantener vigente la garantía o seguro de fidelidad; ocultar conflictos de interés; e incumplir reiteradamente acuerdos de asamblea. El administrador deberá celebrar contrato escrito, revelar conflictos de interés y otorgar garantía o seguro de fidelidad proporcional a los recursos que administre.

Artículo 34. Representación. Sin que el régimen constituya una persona jurídica distinta de sus titulares, el administrador representará a los propietarios fraccionales en su conjunto en los actos de administración, en el cobro judicial y extrajudicial de cuotas y en la reclamación de daños al inmueble. Para ello contará con las facultades que la legislación civil atribuye a los mandatarios generales para pleitos y cobranzas y para actos de administración, salvo las que la escritura o la asamblea le restrinjan. Los actos de dominio requerirán acuerdo de asamblea conforme a esta Ley. La designación y las facultades del administrador se acreditarán con copia certificada del acta de asamblea o de la escritura constitutiva. Cuando la acción o reclamación se dirija contra uno o varios propietarios fraccionales, el administrador actuará en representación de los demás y el titular demandado quedará excluido de dicha representación.

Artículo 37. Cuenta y documentación. Los recursos del régimen se depositarán en cuenta bancaria abierta a nombre de los propietarios fraccionales o, cuando la institución lo requiera, a nombre del administrador con la designación expresa de que los recursos pertenecen al régimen identificado por su folio matriz, o bien afectarse a un fideicomiso de administración constituido en beneficio de los propietarios fraccionales conforme a la legislación federal aplicable. Dichos recursos no formarán parte del patrimonio del administrador ni del promotor para ningún efecto civil, sin perjuicio de lo que disponga la legislación federal. Los estados de cuenta, facturas, contratos y conciliaciones deberán conservarse al menos cinco años o por el plazo superior que exija otra legislación.

Artículo 38. Presupuesto y fondo de reserva. El presupuesto anual distinguirá gastos ordinarios, extraordinarios y reserva. El fondo de reserva no será inferior al cinco por ciento de las cuotas ordinarias anuales hasta alcanzar el monto objetivo definido por la asamblea con base en vida útil, reposiciones y contingencias.

Artículo 39. Seguros. El régimen deberá mantener, según la naturaleza del inmueble, seguros razonables contra daños, responsabilidad civil y riesgos catastróficos disponibles en el mercado. La escritura determinará beneficiarios, deducibles y destino de indemnizaciones.

Artículo 40. Auditoría y vigilancia. Los regímenes podrán designar comité de vigilancia. Será obligatoria una revisión externa de cuentas cuando así lo soliciten titulares que representen al menos veinticinco por ciento de la propiedad o cuando los ingresos anuales superen el umbral que establezca el Reglamento.

Artículo 41. Morosidad. Las cuotas vencidas generarán los intereses razonables previstos en la escritura. Cuando el adeudo permanezca vencido por más de noventa días naturales, previa notificación fehaciente, desglose del adeudo y plazo no menor de quince días hábiles para pagar u objetar, podrá suspenderse temporalmente el uso de periodos mientras subsista el adeudo, si la escritura lo prevé. La suspensión no procederá cuando el titular haya consignado o pagado la parte no controvertida y exista controversia de buena fe sobre el saldo restante. La medida no afectará la titularidad, el derecho de voto ni el acceso a información esencial.

Artículo 42. Aplicación de ingresos por periodos suspendidos. Si la escritura lo autoriza, el administrador podrá comercializar temporalmente periodos suspendidos por morosidad, aplicando el ingreso neto primero a gastos directos, luego al adeudo y entregando cualquier remanente al titular. Deberá rendir cuenta individual.

Título Quinto. Promoción, información y preventa

Artículo 43. Padrón de promotores. Quien comercialice fracciones en mercado primario deberá contar con inscripción en el Padrón. La inscripción tendrá naturaleza declarativa y de transparencia: se realizará mediante aviso acompañado de la documentación a que se refiere el artículo 64 y quedará efectuada con la sola presentación completa de dicha documentación, sin que el Instituto pueda condicionarla a requisitos adicionales ni a juicios sobre oportunidad, rentabilidad o calidad del proyecto. El Instituto sólo podrá negar la inscripción por falta de algún documento exigido, mediante resolución fundada y motivada emitida dentro de los diez días hábiles siguientes a la presentación del aviso; transcurrido dicho plazo sin resolución, el aviso surtirá efectos de inscripción. La inscripción no constituirá concesión, autorización de inversión, certificación de solvencia, garantía gubernamental ni pronunciamiento sobre rentabilidad o calidad del proyecto. El Reglamento

establecerá formatos, actualización, publicidad y medios de impugnación, con respeto a la legislación de protección de datos personales. El Padrón será interoperable con el Registro Estatal de Asesores Inmobiliarios que lleva el Instituto; las personas que intermedien en la comercialización de fracciones deberán contar con la licencia y la inscripción en el Registro Estatal de Asesores Inmobiliarios que exija la Ley que crea el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán.

La suspensión o cancelación de la inscripción en el Padrón sólo podrá decretarse por las infracciones y mediante el procedimiento previstos en los artículos 55 y 56, y producirá como único efecto impedir al promotor, desde su notificación y mientras subsista, realizar nuevas ofertas, publicidad o comercialización de fracciones en el mercado primario, recibir nuevos anticipos y celebrar nuevos contratos preparatorios. No afectará la existencia, validez, titularidad, transmisión, gravamen ni inscripción de derechos reales previamente adquiridos; la formalización de actos celebrados con anterioridad a la notificación, siempre que las cantidades anticipadas se encuentren protegidas conforme al artículo 46; las operaciones del mercado secundario; ni la administración del régimen, y no constituirá por sí misma causa para denegar la inscripción de actos distintos de las nuevas enajenaciones en mercado primario celebradas en contravención de ella. La persona cuya inscripción haya sido cancelada podrá presentar un nuevo aviso transcurridos tres años desde que la cancelación quede firme, acreditando haber cumplido las sanciones impuestas y reparado los daños causados a adquirentes.

Artículo 44. Documento de información. Antes de recibir anticipo o firma contractual, el promotor entregará gratuitamente un documento de información, en español y en formato durable, que contendrá al menos:

I. Identidad y datos del promotor y propietario.

II. Datos registrales, catastrales y urbanísticos de la unidad afectada.

III. Naturaleza del derecho adquirido y advertencia expresa de que no es tiempo compartido ni instrumento financiero por ese solo hecho.

IV. Número de fracciones, porcentaje, identificador y calendario.

V. Precio total, impuestos y gastos estimados de escrituración.

VI. Cuotas proyectadas por tres años y metodología de actualización.

VII. Gravámenes, litigios, limitaciones, servidumbres y riesgos materiales conocidos.

VIII. Reglas de transmisión, preferencia, salida y venta total.

IX. Administrador inicial y cualquier relación con el promotor.

X. Reglas de arrendamiento de periodos y restricciones de hospedaje.

Artículo 45. Publicidad. La publicidad deberá ser veraz y congruente con la escritura y documento de información. Queda prohibido denominar propiedad fraccional a un mero derecho personal de uso; ocultar gravámenes relevantes; presentar como garantizado un rendimiento no respaldado por obligación contractual y garantía suficiente; o afirmar que la inscripción en el Padrón constituye aval gubernamental de rentabilidad, calidad o solvencia. Toda publicidad impresa o digital de fracciones en mercado primario deberá señalar visiblemente el número de inscripción del promotor en el Padrón y, cuando la unidad forme parte de un desarrollo inmobiliario, el número de autorización de constitución a que se refiere la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán.

Sólo podrán ofrecerse al público bajo la denominación "propiedad fraccional", "propiedad inmobiliaria fraccional" u otras que, por su semejanza, puedan inducir a creer que se adquiere una fracción en los términos de esta Ley, las cuotas de regímenes constituidos e inscritos conforme a ella o de unidades cuya constitución se encuentre en preventa con las cantidades anticipadas protegidas conforme al artículo 46.

Artículo 46. Preventa y protección de anticipos. Cuando la unidad no esté terminada o la fracción aún no pueda formalizarse e inscribirse a favor del adquirente, las cantidades anticipadas deberán mantenerse separadas del patrimonio de libre disposición del promotor mediante fideicomiso, depósito condicionado, cuenta de custodia, fianza, seguro de caución u otro mecanismo jurídicamente equivalente, suficiente y verificable. El contrato y el documento de información deberán identificar el mecanismo utilizado, su vigencia, beneficiarios, condiciones de liberación y procedimiento de devolución. Los recursos sólo podrán liberarse conforme a hitos objetivos previamente pactados y acreditables. Esta disposición establece una salvaguarda civil y patrimonial mínima y se aplicará sin perjuicio de la legislación federal de protección al consumidor, mercantil, financiera o de cualquier otra naturaleza que resulte concurrente, la cual prevalecerá en el ámbito de su competencia.

Artículo 47. Condiciones de liberación. El instrumento de garantía deberá definir hitos objetivos de liberación, supuestos de devolución, sustitución de garantía, insolvencia del promotor y destino de rendimientos si los hubiere. El adquirente tendrá acceso a constancia de vigencia de la garantía.

Artículo 48. Información precontractual y formación del consentimiento en contratos preparatorios del mercado primario. Sin perjuicio de los derechos irrenunciables y plazos de revocación que, en su caso, establezca la legislación federal de protección al consumidor, el promotor deberá entregar el documento de información antes de recibir anticipos o de la firma del contrato preparatorio. La omisión de dicha entrega producirá las consecuencias civiles previstas en esta Ley y en el derecho común, sin perjuicio de las sanciones administrativas que procedan conforme al artículo 55. Cuando la operación se formalice directamente en escritura pública sin contrato preparatorio, el documento de información deberá entregarse con al menos cinco días hábiles de anticipación a su otorgamiento y el notario hará constar esta circunstancia. Este artículo regula únicamente la formación e información del consentimiento respecto del derecho real inmobiliario y no establece, modifica ni limita derechos de revocación, desistimiento o protección al consumidor reservados a la legislación federal.

Título Sexto. Venta total, extinción y reconstrucción

Artículo 49. Venta total del inmueble. La facultad de acordar la venta de la unidad afectada que implique la extinción anticipada del régimen por mayoría calificada constituye, desde la constitución del régimen, una modalidad estructural, excepcional y expresamente incorporada al contenido jurídico de cada fracción. Deberá constar de manera clara y destacada en la escritura constitutiva, inscribirse en el folio matriz y ser informada de forma inequívoca en toda transmisión. La adquisición de una fracción implica aceptación de esta modalidad legal, sin perjuicio de las garantías, límites e impugnaciones previstos en este artículo. La venta total sólo podrá aprobarse cuando responda al interés común del régimen.

Para efectos de esta Ley, existe interés común únicamente cuando en el acuerdo respectivo se acredite documentalmente alguna de las causas objetivas siguientes:

a) Que el costo de las obras de conservación, reparación, reconstrucción o adecuación necesarias para mantener la unidad afectada en condiciones de uso conforme a su destino, determinado por dictamen técnico de perito independiente que no sea parte relacionada de ningún titular, exceda del treinta por ciento del valor del inmueble determinado conforme al artículo 50;

b) Que, por destrucción o siniestro, la indemnización disponible resulte insuficiente para la reconstrucción y ésta no haya sido acordada conforme al artículo 51;

c) Que una modificación de las disposiciones urbanísticas, de uso de suelo, de hospedaje o de cualquier otra naturaleza, o una afectación material sobrevenida, impida o restrinja sustancialmente el uso de la unidad conforme a su destino o al calendario de uso, sin llegar a la imposibilidad permanente prevista en el artículo 52;

d) Que durante dos ejercicios consecutivos los adeudos vencidos por más de noventa días naturales representen al menos el veinticinco por ciento de las cuotas ordinarias anuales, sin computar los adeudos de los titulares que voten a favor de la venta ni los de sus partes relacionadas, y ello comprometa la conservación del inmueble o el cumplimiento de obligaciones legales; o

e) Que exista una oferta de adquisición de la totalidad de la unidad afectada, formulada por persona que no sea parte relacionada de ningún titular, del promotor ni del administrador, por un precio no inferior al ciento diez por ciento del valor determinado conforme al artículo 50; esta causa no podrá invocarse antes de que transcurran cinco años contados desde la inscripción del régimen.

En ningún caso existirá interés común cuando la venta tenga por objeto o efecto principal excluir a uno o más titulares, transferir valor a la mayoría o beneficiar indebidamente a partes relacionadas. La carga de acreditar la causa invocada corresponderá a quienes

V. Si el adquirente es parte relacionada, segundo avalúo practicado por perito valuador distinto y aprobación de titulares que representen al menos ochenta y cinco por ciento de la propiedad con derecho a voto, excluidas del cómputo las fracciones de la parte interesada y de sus partes relacionadas.

VI. Notificación a todos los titulares con al menos treinta días naturales de anticipación a la asamblea que resuelva sobre la venta, acompañando oferta, avalúo y condiciones.

VII. Derecho del disidente a recibir íntegramente su parte proporcional del precio neto y a impugnar judicialmente fraude, simulación, conflicto no revelado, abuso de mayoría, precio manifiestamente lesivo o incumplimiento de estas reglas.

VIII. La venta no podrá consumarse mientras exista una medida cautelar judicial vigente que ordene su suspensión, ni formalizarse antes de que venza el plazo de impugnación previsto en el artículo 62.

IX. Los titulares que hayan votado en contra o manifestado su oposición podrán, dentro de los treinta días naturales siguientes a la notificación del acuerdo, adquirir en conjunto o individualmente las fracciones de los titulares que votaron a favor, al mismo precio por punto porcentual de propiedad y en las mismas condiciones económicas de la oferta aprobada, siempre que garanticen el pago en los términos de ésta. Si varios disidentes ejercen el derecho, las fracciones se distribuirán entre ellos a prorrata de sus porcentajes de propiedad, salvo acuerdo distinto entre ellos, y cualquiera podrá asumir la porción que otro no adquiera. El derecho sólo producirá efectos si en conjunto se adquiere la totalidad de dichas fracciones, en cuyo caso la venta total quedará sin efectos; en caso contrario, la venta podrá ejecutarse en sus términos y las garantías otorgadas por los disidentes se liberarán sin responsabilidad para ellos.

La decisión adoptada conforme a este artículo no autoriza apropiación singular, reducción del porcentaje ni trato económico desigual del disidente y únicamente podrá ejecutarse mediante la transmisión simultánea de la totalidad de la unidad afectada y la distribución proporcional del precio.

Artículo 50. Reglas comunes de avalúo. En los avalúos previstos en los artículos 19 y 49 se observará lo siguiente:

I. En el supuesto del artículo 19, el perito valuador será designado de común acuerdo entre el administrador y el titular disidente. En el supuesto del artículo 49, antes de someter la oferta a votación, el administrador la notificará con sus condiciones a todos los titulares, y quienes dentro de los diez días hábiles siguientes manifiesten por escrito su oposición tendrán el carácter de titulares opositores para efectos de este artículo; el perito será designado de común acuerdo entre la asamblea, con exclusión del voto del adquirente y de sus partes relacionadas, y los titulares opositores por mayoría de sus porcentajes. Si ningún titular manifiesta oposición, la asamblea lo designará con la misma exclusión. No manifestar oposición no impide votar en contra de la venta ni ejercer los derechos del disidente previstos en el artículo 49.

II. A falta de acuerdo dentro de los diez días hábiles siguientes a la solicitud o, en el supuesto del artículo 49, al vencimiento del plazo de oposición, cada parte designará un perito valuador. Si la diferencia entre ambos avalúos no excede del diez por ciento del mayor, el valor será el promedio de los dos; en caso contrario, los peritos designarán a un tercero, cuyo dictamen, dentro del rango de los dos primeros, determinará el valor. Si los peritos no designan al tercero dentro de los diez días hábiles siguientes a la emisión del segundo avalúo, cualquiera de las partes podrá solicitar que lo designe, por sorteo entre los peritos valuadores inscritos, el Instituto, como autoridad encargada del Padrón de Peritos Valuadores del Estado.

III. El avalúo tendrá una antigüedad no mayor de seis meses a la fecha del acuerdo o de la solicitud de adquisición.

IV. Cada perito valuador manifestará por escrito, bajo protesta de decir verdad, no ser parte relacionada ni tener conflicto de interés en la operación.

V. Los costos se cubrirán conforme a lo previsto en el artículo respectivo y, a falta de previsión, serán a cargo del régimen. En el supuesto de la fracción II, cada parte cubrirá los honorarios del perito que designe y los del tercero se dividirán por partes iguales, salvo en el caso del artículo 19, en que todos serán a cargo del régimen.

El titular inconforme conservará su derecho a impugnar judicialmente el precio por error grave, dolo o lesión, sin que la impugnación suspenda la operación salvo medida cautelar judicial.

Artículo 51. Destrucción o siniestro. En caso de destrucción sustancial, la asamblea decidirá reconstrucción o extinción considerando seguros, viabilidad técnica y urbanística. Si la reconstrucción exige aportaciones extraordinarias desproporcionadas, la escritura deberá prever mecanismos de salida o liquidación.

Artículo 52. Causas de extinción. El régimen se extinguirá por vencimiento, en los términos del artículo 53; reunión de todas las fracciones en un titular, salvo el supuesto de titularidad fiduciaria por cuenta de distintos fideicomisarios previsto en el artículo 15, y salvo cuando el titular sea el propietario que constituyó el régimen o el promotor y conserve las fracciones para su enajenación; venta total válida; destrucción sin reconstrucción; imposibilidad jurídica permanente del destino; unanimidad; o resolución judicial firme. En el supuesto de reunión de fracciones en el propietario constituyente o en el promotor, éste podrá solicitar en cualquier momento la extinción mediante declaración unilateral formalizada conforme al artículo 54.

Artículo 53. Efectos del vencimiento. Al vencimiento del plazo sin prórroga válida, el régimen entrará en periodo de liquidación por un plazo máximo de doce meses, durante el cual subsistirán la indivisión, la administración y las cargas comunes exclusivamente para su liquidación. Con al menos doce meses de anticipación al vencimiento, el administrador notificará a todos los titulares la fecha de vencimiento, el procedimiento de prórroga previsto en el artículo 19 y las consecuencias de no aprobarla. Dentro de los treinta días naturales siguientes al inicio del periodo de liquidación, el administrador pondrá a disposición de todos los titulares un informe de liquidación y convocará a asamblea para conocerlo, que deberá celebrarse dentro de los sesenta días naturales siguientes a dicho inicio. El informe contendrá, al menos: estados financieros al cierre del último mes, con la conciliación de la cuenta del régimen; certificado de gravámenes de la unidad afectada y de cada fracción con antigüedad no mayor de treinta días naturales; relación de adeudos de

titular, sin perjuicio de que la asamblea pueda optar por la venta total prevista en el inciso anterior cuando se alcance la mayoría exigida; y c) la conversión en copropiedad ordinaria podrá acordarse por mayoría de la propiedad. Los titulares interesados en adquirir fracciones no votarán respecto de la aceptación, condiciones económicas o valoración de su propia oferta cuando exista conflicto de interés. Si al concluir el periodo de liquidación no se ha adoptado y ejecutado válidamente la venta total ni se ha acordado la conversión, la unidad afectada quedará sujeta de pleno derecho a las reglas de la copropiedad ordinaria del Código Civil del Estado de Yucatán y se procederá a la cancelación registral conforme al artículo 54. Las reglas de liquidación previstas en este artículo forman parte del contenido jurídico temporal del régimen, deberán constar expresamente en la escritura constitutiva y no podrán interpretarse como autorización para imponer transmisiones distintas de las expresamente previstas en esta Ley. Concluida la liquidación, el remanente del fondo de reserva y de los demás recursos del régimen, una vez cubiertos los pasivos, se distribuirá entre los titulares en proporción a sus porcentajes de propiedad, previa compensación de los adeudos de cada uno.

Artículo 54. Cancelación registral. La extinción deberá formalizarse en escritura pública e inscribirse en el folio matriz. El Instituto cancelará los identificadores auxiliares una vez acreditada la liquidación o tratamiento de gravámenes y derechos inscritos.

Título Séptimo. Infracciones, nulidad, datos y controversias

Artículo 55. Infracciones administrativas. Las infracciones previstas en esta Ley se clasifican en leves, graves y muy graves.

I. Son leves: omitir en la publicidad los números de inscripción o autorización exigidos por esta Ley, cuando la omisión sea subsanable y no haya producido engaño material; incumplir obligaciones de actualización del Padrón o de entrega de información que no afecten elementos esenciales de la operación; y las demás omisiones formales expresamente previstas en esta Ley que no estén clasificadas como graves o muy graves.

II. Son graves: comercializar en mercado primario sin inscripción vigente; omitir información material exigida por esta Ley; usar indebidamente la denominación propiedad fraccional; incumplir las obligaciones de garantía o separación patrimonial de anticipos sin disposición indebida de los recursos; presentar la inscripción en el Padrón como garantía gubernamental de rentabilidad, calidad o solvencia; realizar la oferta al público prohibida por las fracciones IV o V del artículo 18, cuando con base en ella no se hayan celebrado actos o instrumentos con tres o más personas; y reincidir en una infracción leve dentro de los tres años siguientes a que la resolución correspondiente haya quedado firme.

III. Son muy graves: falsear dolosamente información material; disponer de recursos protegidos fuera de los supuestos autorizados; celebrar con tres o más personas, con base en la oferta al público prohibida por las fracciones IV o V del artículo 18, actos o instrumentos que les asignen cuotas o periodos de uso de una misma fracción; y reincidir en una infracción grave dentro de los tres años siguientes a que la resolución correspondiente haya quedado firme.

Las conductas relativas al artículo 18 previstas en las fracciones II y III constituyen infracción aun cuando las realice una persona distinta del promotor; en tal caso se calificarán conforme a dichas fracciones, pero únicamente podrán imponérsele amonestación y multa. Para efectos de este Título, existe reincidencia cuando la persona

comete una infracción de la misma clasificación después de que haya quedado firme una resolución sancionadora anterior, dentro del plazo señalado en este artículo.

Artículo 56. Sanciones. El Instituto, en ejercicio de las atribuciones conferidas expresamente por esta Ley y por conducto del órgano o unidad administrativa competente conforme a su normativa orgánica, distinto de la unidad que haya realizado la calificación registral del acto concreto que origine el procedimiento, podrá imponer, previa sustanciación del procedimiento previsto en la legislación estatal de actos y procedimientos administrativos y con pleno respeto a audiencia, defensa, legalidad, tipicidad, proporcionalidad y debida motivación:

I. Por infracciones leves: amonestación o multa de cincuenta a doscientas veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización.

II. Por infracciones graves: multa de doscientas una a dos mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización y, cuando la continuidad de la conducta pueda producir afectación a adquirentes, suspensión temporal de la inscripción en el Padrón hasta por seis meses.

III. Por infracciones muy graves: multa de dos mil una a cinco mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización. Cuando la conducta consista en disposición indebida de anticipos protegidos, captación derivada de oferta al público prohibida o falseamiento doloso determinante para obtener recursos de adquirentes, la multa podrá fijarse, si resulta mayor, hasta por el diez por ciento de los recursos efectivamente recibidos mediante la conducta infractora, sin exceder de veinte mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización. En todos los casos, cuando resulte indispensable para impedir la continuación o reiteración de la conducta, podrá imponerse además suspensión temporal de la inscripción en el Padrón hasta por doce meses o cancelación de dicha inscripción.

La cancelación sólo procederá cuando la infracción muy grave revele una conducta dolosa o reiterada incompatible con la permanencia en el Padrón y la autoridad motive por qué una medida menos restrictiva resulta insuficiente. La suspensión y la cancelación producirán exclusivamente los efectos previstos en el artículo 43 y no podrán imponerse como medida cautelar ni por causas distintas de las tipificadas en esta Ley. Dentro del rango aplicable, la sanción se individualizará considerando daño causado o riesgo generado, beneficio obtenido, intencionalidad, capacidad económica, número de afectados, colaboración con la autoridad, medidas correctivas adoptadas y reincidencia. No podrá imponerse más de una sanción de la misma naturaleza por una misma conducta y fundamento, sin perjuicio de responsabilidades de distinta naturaleza o de las atribuciones de autoridades federales, incluida la Procuraduría Federal del Consumidor, en el ámbito de su competencia.

Artículo 57. Medidas correctivas. Sin prejuzgar sobre responsabilidad civil, el Instituto

libre acceso público; el Padrón sólo publicará datos necesarios para transparencia regulatoria y no información personal protegida.

Artículo 60. Mecanismos alternativos. Las controversias disponibles podrán someterse voluntariamente a negociación, mediación, conciliación u otros mecanismos previstos en la Ley General de Mecanismos Alternativos de Solución de Controversias. Las cláusulas de mediación previa no podrán impedir el acceso a medidas cautelares o a la jurisdicción.

Artículo 61. Arbitraje. Las partes podrán pactar arbitraje únicamente respecto de controversias legalmente arbitrables y sin menoscabo de normas imperativas, derechos de consumidores cuando sean aplicables o competencias exclusivas de autoridades. La presente Ley no regula el procedimiento arbitral.

Artículo 62. Impugnación de acuerdos. Los titulares tienen derecho a obtener la anulación de los acuerdos de asamblea contrarios a esta Ley, a la escritura constitutiva o al reglamento interno, adoptados con abuso de mayoría o con conflicto de interés determinante, o que lesionen desproporcionadamente sus derechos individuales. Este derecho corresponde a quienes hayan votado en contra, a los ausentes y a quienes hayan sido privados ilegítimamente de su derecho a votar; tratándose de acuerdos contrarios a esta Ley, corresponde a cualquier titular, aun cuando los haya aprobado. El derecho caducará si no se ejerce dentro de los treinta días naturales siguientes a la notificación del acta respectiva o, para quienes hayan estado presentes, a la fecha de la asamblea, salvo los plazos especiales previstos en esta Ley. La caducidad no extingue las acciones de responsabilidad civil por los daños y perjuicios causados, que se regirán por el derecho común. Esta Ley no regula la vía, el procedimiento, las medidas cautelares ni los medios de defensa, que se regirán por la legislación procesal aplicable.

Título Octavo. Padrón y coordinación institucional

Artículo 63. Contenido del Padrón. El Padrón contendrá, al menos, nombre o razón social del promotor; domicilio para notificaciones; representante; estatus de inscripción; proyectos fraccionales registrados; sanciones firmes publicables; y demás datos no confidenciales que establezca el Reglamento.

Artículo 64. Inscripción y actualización. El promotor acreditará identidad, personalidad, título o facultad para afectar el inmueble, situación registral, autorizaciones disponibles y mecanismo de preventa cuando corresponda. Deberá actualizar cambios materiales dentro de treinta días hábiles.

Artículo 65. Coordinación registral y catastral. El Instituto procurará interoperabilidad entre folio matriz, identificadores auxiliares y catastro, preservando que las fracciones no sean tratadas como subdivisiones físicas salvo autorización independiente.

Artículo 66. Contribuciones inmobiliarias. Para efectos catastrales, la unidad afectada conservará una sola cuenta o clave catastral. El impuesto predial y las demás contribuciones que graven la unidad afectada en su conjunto se cubrirán como gasto común del régimen, con cargo a las cuotas, sin perjuicio de la responsabilidad que establezca la legislación fiscal. La transmisión de una fracción tendrá, para efectos de las contribuciones que gravan la adquisición de inmuebles, el tratamiento de adquisición de una parte alícuota en copropiedad, en los términos de las leyes fiscales aplicables.

Artículo 67. Reglamentación técnica. El Reglamento desarrollará formatos, interoperabilidad, reglas de identificación registral, contenido del documento de

información, garantías, umbrales de auditoría, operación del Padrón y procedimientos administrativos, sin alterar los elementos esenciales del derecho real definidos por esta Ley.

Artículo 68. Atribuciones del Instituto. Corresponde al Instituto, en materia de esta Ley:

I. Inscribir la constitución, modificación y extinción del régimen de propiedad inmobiliaria fraccional en el folio real matriz.

II. Habilitar y administrar asientos, matrículas auxiliares, subfolios o identificadores registrales vinculados al folio matriz para individualizar jurídicamente las fracciones sin generar subdivisión física.

III. Integrar, administrar y publicar el Padrón Estatal de Promotores de Propiedad Inmobiliaria Fraccional.

IV. Sustanciar los procedimientos administrativos e imponer las sanciones previstas en esta Ley, por conducto del órgano o unidad administrativa que resulte competente conforme a su normativa orgánica y con separación funcional respecto de la calificación registral del acto concreto que motive el procedimiento.

V. Emitir lineamientos técnicos registrales y de interoperabilidad necesarios para la operación del régimen, dentro de los límites establecidos por esta Ley y el Reglamento.

Reformas de armonización

ARTÍCULO SEGUNDO. Se adiciona un artículo 699 Bis al Código Civil del Estado de Yucatán, para quedar como sigue:

Artículo 699 Bis.- En los bienes inmuebles, o en las unidades de propiedad exclusiva de un condominio, podrá constituirse el régimen de propiedad inmobiliaria fraccional como modalidad de la copropiedad, bajo el cual el dominio se divide en cuotas alícuotas indivisas vinculadas a un calendario de uso y a una administración común. Mientras dicho régimen se encuentre válidamente constituido e inscrito, la indivisión será inherente al derecho adquirido y no serán aplicables las reglas ordinarias de división o venta de la cosa común ni el derecho del tanto, salvo en los casos y con las modalidades expresamente previstas por la Ley de Propiedad Inmobiliaria Fraccional del Estado de Yucatán y la escritura constitutiva.

ARTÍCULO TERCERO. Se adiciona un último párrafo al artículo 696 del Código Civil del Estado de Yucatán, para quedar como sigue:

Artículo 696.- [...] No será aplicable lo dispuesto en este artículo a la transmisión de fracciones sujetas al régimen de propiedad inmobiliaria fraccional, salvo que la escritura constitutiva establezca un derecho de preferencia en términos de la ley especial.

ARTÍCULO CUARTO. Se adiciona un artículo 18 Bis a la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán, para quedar como sigue:

su conjunto. La afectación deberá notificarse por escrito al administrador del condominio dentro de los quince días hábiles siguientes a su inscripción.

ARTÍCULO QUINTO. Se adiciona un artículo 20 Ter a la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán, para quedar como sigue:

Artículo 20 Ter.- Cuando un desarrollo inmobiliario contemple la comercialización primaria de unidades bajo el régimen de propiedad inmobiliaria fraccional, el desarrollador inmobiliario deberá señalarlo en su solicitud de constitución y acreditar, antes de promover o publicitar dicha comercialización, la inscripción del promotor en el Padrón Estatal de Promotores de Propiedad Inmobiliaria Fraccional. La publicidad deberá incluir, además del número de autorización a que se refiere el artículo 20 Bis, el número de inscripción en dicho Padrón. La constitución del régimen fraccional no sustituirá ni exceptuará las autorizaciones urbanísticas, ambientales, de construcción, de división o de condominio, ni los requisitos de urbanización y habitabilidad previstos en los artículos 26 Ter y 26 Quinquies de esta ley.

ARTÍCULO SEXTO. Se adiciona una fracción IV al artículo 69 y un último párrafo al artículo 87 de la Ley que crea el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán, para quedar como sigue:

Artículo 69.- [...]

I. a III. [...]

IV. Las anotaciones de adeudos por cuotas del régimen de propiedad inmobiliaria fraccional, en los términos de la ley especial.

Artículo 87.- [...]

Las anotaciones preventivas de adeudos por cuotas del régimen de propiedad inmobiliaria fraccional producirán, respecto de derechos inscritos o anotados con posterioridad, los efectos previstos en el primer párrafo de este artículo; en ningún caso alterarán el rango o la prelación de hipotecas, embargos, garantías o derechos reales inscritos o anotados con anterioridad, ni constituirán por sí mismas hipoteca o derecho real de garantía. Su vigencia, prórroga y cancelación se regirán por la ley especial.

Artículos transitorios

PRIMERO. El decreto entrará en vigor a los ciento veinte días naturales siguientes a su publicación en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán.

SEGUNDO. El Poder Ejecutivo expedirá el Reglamento y adecuará las disposiciones administrativas necesarias dentro de los ciento veinte días naturales siguientes a la publicación del decreto, de modo que entren en vigor simultáneamente con éste. Dentro del mismo plazo deberán realizarse las adecuaciones al Reglamento de la Ley que crea el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán y, en el ámbito de las atribuciones correspondientes, al Estatuto Orgánico del Instituto, a fin de instrumentar la anotación preventiva prevista en el artículo 23 de la Ley que se expide, identificar las unidades responsables del Padrón, de la operación registral y de los procedimientos sancionadores, y garantizar la separación funcional prevista en esta Ley.

TERCERO. El Instituto implementará el Padrón y la arquitectura registral prevista por esta Ley dentro de los ciento ochenta días naturales siguientes a la entrada en vigor. Mientras el Padrón no entre en operación, los promotores presentarán ante el Instituto un aviso provisional acompañado de la documentación a que se refiere el artículo 64. El aviso completo surtirá efectos de inscripción provisional, la cual caducará si el promotor no obtiene la inscripción definitiva dentro de los sesenta días naturales siguientes a la puesta en operación del Padrón. Durante el periodo provisional, la publicidad a que se refiere el

artículo 45 señalará el número de folio o acuse del aviso provisional en lugar del número de inscripción en el Padrón. Durante el periodo provisional no podrán imponerse sanciones por la sola falta de inscripción definitiva cuando el promotor haya presentado oportunamente aviso completo; lo anterior no impedirá sancionar falsedad, omisión material, disposición indebida de recursos protegidos u otras conductas sustantivas tipificadas por esta Ley.

CUARTO. Las erogaciones que, en su caso, se generen con motivo de la entrada en vigor del presente decreto se cubrirán con cargo al presupuesto autorizado del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán para el ejercicio fiscal correspondiente. Las adecuaciones que requieran recursos adicionales se sujetarán a la disponibilidad presupuestaria y a lo que apruebe el Congreso en el presupuesto de egresos respectivo, sin que el presente decreto implique por sí mismo una ampliación automática de gasto.

QUINTO. Los regímenes o contratos preexistentes no quedarán sujetos obligatoriamente a esta Ley. Podrán migrar al régimen mediante consentimiento de todos los titulares cuyos derechos reales o contractuales resulten modificados y cumplimiento de requisitos notariales, registrales, urbanísticos y federales aplicables.

SEXTO. Los promotores que a la entrada en vigor ofrezcan al público, bajo las denominaciones a que se refiere el último párrafo del artículo 45, esquemas no constituidos conforme a esta Ley, deberán, dentro de los ciento ochenta días naturales siguientes, constituir el régimen o abstenerse de utilizar dichas denominaciones en nuevas ofertas. Quienes opten por constituirlo presentarán el aviso provisional previsto en el artículo transitorio tercero dentro de los sesenta días naturales siguientes a la entrada en vigor. Lo anterior no afecta los contratos celebrados con anterioridad, que se regirán conforme a los artículos transitorios quinto y séptimo, ni convalida actos previamente ilícitos.

SÉPTIMO. Los derechos adquiridos, contratos, garantías, gravámenes y procedimientos iniciados con anterioridad se regirán por las disposiciones vigentes al momento de su constitución, salvo acuerdo válido de las partes y sin perjuicio de normas de orden público.

OCTAVO. El Instituto adecuará sus sistemas para distinguir entre la identificación registral de fracciones y la subdivisión catastral o urbanística del inmueble.

NOVENO. Los ayuntamientos, en el ámbito de sus atribuciones, podrán armonizar sus disposiciones fiscales y administrativas con el artículo 66 de la Ley que se expide, para reconocer la transmisión de cuotas alícuotas sin equipararla a una subdivisión física. El presente decreto no crea contribuciones.

DÉCIMO. Las referencias a procedimientos judiciales se entenderán hechas a la legislación procesal nacional vigente y a su régimen de implementación.

UNDÉCIMO. Se derogan las disposiciones estatales que se opongan al presente decreto.

Petitorios

4. Solicitar opinión técnica al Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán, al Poder Judicial del Estado, colegios de notarios y valuadores, especialistas en derecho civil, registral, inmobiliario y constitucional, y autoridades de desarrollo urbano.

5. Convocar a parlamento abierto para recibir observaciones de adquirentes, desarrolladores, administradores, academia y colegios profesionales.

6. Dar respuesta por escrito al promovente en los términos constitucionales aplicables.

Mérida, Yucatán, a 12 de octubre de 2026.

A T E N T A M E N T E

[firma]

Luis Felipe Góngora López

Anexos: copia simple de identificación oficial del promovente; versión electrónica del presente documento en medio digital.

GOBIERNO DEL ESTADO
PODER LEGISLATIVO
OFICIALÍA DE PARTES
12 OCT 26
RECIBIDO
MÉRIDA, YUCATÁN, MÉXICO
HORA: 12:44 h.s
FIRMA: