



CJ
GOBIERNO DEL ESTADO
DE CAMPECHE

LEGISLACIÓN ESTATAL
LEY DE FRACCIONAMIENTOS, UNIDADES HABITACIONALES, CONDOMINIOS
Y USO DE INMUEBLES EN TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE CAMPECHE

Documento de consulta, publicada en P.O.E. 15/mayo/1980

LEY DE FRACCIONAMIENTOS, UNIDADES HABITACIONALES, CONDOMINIOS Y
USO DE INMUEBLES EN TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE CAMPECHE

Ley expedida mediante decreto número 202, publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 2804 Segunda Sección de fecha 15 de mayo de 1980.

La Ley de Fraccionamientos, Unidades Habitacionales, Condominios y Uso de Inmuebles en Tiempo Compartido del Estado de Campeche tiene por objeto regular la división de terrenos, la construcción de fraccionamientos y unidades habitacionales y establecer las normas que rijan la propiedad en condominio, así como el uso y disfrute de inmuebles en tiempo compartido en el Estado de Campeche.



LEGISLACIÓN ESTATAL
LEY DE FRACCIONAMIENTOS, UNIDADES HABITACIONALES, CONDOMINIOS
Y USO DE INMUEBLES EN TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE CAMPECHE

Documento de consulta, publicada en P.O.E. 15/mayo/1980

ÍNDICE

	Pág.
TÍTULO PRIMERO	
DISPOSICIONES GENERALES	3
TÍTULO SEGUNDO	
DE LOS FRACCIONAMIENTOS DE TERRENOS	6
CAPÍTULO I	
DE LAS GENERALIDADES	6
CAPÍTULO II	
OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LOS FRACCIONADORES	14
TÍTULO TERCERO	
DE LAS UNIDADES HABITACIONALES	16
TÍTULO CUARTO	
DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES	20
CAPÍTULO I	
DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO	20
CAPÍTULO II	
DE LOS BIENES PRIVATIVOS Y DE LOS COMUNES	22
CAPÍTULO III	
DE LA ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO	26
CAPÍTULO IV	
DE LAS CARGAS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS	30
CAPÍTULO V	
DE LOS GRAVÁMENES Y AFECTACIONES MATERIALES DEL CONDOMINIO	31
TÍTULO QUINTO	
DEL USO Y DISFRUTE DE INMUEBLES EN TIEMPO COMPARTIDO	32
TÍTULO SEXTO	
DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES	35
ARTÍCULOS TRANSITORIOS	39



LEY DE FRACCIONAMIENTOS, UNIDADES HABITACIONALES, CONDOMINIOS Y USO DE INMUEBLES EN TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE CAMPECHE

TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1.- La presente Ley tiene por objeto regular la división de terrenos, la construcción de fraccionamientos y unidades habitacionales y establecer las normas que rijan la propiedad en condominio así como el uso y disfrute de inmuebles en tiempo compartido en el Estado de Campeche.

ARTÍCULO 2.- Son autoridades competentes para aplicar esta Ley:

- I. EL Gobernador del Estado;
- II. El Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de la Entidad;
- III. Los Ayuntamientos en la parte que les corresponde; y
- IV. Las demás, tanto Estatales como Municipales, que conforme a esta Ley y otros ordenamientos tengan atribuciones específicas en la materia.

ARTÍCULO 3.- El Ejecutivo del Estado, tendrá facultades para planear y ordenar los destinos, usos y reservas del Territorio de la Entidad y el desarrollo urbano de la misma.

ARTÍCULO 4.- Se declaran de orden público e interés social las acciones de planear y constituir fraccionamientos de terrenos, la ordenación de sus usos y destinos, y la construcción y operación de unidades habitacionales.

ARTÍCULO 5.- Para la realización de las funciones que esta Ley le confiere, el Ejecutivo del Estado podrá, de una manera enunciativa y no limitativa:

- I. Determinar los destinos, usos y reservas de tierras y construcciones;
- II. Ejecutar obras para el desarrollo urbano;
- III. Celebrar los convenios necesarios para dicho desarrollo, con el Gobierno Federal, otros gobiernos locales, entidades paraestatales y particulares;
- IV. Dictar y tomar las medidas necesarias para evitar la especulación excesiva de terrenos;



LEGISLACIÓN ESTATAL
LEY DE FRACCIONAMIENTOS, UNIDADES HABITACIONALES, CONDOMINIOS
Y USO DE INMUEBLES EN TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE CAMPECHE

Documento de consulta, publicada en P.O.E. 15/mayo/1980

- V. Participar en la elaboración del Plan Nacional de Desarrollo Urbano y planes regionales correspondientes, así como en los procesos de conurbación, cuando esto último fuere necesario; y
- VI. Otorgar las autorizaciones que procedan para la constitución y operación de fraccionamientos, condominios, unidades habitacionales y uso en tiempo compartido de inmuebles.

ARTÍCULO 6.- Son atribuciones del Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, en relación con la materia de esta Ley:

- I. Establecer los objetivos, políticas, procedimientos, requisitos y programas que regirán el establecimiento, desarrollo y funcionamiento de los fraccionamientos, condominios, unidades habitacionales y uso en tiempo compartido de inmuebles;
- II. Coordinarse con la Comisión Estatal de Planeación de Desarrollo Urbano y las Municipales que correspondan, en las determinaciones sobre la provisión, uso, reservas y destinos de áreas y predios, en las materias de su competencia;
- III. Coordinarse y cooperar con la Autoridades Federales en la elaboración y ejecución de planes de desarrollo urbano;
- IV. Proponer y gestionar los convenios o la expropiación en su caso, de los bienes inmuebles necesarios para cumplir con sus atribuciones en la materia;
- V. Calificar las infracciones e imponer las sanciones que procedan por violaciones a esta Ley;
- VI. Vigilar la actualización permanente del catastro interno de todos los fraccionamientos, condominios y unidades habitacionales existentes y que se constituyan en el Estado; y
- VII. Las demás que se le señalen en esta Ley y disposiciones relativas.

ARTÍCULO 7.- Para el uso de terrenos y construcción de edificaciones, se requerirán las aprobaciones y autorizaciones que se exigen por esta Ley.

Requerirán siempre de autorización previa, las lotificaciones, relotificaciones, fusiones, ampliaciones y modificaciones de terrenos, ya fueren individualmente considerados o formando parte de fraccionamientos, condominios y unidades habitacionales.

ARTÍCULO 8.- Antes de aprobar la constitución de fraccionamientos, condominios o unidades habitacionales, la autoridad competente se cerciorará de que con la obra se provea el óptimo aprovechamiento de las superficies por urbanizar, el establecimiento y



uso apropiado de los servicios públicos, la seguridad y el respeto de la posesión pacífica, continua[*sic*] y pública, teniendo siempre como objetivo el darle a la propiedad una auténtica función social.

ARTÍCULO 9.- Los organismos oficiales que realicen obras de las señaladas en esta Ley, tendrán obligación de desarrollarlas de conformidad a los proyectos aprobados por el Ejecutivo del Estado, así como de proporcionar los documentos e informes que se les requieran, debiendo ajustarse al Plan Estatal de Desarrollo Urbano y al Municipal de ubicación de la obra.

ARTÍCULO 10.- Los fraccionadores y constructores de unidades habitacionales, tendrán obligación de organizar asociaciones de colonos o juntas de vecinos que colaboren coordinadamente con las autoridades federales, estatales y municipales, para la seguridad, sanidad y mejoramiento del fraccionamiento o unidad habitacional.

ARTÍCULO 11.- En todo fraccionamiento, condominio o unidad habitacional, deberán destinarse lugares o construirse estacionamientos para vehículos en la proporción que resulte suficiente para cubrir las necesidades de la obra o de la zona; los estacionamientos deberán estar en pisos de los mismos edificios o en lugares adyacentes al inmueble.

ARTÍCULO 12.- Los fraccionadores y los constructores de condominios y unidades habitacionales, así como los prestadores de servicios en tiempo compartido, deberán cubrir los impuestos y derechos que se establezcan en las leyes correspondientes.

ARTÍCULO 13.- La Autoridad podrá ordenar en cualquier tiempo la inspección de predios, construcciones y obras en proceso, obras de urbanización e instalación de servicios públicos a fin de verificar si se están cumpliendo las disposiciones de esta Ley.

ARTÍCULO 14.- Los propietarios o sus representantes legales y los constructores y administradores, tienen la obligación de permitir el acceso a los inspectores designados por la Autoridad, así como de proporcionar los documentos e información que éstos soliciten en relación con el objeto de la visita.

ARTÍCULO 15.- De toda diligencia de inspección se levantará acta circunstanciada en la que deberá observarse la garantía de audiencia en favor del visitado.

TÍTULO SEGUNDO DE LOS FRACCIONAMIENTOS DE TERRENOS

CAPÍTULO I DE LAS GENERALIDADES

ARTÍCULO 16.- Para los efectos de esta Ley, se entiende:



LEGISLACIÓN ESTATAL
LEY DE FRACCIONAMIENTOS, UNIDADES HABITACIONALES, CONDOMINIOS
Y USO DE INMUEBLES EN TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE CAMPECHE

Documento de consulta, publicada en P.O.E. 15/mayo/1980

Por fraccionamiento, la división de un terreno en lotes que para su acceso requieran del trazo de una o más vías públicas;

Por lotificación, relotificación o subdivisión, la partición de un terreno, que no requiera del trazo de una o más vías públicas. A las subdivisiones de terrenos mayores de diez mil metros cuadrados se les dará el tratamiento correspondiente a fraccionamientos;

Por fusión de terrenos, la unión en un solo predio de dos o más terrenos colindantes; y

Por ampliación, el agregado de otras superficies al predio original autorizado, para incrementar el número de lotes.

ARTÍCULO 17.- En las autorizaciones para fraccionar, lotificar, relotificar, subdividir, fusionar o ampliar, se deberán tomar en cuenta los siguientes elementos:

- I. Las zonas en que se permitan;
- II. Las diferentes clases de fraccionamientos en función de su destino;
- III. Los índices aproximados de densidad de población;
- IV. La organización de la estructura vial y del sistema de transporte;
- V. La proporción y aplicación de las inversiones en sus diversas etapas;
- VI. Las proporciones relativas a las áreas y servicios comunitarios y al equipo e infraestructura urbanos;
- VII. Las especificaciones relativas a las características, dimensiones de los lotes, densidad de construcción en los lotes considerados individualmente, y densidades totales;
- VIII. Las normas de urbanización y áreas que quedarán a cargo del Municipio; y
- IX. Las demás normas técnicas, derechos y obligaciones que se consideren necesarios para el racional funcionamiento urbano del proyecto.

ARTÍCULO 18.- Los fraccionamientos podrán ser de los siguientes tipos:

- I. Residencial;
- II. De habitación popular;
- III. Residencial campestre;



- IV. Industrial; y
- V. De granjas.

ARTÍCULO 19.- El fraccionamiento residencial deberá tener las siguientes características:

- a) Sus lotes se destinarán principalmente a la construcción de casas habitación;
- b) Deberá contar con zonas destinadas a edificios de apartamentos y comercios, sin que estos puedan construirse fuera de las zonas previamente determinadas para ese objeto en el proyecto aprobado, ni dedicarse a dichos fines edificios ubicados fuera de las zonas de referencia;
- c) Los lotes tendrán como dimensiones mínimas, un frente de diez metros y una superficie de ciento cincuenta metros cuadrados;
- d) Se destinará a espacios libres, como mínimo, el veinticinco por ciento del área de cada lote. Las construcciones deberán remeterse dos metros del alineamiento.

ARTÍCULO 20.- Las obras mínimas de urbanización en los fraccionamientos residenciales, serán las siguientes:

- a) Abastecimiento de agua potable suficiente para la probable densidad de población del fraccionamiento, con una dotación mínima de doscientos litros diarios por habitante;
- b) Desagüe general del fraccionamiento;
- c) Red de distribución de agua potable;
- d) Alcantarillado, en la inteligencia de que solamente se permitirá el uso de tanques o fosas sépticas, cuando por la naturaleza especial del suelo y las condiciones topográficas de los terrenos, no sea posible la instalación del alcantarillado, a juicio de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado.

ARTÍCULO 21.- Las obras de urbanización complementarias, en tales fraccionamientos, serán las siguientes:

- a) Tomas de agua potable y descargas de albañal en cada lote;



LEGISLACIÓN ESTATAL
LEY DE FRACCIONAMIENTOS, UNIDADES HABITACIONALES, CONDOMINIOS
Y USO DE INMUEBLES EN TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE CAMPECHE

Documento de consulta, publicada en P.O.E. 15/mayo/1980

- b) Pavimentos de asfalto, concreto asfáltico, concreto hidráulico o material pétreo, en los arroyos de las calles;
- c) Pavimentos de concreto en las aceras y andadores o bien de cualquier otro material que lo pueda substituir, a juicio de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas;
- d) Guarniciones de concreto o piedra;
- e) Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico e instalación del alumbrado público;
- f) Placas de nomenclatura; y
- g) Camellones y arbolado en las calles que así lo determine la Secretaría mencionada.

ARTÍCULO 22.- El fraccionamiento de habitación popular deberá tener las siguientes características:

- a) Sus lotes se destinarán primordialmente a la construcción de habitaciones populares;
- b) Deberán tener zonas comerciales. No podrán construirse edificios destinados a comercios fuera de las zonas previamente determinadas para ese objeto en el proyecto aprobado;
- c) Se destinará a espacios libres, como mínimo el veinte por ciento del área de cada lote.

ARTÍCULO 23.- Las obras mínimas de urbanización en los fraccionamientos populares, serán las siguientes:

- a) Abastecimiento de agua potable suficiente para la probable densidad de población del fraccionamiento, con una dotación mínima de doscientos litros diarios por habitante;
- b) Desagüe general del fraccionamiento;
- c) Red de distribución de agua potable;
- d) Alcantarillado, en la inteligencia de que se permitirá el uso de tanque o fosas sépticas cuando por la naturaleza especial del suelo y las condiciones topográficas de los terrenos, a juicio de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, no sea posible la instalación del alcantarillado.



LEGISLACIÓN ESTATAL
LEY DE FRACCIONAMIENTOS, UNIDADES HABITACIONALES, CONDOMINIOS
Y USO DE INMUEBLES EN TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE CAMPECHE

Documento de consulta, publicada en P.O.E. 15/mayo/1980

ARTÍCULO 24.- Las obras de urbanización complementarias en estos fraccionamientos, serán las siguientes:

- a) Conformación y consolidación de los arroyos de las calles;
- b) Guarniciones;
- c) Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico e instalación del alumbrado público indispensable;[sic]

ARTÍCULO 25.- El fraccionamiento residencial campestre deberá tener las características siguientes:

- a) Se destinará a fines residenciales, con el objeto de obtener el máximo aprovechamiento de las condiciones favorables de la naturaleza y la riqueza escénica del lugar;
- b) Podrá tener zonas destinadas a comercios, sin que éstos puedan establecerse fuera de las zonas previamente señaladas para ello en el proyecto aprobado;
- c) Los lotes deberán tener como dimensiones mínimas un frente de veinte metros y una superficie de seiscientos metros cuadrados;
- d) Se destinará a espacios libres, como mínimo, el cuarenta por ciento de la superficie de cada lote. Las construcciones deberán remeterse cuatro metros del alineamiento;
- e) Se prohibirá el establecimiento de granjas, establos, zahurdas o industrias.

ARTÍCULO 26.- Las obras mínimas de urbanización de los fraccionamientos residenciales, serán las siguientes:

- a) Abastecimiento de agua potable suficiente para la probable densidad de población, con una dotación mínima de doscientos litros diarios por habitante;
- b) Red de distribución de agua potable;
- c) Desagüe general del fraccionamiento;
- d) Alcantarillado, y en su defecto, el uso de tanques sépticos, cuando sea posible y recomendable.



ARTÍCULO 27.- Las obras de urbanización complementarias en estos fraccionamientos, serán las siguientes:

- a) Pavimento de asfalto, concreto asfáltico, concreto hidráulico o material pétreo, en los arroyos de las calles;
- b) Pavimento de concreto en las aceras y andadores, o bien, de cualquier otro material que lo pueda substituir, a juicio de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas;
- c) Guarniciones de concreto o piedra;
- d) Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico, e instalación del alumbrado público;
- e) Placas de nomenclatura;
- f) Camellones y arbolado, en las calles en que así lo determine la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

ARTÍCULO 28.- El fraccionamiento industrial deberá tener las características siguientes:

- a) Sus lotes se destinarán principalmente al establecimiento de industrias;
- b) Podrá contar con zonas comerciales;
- c) Los lotes tendrán como dimensiones mínimas un frente de veinticinco metros y una superficie de mil metros cuadrados;
- d) Se destinará a espacios libres, como mínimo, el treinta y cinco por ciento de la superficie de cada lote. Las construcciones deberán remeterse cinco metros del alineamiento;
- e) No se permitirá el uso de tanques sépticos.

ARTÍCULO 29.- Las obras mínimas de urbanización en estos fraccionamientos, serán las siguientes:

- a) Abastecimiento de agua potable suficiente para los fines del fraccionamiento;
- b) Desagüe general del fraccionamiento;
- c) Red de distribución de agua potable y alcantarillado.



ARTÍCULO 30.- Las obras de urbanización complementarias en tales fraccionamientos, serán las siguientes:

- a) Pavimentos de asfalto, concreto asfáltico o hidráulico en los arroyos de las calles;
- b) Pavimento de concreto o asfalto, en las aceras;
- c) Guarniciones de concreto o piedra;
- d) Red de distribución de energía eléctrica para uso particular, e instalación del alumbrado público;
- e) Placas de nomenclatura;
- f) Camellones y arbolado en las calles en que así lo determine la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas;
- g) Espuelas de ferrocarril cuando sea posible.

ARTÍCULO 31.- El fraccionamiento de granjas deberá tener las características siguientes:

- a) Sus lotes se destinarán principalmente al establecimiento de granjas agropecuarias;
- b) Los lotes tendrán como dimensiones mínimas, un frente de veinticinco metros y una superficie de mil quinientos metros cuadrados;
- c) Se destinará a espacios libres, como mínimo, el cincuenta por ciento del área de cada lote.

ARTÍCULO 32.- Las obras mínimas de urbanización en estos fraccionamientos, serán las siguientes:

- a) Abastecimiento de agua potable suficiente para la probable densidad de población del fraccionamiento con una dotación mínima de trescientos litros diarios por habitante;
- b) Desagüe general del fraccionamiento;
- c) Alcantarillado, y en su defecto, el uso de tanques sépticos, cuando sea posible y recomendable;
- d) Red de distribución de agua potable.



LEGISLACIÓN ESTATAL
LEY DE FRACCIONAMIENTOS, UNIDADES HABITACIONALES, CONDOMINIOS
Y USO DE INMUEBLES EN TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE CAMPECHE

Documento de consulta, publicada en P.O.E. 15/mayo/1980

ARTÍCULO 33.- Las obras de urbanización complementarias en estos fraccionamientos, serán las siguientes:

- a) Conformación y consolidación de los arroyos de las calles;
- b) Guarniciones;
- c) Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico, e instalación del alumbrado público;
- d) Placas de nomenclatura;
- e) Camellones y arbolado, en las calles en que así lo determine la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

ARTÍCULO 34.- Las características y obras mínimas de urbanización que se fijan en esta Ley podrán ser aumentadas y adicionadas por los fraccionadores, en cada caso previa aprobación de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

ARTÍCULO 35.- Los fraccionamientos industriales deberán prever la construcción de obras de almacenamiento de desechos para evitar contaminación ambiental de la zona en que se ubiquen, y sistemas de tratamiento de aguas residuales para evitar la degradación de los cuerpos de aguas receptores existentes.

ARTÍCULO 36.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas no autorizará edificación alguna en el fraccionamiento o zona de que se trate, sino hasta que reciba de conformidad todos los servicios municipales construidos en dicho fraccionamiento o zona.

ARTÍCULO 37.- Los notarios públicos exigirán, como requisito indispensable para autorizar una operación de compraventa de lotes de fraccionamientos, que el vendedor compruebe haber cumplido por lo que hace a su fraccionamiento, con los requisitos exigidos por esta Ley, mediante constancia que se expida por la Oficina relativa de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado.

ARTÍCULO 38.- Sólo se admitirán proyectos de urbanización de fraccionamientos dentro de los perímetros de las poblaciones previamente determinados por el Ejecutivo del Estado.

ARTÍCULO 39.- La autorización de fraccionamientos se otorgará por el Ejecutivo del Estado quien fijará los precios máximos de venta, de acuerdo con las diversas categorías de los fraccionamientos y predios, las inversiones, costos de urbanización y gastos financieros, así como una utilidad razonable.



LEGISLACIÓN ESTATAL
LEY DE FRACCIONAMIENTOS, UNIDADES HABITACIONALES, CONDOMINIOS
Y USO DE INMUEBLES EN TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE CAMPECHE

Documento de consulta, publicada en P.O.E. 15/mayo/1980

ARTÍCULO 40.- Aprobados los proyectos, presupuestos y demás requisitos para proceder a la urbanización de los terrenos, el fraccionador, para la realización de las obras, deberá otorgar una garantía hasta por el monto de las mismas. La aprobación de referencia no implicará autorización para vender, sin embargo, si solicitare autorización para realizar operaciones de traslación de dominio, antes de la terminación de las obras de urbanización, así fuere en plan preliminar o de promoción, deberá otorgar una garantía adicional por un plazo máximo de dos años. Si concluido el plazo no se hubiesen terminado las obras, se hará efectiva la garantía y con su importe se procederá a la terminación de las obras.

ARTÍCULO 41.- La autorización de fusiones, subdivisiones, relotificaciones y fraccionamientos, se otorgará cuando no se afecten:

- I. Zonas arboladas;
- II. Zonas de valores naturales o urbanos;
- III. Zonas de monumentos históricos;
- IV. Las medidas del lote tipo autorizado en la zona, y
- V. El equilibrio de la densidad de población.

ARTÍCULO 42.- Los lotes de fraccionamientos del tipo de habitación popular, por destinarse a clases proletarias, se venderán a precios moderados y podrá permitirse que tengan un frente mínimo de siete metros y una superficie no menor de ciento veinte metros cuadrados.

CAPÍTULO II OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LOS FRACCIONADORES

ARTÍCULO 43.- Para realizar un fraccionamiento de terrenos será indispensable obtener autorización del Ejecutivo del Estado, la que sólo se concederá cuando se cumplan los requisitos exigidos por esta Ley.

ARTÍCULO 44.- Las personas físicas o morales que pretendan realizar un fraccionamiento, tendrán las siguientes obligaciones:

- I. Acreditar la propiedad y la posesión de los terrenos, así como la inexistencia de gravámenes de los mismos;
- II. Exhibir una constancia de apeo y deslinde judicial de los terrenos por fraccionar, o una constancia de apeo y deslinde administrativo que se haya



LEGISLACIÓN ESTATAL
LEY DE FRACCIONAMIENTOS, UNIDADES HABITACIONALES, CONDOMINIOS
Y USO DE INMUEBLES EN TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE CAMPECHE

Documento de consulta, publicada en P.O.E. 15/mayo/1980

realizado con la concurrencia de un técnico designado por el Ejecutivo del Estado y otro nombrado por el fraccionador.

Ambos técnicos deberán ser profesionistas titulados, con Cédula de la Dirección General de Profesiones.

Previamente a la práctica del deslinde, el fraccionador deberá hacerlo saber a todos los colindantes o interesados, por medio de avisos en los límites del predio y en los tableros de la oficina municipal que corresponda. Al mismo tiempo se ordenará publicar el aviso de deslinde en el Periódico Oficial del Estado, para que las personas que se consideren con derechos sobre el terreno que se trate, hagan valer las objeciones que tuvieran, dentro de un plazo de 30 días naturales a partir de la publicación.

Las personas interesadas que no presenten objeción dentro del término indicado, se reputarán conformes con el deslinde y sus consecuencias. En caso de objeciones, la autoridad administrativa procurará avenir a las partes en convenio escrito. En caso de no lograrlo se segregará la porción del predio en disputa para los fines del fraccionamiento, a fin de que los interesados hagan valer sus derechos ante la autoridad judicial. Salvo los honorarios del técnico designado por el Ejecutivo local, todos los demás honorarios y gastos del deslinde serán por cuenta del fraccionador.

- III. Presentar el proyecto general de planificación del fraccionamiento, que constará de los planos relativos y una memoria descriptiva;
- IV. Proveer al fraccionamiento de agua potable y desagüe;
- V. Donar a los municipios respectivos dentro de los límites del fraccionamiento, las superficies de terreno necesarias para la creación de vías públicas de acuerdo con el proyecto que se apruebe;
- VI. Establecer en las vías públicas del fraccionamiento los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, alumbrado público y doméstico, pavimentos, aceras y jardines, conforme a las especificaciones que señale la autoridad;
- VII. Donar a los municipios, con la intervención del Ejecutivo del Estado, superficies de terrenos del área vendible del propio fraccionamiento, que exclusivamente se destinarán a espacios verdes y servicios públicos en las siguientes proporciones:
 - a) 15% en el tipo residencial;
 - b) 10% en el tipo de habitación popular;
 - c) 5% en el tipo industrial;



LEGISLACIÓN ESTATAL
LEY DE FRACCIONAMIENTOS, UNIDADES HABITACIONALES, CONDOMINIOS
Y USO DE INMUEBLES EN TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE CAMPECHE

Documento de consulta, publicada en P.O.E. 15/mayo/1980

- d) 4% en el tipo residencial campestre;
- e) 3% en el tipo de granjas.

Esta obligación en ningún caso podrá substituirse por otra.

- VIII. Cubrir al Fisco los impuestos y derechos que señalen las Leyes correspondientes;
- IX. Otorgar una fianza por el equivalente al 5% del importe de las obras, en garantía de la conservación de las obras de urbanización por un año a partir de la fecha de recepción de las mismas; y
- X. Entregar las obras y el propio fraccionamiento al municipio, dentro de los plazos que se establezcan en la autorización respectiva o en su defecto de acuerdo a lo dispuesto en términos generales en esta Ley.

ARTÍCULO 45.- El proyecto general de planificación que presenten los fraccionadores, se someterá a la aprobación del Ejecutivo del Estado, quien resolverá tomando en cuenta el plano regulador de la zona.

ARTÍCULO 46.- Las vías públicas que se proyecten en un fraccionamiento deberán tener un ancho mínimo de doce metros. Las unidades o conjuntos habitacionales de tipo popular o de interés social tendrán las medidas y características que en cada caso se fijen de conformidad con lo dispuesto en el texto de esta Ley.

ARTÍCULO 47.- El fraccionador tendrá derecho a llevar a cabo el desarrollo y urbanización del fraccionamiento por zonas o secciones cuya localización y extensión quedarán sujetas a la aprobación del Ejecutivo del Estado.

ARTÍCULO 48.- Los lotes de un fraccionamiento sólo podrán enajenarse al contado o a plazos, desde la fecha en que se publique el acuerdo de autorización de venta, que será otorgado por el Ejecutivo, una vez que se acredite el cumplimiento de las obras de urbanización, con la única salvedad a que se refiere el Artículo 40. Para gravar en cualquier forma un fraccionamiento o parte del mismo, se requiere autorización expresa del Ejecutivo del Estado.

ARTÍCULO 49.- Los fraccionadores estarán obligados a informar trimestralmente a la Secretaría de Finanzas del Estado, dentro del mes siguiente a ese período, todas las operaciones relativas a promesas de venta, contratos preliminares, contratos de compraventa con reservas de dominio y contratos traslativos de dominio que realicen respecto al fraccionamiento, y celebrados en ese lapso, sin perjuicio de las diversas manifestaciones que deben presentar para la liquidación y pago del impuesto sobre traslación de dominio y de posesión.



LEGISLACIÓN ESTATAL
LEY DE FRACCIONAMIENTOS, UNIDADES HABITACIONALES, CONDOMINIOS
Y USO DE INMUEBLES EN TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE CAMPECHE

Documento de consulta, publicada en P.O.E. 15/mayo/1980

ARTÍCULO 50.- La Oficina Catastral tendrá facultad de valuar como predios urbanos los lotes que se enajenen o prometan en venta por el fraccionador. Los adquirentes pagarán los impuestos y derechos respectivos desde la fecha de adquisición o promesa de venta.

ARTÍCULO 51.- Aprobado un fraccionamiento, los inmuebles que en el plano oficial aparezcan como destinados a vía pública, al uso común o algún servicio público, pasarán por ese sólo hecho, al pleno dominio del Municipio y serán inscritos a nombre de éste en cuanto procediere, en los libros del Registro Público de la Propiedad y en la Oficina del Catastro, al hacerse la inscripción de los predios provenientes del fraccionamiento de que se trate. Los notarios, bajo su responsabilidad, cuidarán el cumplimiento de lo dispuesto en este artículo, en las escrituras del fraccionamiento de que se trate.

**TÍTULO TERCERO
DE LAS UNIDADES HABITACIONALES**

ARTÍCULO 52.- Son unidades o conjuntos habitacionales, las edificaciones que planificadas integralmente comprendan obras de urbanización, lotificación y construcción de viviendas de tipos unifamiliar o multifamiliar destinadas exclusivamente a satisfacer necesidades de vivienda popular o de interés social.

ARTÍCULO 53.- La construcción de unidades habitacionales responderá a los objetivos de resolver problemas habitacionales de sectores determinados de la población o de satisfacer intereses de grupos económicamente débiles. Podrán ser edificadas por los gobiernos federal, estatal o municipal, por organismos descentralizados, por empleados gubernamentales, grupos de campesinos, artesanos, obreros o empleados de la empresa privada, y por particulares organizados en forma de empresa, ya fueren personas físicas o morales.

ARTÍCULO 54.- A fin de alcanzar los objetivos expresados en el artículo anterior, las autoridades considerarán prioritariamente a las unidades habitacionales, estimularán su desarrollo y darán facilidades para su tramitación, construcción y operación. Para el efecto de promover el desarrollo de este tipo de viviendas, el Ejecutivo del Estado, aprovechará las reservas territoriales disponibles, cuidando se tomen las medidas que eviten la especulación o que desvirtúen la finalidad social que se persigue. Asimismo apoyará los programas de fraccionamientos y conjuntos habitacionales que lleven a cabo las dependencias y organismos oficiales de acuerdo con los planes de desarrollo urbano.

ARTÍCULO 55.- Las personas que pretendan adquirir viviendas de tipo popular o de interés social, deberán acreditar la residencia mínima que se fije en cada caso por el Ejecutivo, así como carecer de vivienda adecuada y no ser propietarios de otro inmueble, además de satisfacer los requisitos del programa de que se trate.

ARTÍCULO 56.- A efecto de llevar a cabo la promoción y ejecución de las unidades habitacionales, el Estado podrá aportar directamente de su patrimonio los terrenos necesarios, o adquirirlos por expropiación, pero en todo caso, tanto las autoridades como



LEGISLACIÓN ESTATAL
LEY DE FRACCIONAMIENTOS, UNIDADES HABITACIONALES, CONDOMINIOS
Y USO DE INMUEBLES EN TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE CAMPECHE

Documento de consulta, publicada en P.O.E. 15/mayo/1980

las otras entidades y los particulares, se ajustarán estrictamente a los planes estatal y municipal de desarrollo urbano.

ARTÍCULO 57.- La planificación y el establecimiento de las unidades habitacionales deberán tomar en cuenta:

- I. La ubicación de los terrenos;
- II. Los planes de desarrollo urbano;
- III. El número mínimo y máximo de viviendas en edificios multifamiliares;
- IV. La apertura, ampliación, prolongación, rectificación, mejoramiento y clausura de vías públicas para servicio de la unidad habitacional;
- V. El suministro y distribución de los servicios públicos de agua potable, drenaje, desagüe pluvial, gas, energía eléctrica, alumbrado público, comunicaciones telefónicas y otros;
- VI. La previsión sobre actividades educativas, culturales, asistenciales, deportivas, recreativas, cívicas, etc.;
- VII. La construcción de oficinas para el desempeño de las funciones públicas de la Federación, el Estado y el Municipio respectivo;
- VIII. La asignación de lugares para ejercer el comercio;
- IX. La construcción de vías públicas;
- X. La altura de las edificaciones en las unidades habitacionales; y
- XI. La preservación del medio ecológico.

ARTÍCULO 58.- Para la construcción de unidades habitacionales, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado, vigilará que se dé cumplimiento a las especificaciones sobre:

- I. Ubicación, longitud y ancho de la vía pública;
- II. Densidad de población;
- III. Áreas de habitación y de funciones complementarias;
- IV. Proporciones de espacios libres, altura y volumen de edificios;



LEGISLACIÓN ESTATAL
LEY DE FRACCIONAMIENTOS, UNIDADES HABITACIONALES, CONDOMINIOS
Y USO DE INMUEBLES EN TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE CAMPECHE

Documento de consulta, publicada en P.O.E. 15/mayo/1980

- V. Servicios públicos y dimensiones de superficies que les sean destinadas;
- VI. Normas técnicas de salubridad pública y de seguridad;
- VII. Nombre y nomenclatura de la unidad habitacional y señalamientos viales;
- VIII. Las que establezca la propia autoridad o el solicitante de la autorización.

ARTÍCULO 59.- Las personas que pretendan construir unidades o conjuntos habitacionales deberán recabar previamente de las autoridades correspondientes:

- I. Aprobación de la fuente y forma de abastecimiento de agua potable;
- II. Aprobación de los planos, estudios y normas técnicas referentes a salubridad, previsión ambiental y ordenación ecológica;
- III. Comprobación de que se dotará de energía eléctrica a la unidad tanto para usos domésticos como de alumbrado público y los demás servicios que se requieran.

ARTÍCULO 60.- Toda unidad habitacional se registrará por un reglamento interno sobre usos y funcionamiento de la misma, que básicamente observará lo dispuesto en el artículo 54 de esta Ley.

ARTÍCULO 61.- El conjunto habitacional deberá estar a una distancia mínima de 20 m. del alineamiento más cercano de vías de acceso;

- 50 m. de los ejes de vías férreas;
- 100 m. del lindero más cercano del depósito de aguas negras;
- 150 m. de zonas industriales donde se produzcan emanaciones molestas;
- 200 m. del lindero más cercano del depósito o planta de tratamiento de basura;
- 200 m. de zonas con edificaciones clasificadas como históricas;
- 200 m. de depósitos de combustibles y sustancias explosivas.

ARTÍCULO 62.- Las unidades habitacionales se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, globalmente, con todas sus especificaciones, acompañando copia de los proyectos, planos y demás datos que identifiquen cada vivienda.

ARTÍCULO 63.- La inscripción individual se hará de acuerdo con el traslado de dominio de cada vivienda.

ARTÍCULO 64.- El título original de propiedad de cada una de las viviendas de las unidades habitacionales, se constituirá por un certificado que expedirá el propietario del inmueble, o la entidad, organismo o agrupación que hubiese promovido la construcción de



LEGISLACIÓN ESTATAL
LEY DE FRACCIONAMIENTOS, UNIDADES HABITACIONALES, CONDOMINIOS
Y USO DE INMUEBLES EN TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE CAMPECHE

Documento de consulta, publicada en P.O.E. 15/mayo/1980

la unidad y venta de viviendas, debidamente autorizado y revisado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado. Las operaciones subsecuentes de Compra-Venta deberán ajustarse a lo dispuesto por los artículos correspondientes del Código Civil.

ARTÍCULO 65.- El certificado original a que aluden los artículos anteriores, no requerirá la formalidad de otorgamiento ante notario público, sólo estando sujeto para su validez formal a que las firmas del otorgante y del adquirente y los testigos se ratifiquen ante el funcionario del Registro Público de la Propiedad que corresponda.

ARTÍCULO 66.- El certificado original de propiedad de referencia, deberá cumplir y contener esencialmente los siguientes requisitos:

- I. Constancia de la autoridad competente, de que el adquirente de la vivienda satisface los requisitos del artículo 55 de esta Ley;
- II. Las firmas, del propietario del inmueble, y del adquirente;
- III. Los datos generales de nombre y domicilio de las partes, descripción del bien, su identificación y características, localización, precio y señalamiento de beneficiarios del propietario en caso de fallecimiento de éste, y
- IV. Los demás que señale la autoridad competente al autorizar la construcción y constitución de la unidad habitacional de que se trate.

TÍTULO CUARTO
DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES

CAPÍTULO I
DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO

ARTÍCULO 67.- Existe propiedad en condominio cuando diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, contruidos en forma vertical, horizontal o mixta, y siendo susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecen a distintos propietarios. Cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y, además un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble necesarios para su adecuado uso o disfrute.

ARTÍCULO 68.- Cada propietario podrá enajenar, hipotecar o gravar en cualquiera forma su departamento, vivienda, casa o local, sin necesidad de consentimiento de los demás condominios. En la enajenación, gravamen, o embargo de un departamento, vivienda, casa o local, se entenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.



LEGISLACIÓN ESTATAL
LEY DE FRACCIONAMIENTOS, UNIDADES HABITACIONALES, CONDOMINIOS
Y USO DE INMUEBLES EN TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE CAMPECHE

Documento de consulta, publicada en P.O.E. 15/mayo/1980

ARTÍCULO 69.- El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble, sólo será enajenable, gravable o embargable por terceros, conjuntamente con el departamento, vivienda, casa o local, de propiedad exclusiva, respecto del cual se considere anexo inseparable.

La copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división.

Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se registrarán por las escrituras en que se hubiere establecido el régimen de propiedad, y por las de compraventa correspondiente, por el reglamento del condominio de que se trate y por las disposiciones del Código Civil del Estado, de la presente Ley y de las otras leyes que fueren aplicables.

ARTÍCULO 70.- Para constituir el régimen de la propiedad en condominio, el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en escritura pública, en la cual se hará constar:

- I. La situación, dimensiones y linderos del terreno que corresponda al condominio de que se trate, con especificación precisa de su separación del resto de áreas y si está ubicado dentro de un conjunto o unidad urbana habitacional.

Asimismo, cuando se trate de construcciones vastas, los límites de los edificios o de las alas o secciones que de por sí deban constituir condominios independientes, en virtud de que la ubicación y número de copropiedad origine la separación de los condominios en grupos distintos;

- II. Constancia de haber obtenido la declaratoria a que se refiere el artículo siguiente y de que las autoridades competentes han expedido las licencias, autorizaciones o permisos de construcciones urbanas y de salubridad, que requieran este tipo de obras;
- III. Una descripción general de las construcciones y de la calidad de los materiales empleados o que vayan a emplearse;
- IV. La descripción de cada departamento, vivienda, casa o local, su número, situación, medidas, piezas de que conste, espacio para estacionamiento de vehículos, si lo hubiere, y demás datos necesarios para identificarlo;
- V. El valor nominal que para los efectos de esta Ley, se asigne a cada departamento, vivienda, casa o local, y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total, también nominal, de las partes en condominio;
- VI. El destino general del condominio y el especial de cada departamento, vivienda, casa o local;



LEGISLACIÓN ESTATAL
LEY DE FRACCIONAMIENTOS, UNIDADES HABITACIONALES, CONDOMINIOS
Y USO DE INMUEBLES EN TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE CAMPECHE

Documento de consulta, publicada en P.O.E. 15/mayo/1980

- VII. Los bienes de propiedad común, su destino, con la especificación y detalles necesarios, y, en su caso, su situación, medidas, partes de que se compongan, características y demás datos necesarios para su identificación;
- VIII. Características de la póliza de fianza que deben exhibir los obligados, para responder de la ejecución de la construcción y de los vicios de ésta. El monto de la fianza y el término de la misma serán determinados por las autoridades que expidan las licencias de construcción;
- IX. Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la propia escritura.

Al apéndice de la escritura se agregarán, debidamente certificados por el notario, el plano general y los planos correspondientes a cada uno de los departamentos, viviendas, casas o locales y a los elementos comunes; así como el reglamento del propio condominio.

ARTÍCULO 71.- Antes de la constitución del régimen de propiedad en condominio, a que se refiere el artículo anterior, los propietarios interesados deberán obtener una declaración que en su caso expedirán las autoridades competentes del Gobierno del Estado, en el sentido de ser realizable el proyecto general, por hallarse dentro de las previsiones y sistemas establecidos, así como de las previsiones legales sobre desarrollo urbano, de planificación urbana y de prestación de los servicios públicos; entendiendo que dicha declaración no da por cumplidas las obligaciones a que se contrae la Fracción II del artículo anterior, entre las cuales se consignará el otorgamiento de licencias de construcción hasta por un máximo de 120 departamentos, viviendas, casas o locales por condominio, aun cuando éste y otros formen parte de un conjunto o unidad urbana habitacional.

ARTÍCULO 72.- La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio de inmuebles, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

ARTÍCULO 73.- En todo contrato para adquisición de los derechos sobre un departamento, vivienda, casa o local, sujeto al régimen de propiedad en condominio, se insertarán las declaraciones y cláusulas conducentes de la escritura constitutiva que prevé el artículo 70 y se hará constar que se entrega al interesado una copia del reglamento del condominio.

ARTÍCULO 74.- La extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio, requerirá el acuerdo de un mínimo del 75% de los condominios, salvo que la escritura constitutiva prevea porcentaje más alto. Dicha extinción será procedente, además, conforme a lo dispuesto en el Capítulo V.

ARTÍCULO 75.- El Reglamento del condominio podrá prever los casos en que con base en la Ley y en la correspondiente escritura constitutiva, proceda la modificación de ésta.



CAPITULO II DE LOS BIENES PRIVATIVOS Y DE LOS COMUNES

ARTÍCULO 76.- Se entiende por condómino a la persona física o moral que, en calidad de propietario, está en posesión de uno o más de los departamento, viviendas, casas o locales a que se refiere el Artículo 67 y, para los efectos de esta Ley, a la que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario.

El condómino tendrá derecho exclusivo o privativo a su departamento, vivienda, casa o local, y derecho a la copropiedad de los elementos y partes del condominio que se consideren comunes.

ARTÍCULO 77.- El derecho de cada condómino sobre los bienes comunes será proporcional al valor de su propiedad privativa, fijada para tal efecto en la escritura constitutiva.

ARTÍCULO 78.- Serán objeto de propiedad común:

- I. El terreno, sótanos, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, senderos y calles interiores, y los espacios que se hayan señalado en las licencias de construcción como suficientes para estacionamiento de vehículos; siempre que sean de uso general;
- II. Los locales destinados a la administración, portería y alojamiento del portero y los vigilantes; más los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes;
- III. Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan al uso o disfrute común, tales como fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, montacargas, incineradores, estufas, hornos, bomba y motores, albañales, canales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad y gas; los locales y las obras de seguridad, deportivas, de recreo, de ornato, de recepción o reunión social y otras semejantes, con excepción de los que sirvan exclusivamente a cada departamento, vivienda, casa o local;
- IV. Los cimientos, estructuras, muros de carga y los techos de uso general, y
- V. Cualesquiera otras partes del inmueble, locales, obras, aparatos o instalaciones que por la unanimidad de los condóminos, se resuelva usar o disfrutar en común o que se establezcan con tal carácter en el reglamento del condominio o en la escritura constitutiva.



LEGISLACIÓN ESTATAL
LEY DE FRACCIONAMIENTOS, UNIDADES HABITACIONALES, CONDOMINIOS
Y USO DE INMUEBLES EN TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE CAMPECHE

Documento de consulta, publicada en P.O.E. 15/mayo/1980

ARTÍCULO 79.- Serán de propiedad común, sólo de los condóminos colindantes, los entresijos, muros y demás divisiones que separen entre sí los departamentos, viviendas, casas o locales.

ARTÍCULO 80.- Aunque un condómino haga abandono de sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, continuará sujeto a las obligaciones que imponen esta Ley, la escritura constitutiva, el reglamento del condominio y las demás disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 81.- Cada condómino podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino ordinarios, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás.

ARTÍCULO 82.- El condómino de un departamento, vivienda, casa o local puede usar, gozar y disponer de él, con las limitaciones y prohibiciones de esta Ley y las demás que establezcan la escritura constitutiva y el reglamento del condominio; pero no podrán ser objeto de venta o arrendamiento, partes de los mismos, como piezas o recámaras, cuartos de servicios o lugar privativo para estacionamiento de vehículos.

El incumplimiento de esta disposición podrá originar según fuere el caso, o la rescisión del contrato o la aplicación de lo prevenido en el Artículo 103.

El condómino y su arrendatario o cualquier otro cesionario del uso, arreglarán entre sí quien deba cumplir determinadas obligaciones ante los demás condóminos y en qué casos el usuario tendrá la representación del condómino en asambleas que se celebren; pero en todo caso el condómino es solidario de las obligaciones del usuario. Ambos harán oportunamente las notificaciones del caso al administrador, para los efectos que procedan.

ARTÍCULO 83.- En el caso de que un propietario desee vender su departamento, vivienda, casa o local, lo notificará al inquilino y a la institución oficial que haya financiado o construido el condominio, por medio del administrador del inmueble, a través de notario o judicialmente, con expresión del precio ofrecido y demás condiciones de la operación, a efecto de que, dentro de los diez días siguientes, manifiesten si hacen uso del derecho del tanto.

ARTÍCULO 84.- Si el departamento, vivienda, casa o local se enajenare con infracción a lo dispuesto en el Artículo anterior, el inquilino o la institución oficial que haya financiado o construido el condominio, podrá subrogarse en lugar del adquirente, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato de compraventa, siempre que haga uso del derecho de retracto, con exhibición del precio, dentro de los quince días siguientes al en que haya tenido conocimiento de la enajenación. Los notarios o quienes hagan sus veces, se abstendrán de autorizar una escritura de compraventa de esta naturaleza, si antes no se cercioran de que el vendedor ha respetado el derecho del tanto. En el caso de que la notificación se haya hecho por conducto del administrador del inmueble, el mismo deberá



LEGISLACIÓN ESTATAL
LEY DE FRACCIONAMIENTOS, UNIDADES HABITACIONALES, CONDOMINIOS
Y USO DE INMUEBLES EN TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE CAMPECHE

Documento de consulta, publicada en P.O.E. 15/mayo/1980

comprobar ante el notario o quien haga sus veces, en forma indubitable, el día y la hora en que hizo la notificación a quien se refiere el Artículo anterior.

ARTÍCULO 85.- Queda prohibido que una misma persona adquiera más de un departamento, vivienda, casa o local en los condominios financiados o construídos por instituciones oficiales, excepto si se ocupan por miembros de la propia familia. Lo aquí dispuesto originará, según el caso, o la rescisión del contrato o la notificación a que se refiere el Artículo 103.

ARTÍCULO 86.- Cada condómino u ocupante usará de su departamento, vivienda, casa o local, en forma ordenada y tranquila. No podrá en consecuencia, destinarlo a usos contrarios a la moral o buenas costumbres; ni hacerlo servir a otros objetos que los convenidos expresamente y, en caso de duda, a aquéllos que deban presumirse de la naturaleza del condominio y su ubicación; ni realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de los demás condóminos y ocupantes o que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del condominio, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados.

En cuanto a los servicios comunes e instalaciones generales, deberán abstenerse de todo acto, aún en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz su operación, o estorbe o dificulte el uso común, estando obligados a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento sus propios servicios e instalaciones.

El infractor de estas disposiciones será responsable del pago de los gastos que se efectúen para reparar o restablecer los servicios e instalaciones de que se trate, así como de los daños y perjuicios que resultaren; aparte de que podrá ser sancionado en los términos del Artículo 103.

ARTÍCULO 87.- Los condóminos del departamento bajo o primero y los del último, o de viviendas, casas o locales situados en aquél o en éste, no tendrán más derechos que los restantes condóminos, salvo que lo establezca el reglamento del condominio, los condóminos de la planta baja no podrán ocupar para uso exclusivo o preferente sobre los demás condóminos, los vestíbulos, sótanos, jardines, patios, ni otros lugares de tal planta, ni hacer obras en dichos lugares. Con igual salvedad, los condóminos del último piso no podrán ocupar la azotea o techo ni elevar nuevos pisos, ni realizar otras construcciones. Las mismas restricciones son aplicables a los demás condóminos del inmueble.

ARTÍCULO 88.- Cada propietario podrá hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de su departamento, vivienda, casa o local, pero le estará prohibida toda innovación o modificación que afecte la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar a su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad. Tampoco podrá abrir claros o ventanas, ni pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores en forma que desentone del conjunto o que perjudique a la estética general del inmueble. En cuanto a los servicios comunes e instalaciones generales deberá abstenerse de todo acto aún en el interior de su propiedad, que impida o haga



LEGISLACIÓN ESTATAL
LEY DE FRACCIONAMIENTOS, UNIDADES HABITACIONALES, CONDOMINIOS
Y USO DE INMUEBLES EN TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE CAMPECHE

Documento de consulta, publicada en P.O.E. 15/mayo/1980

menos eficaz su operación y estará obligado a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones propios.

ARTÍCULO 89.- En los condominios serán obligatorias para los respectivos condóminos y por su cuenta, las obras que requieran los entrepisos, suelos, pavimentos, paredes u otras divisiones entre locales colindantes.

En los condominios de construcción vertical, las obras que requieran los techos en su parte exterior, y los sótanos, serán por cuenta de todos los condóminos; así como la reparación de desperfectos ocasionados por sismos, rayos o hundimientos diferenciales.

ARTÍCULO 90.- Para las obras en los bienes comunes e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:

- I. Las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación y para que los servicios funcionen normal y eficazmente, se efectuarán por el administrador previa licencia, en su caso, de las autoridades competentes del Gobierno del Estado, bastando la conformidad del comité de vigilancia y sin necesidad del acuerdo de los condóminos, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración. Cuando éste no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, el administrador convocará a asamblea de condóminos, a fin de que, conforme lo prevenga el reglamento del condominio, resuelvan lo conducente;
- II. El enajenante es responsable de los vicios de construcción del condominio. El resto de los condóminos podrá proceder a la reparación de los mismos, en la proporción que cada uno represente sobre el valor total del condominio, dejando a salvo sus derechos para repetir contra aquél, o hacer efectiva la fianza que prevé el Artículo 70, fracción VIII;
- III. Para realizar obras puramente voluntarias, que aunque se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, no aumenten el valor del condominio, u obras que sin ser necesarias sí lo aumenten, se requerirá el voto aprobatorio del 75% de los condóminos, reunidos en asamblea;
- IV. Las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes comunes e instalaciones generales, podrán ser efectuadas por los condóminos, en caso de falta de administrador;

Se prohíben las obras que puedan poner en peligro la seguridad, estabilidad y conservación o afecten la comodidad del condominio; las que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, aunque sea a un sólo dueño, y las que demeriten cualquier departamento, vivienda, casa o local. En los dos últimos casos las obras podrán



llevarse a cabo, sin embargo, si existe acuerdo unánime entre los condóminos y en el último, además si se indemniza al afectado a su plena satisfacción.

CAPÍTULO III DE LA ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO

ARTÍCULO 91.- La asamblea de condóminos es el órgano supremo del condominio. La asamblea podrá ser general o de grupo y ambas se registrarán por las siguientes prevenciones:

- I. Las asambleas generales se celebrarán por lo menos una al año, y ambas cuantas veces sean convocadas conforme a esta Ley y el reglamento del condominio;
- II. Cada condómino gozará de un número de votos igual al porcentaje del valor que su departamento, vivienda, casa o local, represente en el total del condominio;
- III. La votación será personal, nominal y directa; pero el reglamento del condominio puede facultar la representación y determinar otras formas y procedimientos;
- IV. Las resoluciones de la asamblea se tomarán por mayoría simple de votos, excepto en los casos en que la presente Ley y el reglamento del condominio prescriban una mayoría especial;
- V. Cuando un solo condómino represente más del 50% de los votos, se requerirá, además el 50% de los votos restantes, para que sean válidos los acuerdos. Cuando no se llegue a acuerdo válido, el condómino mayoritario o el grupo de minoritarios podrá someter la discrepancia en los términos del artículo 104; facultándose a los minoritarios para hacerse representar por persona distinta al administrador.

ARTÍCULO 92.- Las convocatorias a asambleas se harán mediante nota por escrito con anticipación cuando menos de diez días a la fecha de la misma, indicando el lugar, día y hora en que se verificará, y la orden del día. Además las convocatorias se colocarán en uno o más lugares visibles del condominio.

Podrán convocar a asamblea, además del administrador, los condóminos y los acreedores registrados cuando se acrediten ante juez competente, que representan como mínimo la cuarta parte del valor del condominio, y el comité de vigilancia.

ARTÍCULO 93.- Será quorum legal en las asambleas, el 90% de votantes en la primera convocatoria; el 51% de votantes cuando menos, en segunda convocatoria, y si se efectuare la asamblea en razón de tercera convocatoria, las resoluciones se tomarán por



LEGISLACIÓN ESTATAL
LEY DE FRACCIONAMIENTOS, UNIDADES HABITACIONALES, CONDOMINIOS
Y USO DE INMUEBLES EN TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE CAMPECHE

Documento de consulta, publicada en P.O.E. 15/mayo/1980

el voto de la mayoría de los presentes, obligando a todos los condóminos incluyendo a los ausentes y disidentes.

ARTÍCULO 94.- La asamblea tendrá las siguientes facultades:

- I. Nombrar y remover libremente al administrador quién podrá ser o no alguno de los condóminos, y al comité de vigilancia;
- II. Precisar las responsabilidades del administrador y de los condóminos;
- III. Resolver sobre la clase y monto de la garantía que deba otorgar el administrador respecto al fiel desempeño de su misión y al manejo de los fondos a su cuidado;
- IV. Examinar, y, en su caso, aprobar, el estado de cuenta anual que someta el administrador a su consideración;
- V. Discutir, y en su caso, aprobar el presupuesto de gastos para el año siguiente;
- VI. Establecer las cuotas a cargo de los condóminos para constituir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración, y otro fondo de reserva, para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria con que deba contar el condominio. El pago podrá dividirse en mensualidades que habrán de cubrirse por adelantado. El monto de estos fondos se integrará en proporción al valor de cada departamento, vivienda, casa o local establecido en la escritura constitutiva;
- VII. Modificar la escritura constitutiva del condominio y el reglamento del mismo de acuerdo con los preceptos aplicables;
- VIII. Las demás que le confieran la presente Ley, el reglamento del condominio, la escritura constitutiva y otras disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 95.- Los condominios serán administrados por la persona que designe la asamblea en los términos de esta Ley y del reglamento del condominio.

ARTÍCULO 96.- Corresponderá al administrador:

- I. Llevar el registro de acreedores para efecto de control de derechos a votaciones;
- II. Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes y promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad;



LEGISLACIÓN ESTATAL
LEY DE FRACCIONAMIENTOS, UNIDADES HABITACIONALES, CONDOMINIOS
Y USO DE INMUEBLES EN TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE CAMPECHE

Documento de consulta, publicada en P.O.E. 15/mayo/1980

- III. Recabar y conservar los libros y la documentación relacionada con el condominio, los que en todo tiempo podrán ser consultados por los condóminos;
- IV. Atender la operación de las instalaciones y servicios generales;
- V. Realizar todos los actos de administración y conservación;
- VI. Ejecutar los acuerdos de la asamblea, salvo que ésta designe a otra persona;
- VII. Recaudar las cuotas para mantenimiento, administración y reserva, otorgando el recibo correspondiente;
- VIII. Entregar mensualmente a cada condómino un estado de cuenta que contenga: lista de las aportaciones de cuotas pagadas y pendientes de cubrir; una relación pormenorizada de los gastos en el mes de su aplicación según los objetivos de la fracción VII de este Artículo, y los saldos en cada uno.

El condómino tendrá un plazo de cinco días, a partir de la entrega de dicha documentación, para formular las observaciones y objeciones que considere pertinentes. Transcurrido dicho plazo, se considerará que está de acuerdo con la misma, a reserva de la aprobación de la asamblea, que se dispone en la fracción IV del Artículo 94;
- IX. Convocar a asambleas en la forma establecida por esta Ley;
- X. Cuidar que se conserven todas las disposiciones relativas al condominio, y
- XI. Realizar las demás funciones y cumplir las obligaciones a su cargo establecidas por la Ley, el reglamento del condominio, la escritura constitutiva y las demás disposiciones aplicables.

ARTÍCULO 97.- En relación a los bienes comunes, el administrador tendrá las facultades de representación de un apoderado general de los condóminos, para administrar bienes y para pleitos y cobranzas con facultad para absolver posiciones. Otras facultades necesitarán acuerdo de la asamblea por mayoría del cincuenta y uno por ciento de los condóminos.

Las medidas que adopte y las disposiciones que dicte el administrador dentro de sus funciones, con base en la Ley y el reglamento del condominio, serán obligatorias para todos los condóminos.

ARTÍCULO 98.- El comité de vigilancia tendrá las siguientes atribuciones y deberes:



LEGISLACIÓN ESTATAL
LEY DE FRACCIONAMIENTOS, UNIDADES HABITACIONALES, CONDOMINIOS
Y USO DE INMUEBLES EN TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE CAMPECHE

Documento de consulta, publicada en P.O.E. 15/mayo/1980

- I. Vigilar que el administrador cumpla los acuerdos de la asamblea y las funciones a su cargo establecidas en el Artículo 94;
- II. Verificar los estados de cuenta e incumplimientos de condóminos que rinda e informe el administrador;
- III. Coadyuvar con el administrador para lograr que los condóminos cumplan sus obligaciones;
- IV. Convocar a asamblea de condóminos cuando a su requerimiento, el administrador no lo haga dentro de los tres días siguientes, o cuando pretenda informar irregularidades en que haya incurrido el propio administrador;
- V. Las demás que se deriven de la Ley, el reglamento del condominio y la escritura constitutiva.

ARTÍCULO 99.- El reglamento del condominio contendrá, por lo menos, lo siguiente:

- I. Los derechos y obligaciones de los condóminos, referidos a los bienes de uso común, especificando estos últimos, así como las limitaciones a que queda sujeto el ejercicio del derecho de usar tales bienes, y los propios;
- II. Las medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación del condominio;
- III. Las disposiciones necesarias, que propicien la integración, organización y operación del condominio;
- IV. Forma de convocar a asamblea de condóminos y persona que la presidirá;
- V. Forma de designación y facultades del administrador;
- VI. Requisitos que debe reunir el administrador y bases de remuneración de sus servicios;
- VII. Casos en que proceda la remoción del administrador;
- VIII. Lo establecido en las tres fracciones anteriores, con relación al comité de vigilancia;
- IX. Las materias que le reserven la escritura constitutiva y la presente Ley.



CAPÍTULO IV DE LAS CARGAS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS

ARTÍCULO 100.- La contribución de los condóminos a la constitución de los fondos de administración, mantenimiento y de reserva, deberá efectuarse conforme a lo previsto en el artículo 94 fracción VI.

ARTÍCULO 101.- Cuando un condominio conste de diferentes partes y comprenda, por ejemplo, varias escaleras, ascensores, patios, jardines, obras e instalaciones destinadas a servir únicamente a una parte del conjunto, los gastos especiales relativos, serán a cargo del grupo de condóminos beneficiados.

ARTÍCULO 102.- Las cuotas para gastos comunes que los condóminos no cubran mensualmente, causarán intereses al tipo legal o al que fije el reglamento del condominio.

Cuando existan tres recibos pendientes de pago, podrá ejercitarse acción ejecutiva civil contra el moroso, con base en documento que contenga estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional que establezca el reglamento del condominio, documento que deberá estar suscrito por el administrador y el presidente del comité de vigilancia, acompañado de los recibos pendientes de pago y de copia certificada del acta de asamblea en que se hubieren determinado las cuotas a cargo de los condóminos.

ARTÍCULO 103.- El condómino que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado para que se le obligue a vender sus derechos, inclusive en subasta pública, respetándose el derecho del tanto, en los términos del reglamento del condominio. El ejercicio de esta acción será resuelto en asamblea de condóminos, por un mínimo del 75% de éstos.

ARTÍCULO 104.- Si quien no cumpla sus obligaciones fuese un ocupante no propietario, el administrador le demandará, previo consentimiento del condómino, la desocupación del departamento, vivienda, casa, cabaña o local. Si el condómino se opusiere, se procederá contra éste y el ocupante, en los términos del artículo anterior.

ARTÍCULO 105.- Los condóminos cubrirán independientemente del impuesto sobre la propiedad raíz de su propiedad exclusiva, la parte que les corresponda de los bienes en común, así como los demás impuestos y derechos de que sean causantes por sí mismos en razón del condominio.

ARTÍCULO 106.- Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación de la presente Ley, del reglamento del condominio, de la escritura constitutiva y de la traslativa de dominio, así como de las demás disposiciones legales aplicables, serán sometidas al arbitraje si lo prevé el reglamento, o a los tribunales competentes.



CAPITULO V DE LOS GRAVÁMENES Y AFECTACIONES MATERIALES DEL CONDOMINIO

ARTÍCULO 107.- Los gravámenes son divisibles entre los diferentes departamentos, viviendas, casas, cabañas o locales de un condominio.

Cada uno de los condóminos responderá sólo del gravamen que corresponda a su propiedad. Toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad de los propietarios para responder de un gravamen sobre el inmueble, se tendrá por no puesta.

ARTÍCULO 108.- Los créditos que se originen por las obligaciones contenidas en las escrituras constitutivas y de traslación de dominio, por el reglamento del condominio o por esta Ley y las demás disposiciones legales aplicables, gozan de garantía real sobre los departamentos, viviendas, casas, cabañas o locales, aunque éstos se trasmitan a terceros.

ARTÍCULO 109.- Si el condominio se destruyera en su totalidad o en una proporción que represente por lo menos las tres cuartas partes de su valor, según peritaje practicado por las autoridades competentes o por una institución financiera, una mayoría especial del 51% de los condóminos podrá acordar la reconstrucción o la división del terreno y de los bienes comunes que queden, o en su caso la venta, con arreglo a las disposiciones legales sobre planificación, desarrollo o regeneración urbana y otras que fueren aplicables.

Si la destrucción fuese menor que la indicada en el párrafo anterior, los acuerdos a que aluden dicho párrafo serán tomados por una mayoría especial del 75% de los condóminos. Si en ambos casos a que se refieren los párrafos anteriores, el acuerdo es por la reconstrucción, los condóminos en minoría estarán obligados a contribuir a ella en la proporción que les corresponda o a enajenar sus derechos. La enajenación podrá tener lugar, desde luego, a favor de la mayoría, si en ella convienen con los minoritarios; pero será forzoso a los seis meses al precio del avalúo practicado por corredor público o por institución financiera, si dentro de dicho término no han llegado a un acuerdo.

ARTÍCULO 110.- En caso de ruina o vetustez del condominio, una mayoría especial del 51% de los condóminos podrá resolver, previo dictamen de las autoridades competentes, la reconstrucción o la demolición y división de los bienes comunes, o en su caso la venta, siguiéndose para ello las prevenciones del artículo anterior.

TÍTULO QUINTO DEL USO Y DISFRUTE DE INMUEBLES EN TIEMPO COMPARTIDO

ARTÍCULO 111.- Se entiende por tiempo compartido, el uso y aprovechamiento exclusivo de un mismo bien inmueble y de sus accesorios, parcial o totalmente, por cierto tiempo previamente determinado y por distintas personas.



LEGISLACIÓN ESTATAL
LEY DE FRACCIONAMIENTOS, UNIDADES HABITACIONALES, CONDOMINIOS
Y USO DE INMUEBLES EN TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE CAMPECHE

Documento de consulta, publicada en P.O.E. 15/mayo/1980

ARTÍCULO 112.- Podrán ser objeto de uso y disfrute en tiempo compartido, los hoteles, villas, conjuntos habitacionales, casas, departamentos, cabañas y otros inmuebles dotados de servicios de hotelería o de servicios de hospedaje ya fuere de habitación y alimentación o solamente del primero.

ARTÍCULO 113.- Los contratos de servicio en tiempo compartido se celebrarán en documentos privados cuya única formalidad consistirá en su registro ante las autoridades financieras del Estado, para efectos del control y pago de los impuestos y derechos que corresponde cubrir a las partes.

ARTÍCULO 114.- El contrato de servicios de uso y disfrute en tiempo compartido indicará, de acuerdo con las características y tamaño de las habitaciones, departamentos, viviendas, casas o locales objeto del mismo, el número de usuarios que podrán ocuparlos.

En caso de exceder el número de usuarios señalado en el contrato, los prestadores de los servicios podrán impedir la ocupación de las habitaciones por los usuarios excedentes.

ARTÍCULO 115.- Los prestadores de servicios en tiempo compartido tendrán obligación de conservar permanentemente la limpieza de las habitaciones, viviendas, departamentos, casas, cabañas o locales objeto de las contrataciones, así como la ropa necesaria para su aprovechamiento; además mantendrán su perfecto estado de funcionamiento sus muebles e instalaciones, albercas, salones, corredores, escaleras, jardines y demás bienes de uso común, así como los servicios indispensables de agua, luz, gas, vigilancia y seguridad.

ARTÍCULO 116.- Durante el período que comprenda la contratación de los servicios compartidos, el usuario ocupará la misma habitación, departamento, casa, vivienda, cabaña o local anotada en el contrato, sin que pueda cambiarse por otra distinta, excepto en el caso de permutas de derecho entre titulares de los mismos.

ARTÍCULO 117.- Los usuarios de servicios en tiempo compartido podrán ceder su derecho a la ocupación de las habitaciones, departamentos, viviendas, casas o locales de que fueren titulares y al disfrute de los bienes de uso común, en favor de terceras personas para lo cual bastará comunicar ese hecho anticipadamente y por escrito a los prestadores de los servicios.

ARTÍCULO 118.- Los usuarios de servicios en tiempo compartido tendrán los siguientes derechos:

- I. Usar, aprovechar y disfrutar en forma exclusiva la vivienda, departamento, habitación, casa, cabaña o local determinado en el contrato respectivo, durante el tiempo y en las fechas convenidas en el mismo;



LEGISLACIÓN ESTATAL
LEY DE FRACCIONAMIENTOS, UNIDADES HABITACIONALES, CONDOMINIOS
Y USO DE INMUEBLES EN TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE CAMPECHE

Documento de consulta, publicada en P.O.E. 15/mayo/1980

- II. Usar, aprovechar y disfrutar, en unión de los demás usuarios, de las instalaciones, los servicios y de los demás bienes de uso común que las constituyan;
- III. Ceder o traspasar a terceras personas los derechos derivados del contrato, con la limitación del número de usuarios a que se refiere el Artículo 114;
- IV. Transmitir por herencia los derechos del contrato;
- V. Ceder temporalmente el derecho a los servicios, a la prestadora de los mismos, para que ésta los administre;
- VI. Intercambiar los derechos contratados, con otros clientes del prestador de los servicios, tanto del inmueble de que se trate, como de otros filiales.

ARTÍCULO 119.- Los usuarios de servicios en tiempo compartido tendrán las siguientes obligaciones:

- I. Pagar las cuotas convenidas con el prestador de los servicios, por los conceptos de ocupación, uso y disfrute de los locales y por la operación, administración y mantenimiento de las instalaciones y los demás servicios operativos;
- II. Cuidar los bienes y equipo existentes en los departamentos, viviendas, casas, habitaciones, cabañas o locales que usen y disfruten, así como los demás bienes y las instalaciones de uso común, dándoles un uso normal de acuerdo con su destino;
- III. Responder por los daños y perjuicios causados a dichos bienes por el propio usuario o por las terceras personas a favor de las cuales éste haya substituído *[sic]* sus derechos de uso y disfrute de las instalaciones.

ARTÍCULO 120.- El prestador de los servicios en tiempo compartido, tendrá los siguientes derechos:

- I. Percibir las cuotas convenidas por la ocupación y disfrute de las instalaciones y por la operación, administración y mantenimiento de las mismas, así como las correspondientes a los servicios accesorios de agua, energía eléctrica, teléfono, combustible, limpieza, vigilancia y seguridad;
- II. Disponer, sin responsabilidad, del derecho a la ocupación de las habitaciones, casas, viviendas, departamentos, cabañas o locales, y al uso y disfrute de los servicios correspondientes, durante el tiempo contratado por los usuarios, en



LEGISLACIÓN ESTATAL
LEY DE FRACCIONAMIENTOS, UNIDADES HABITACIONALES, CONDOMINIOS
Y USO DE INMUEBLES EN TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE CAMPECHE

Documento de consulta, publicada en P.O.E. 15/mayo/1980

el caso de que éstos faltaren al pago de una anualidad siendo ésta la forma convenida de pago.

ARTÍCULO 121.- El prestador de los servicios en tiempo compartido, tendrá las siguientes obligaciones:

- I. Acreditar su personalidad como propietario, poseedor o administrador de las instalaciones generadoras de los servicios, así como tener autorización del Ejecutivo del Estado para dar los servicios respectivos. Para otorgarse la autorización de los servicios en tiempo compartido, se fijará previamente al prestador de los servicios el otorgamiento de una fianza o garantía por el Ejecutivo que proteja suficientemente a los futuros usuarios. No podrá celebrarse contrato alguno sin que el prestador de servicios otorgue previamente dicha garantía;
- II. Operar las instalaciones, bienes y servicios afectos a la modalidad de tiempo compartido;
- III. Dar servicio de recepción a los usuarios contratantes;
- IV. Asear y tener permanentemente arregladas las habitaciones y los lugares e instalaciones de uso común;
- V. Vigilar los bienes y dar servicio de seguridad a los usuarios de los mismos;
- VI. Reparar y mantener los muebles e inmuebles objeto de los servicios de manera que su funcionamiento sea el más adecuado;
- VII. Proporcionar los suministros normales de hotelería o de hospedaje dentro de las instalaciones contratadas.

ARTÍCULO 122.- Se prohíbe a los prestadores de servicios en tiempo compartido efectuar contrataciones de dichos servicios sin previamente contar con la autorización correspondiente expedida por el Ejecutivo del Estado, y en su caso con la autorización de los titulares del derecho al uso y disfrute de esos bienes.

**TÍTULO SEXTO
DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES**

ARTÍCULO 123.- Los propietarios o poseedores, directores y administradores de obras en proceso o construcciones en uso en fraccionamientos, condominios y unidades habitacionales, serán responsables de las violaciones e infracciones a esta Ley y su reglamento, y les serán aplicadas las sanciones y medidas de seguridad correspondientes, con independencia de las acciones penales que procedan.



ARTÍCULO 124.- Son infracciones comunes en relación a los fraccionamientos, unidades habitacionales y condominios, las siguientes:

- I. No proporcionar los informes que solicite la autoridad o rendirlos con falsedad o fuera del plazo señalado para ello, lo que se sancionará con multa de quinientos a un mil pesos;
- II. Construir obras diferentes de las autorizadas o dar uso distinto a la autorización, lo que se sancionará con multa de mil a cincuenta mil pesos o a criterio de la autoridad competente, por un importe de hasta el 10% del valor de la obra ejecutada;
- III. Realizar edificaciones sin la autorización previa, lo que se sancionará con multa de tres mil a cincuenta mil pesos o a criterio de la autoridad competente, por un importe de hasta el 10% del valor de la obra realizada;
- IV. Edificar sin cumplir las especificaciones técnicas o los diseños aprobados, lo que se sancionará en los mismos términos de la infracción, contenida en la fracción anterior;
- V. No acatar la orden de suspender la obra o de cumplir una medida de seguridad, lo que se sancionará con multa de cinco mil a cien mil pesos;
- VI. Realizar servicios públicos sin ajustarse a las especificaciones aprobadas, lo que se sancionará con multa de mil a cincuenta mil pesos o a criterio de la autoridad competente, por un importe de hasta el 10% del valor de la obra realizada;
- VII. Realizar ampliaciones, aperturas, prolongaciones o rectificaciones de vías públicas sin autorización para ello, lo que se sancionará con multa de mil a cincuenta mil pesos;
- VIII. Fusionar o dividir predios sin autorización o en forma distinta a la autorizada, lo que se sancionará con multa de mil a cien mil pesos; o a criterio de la autoridad competente, por un importe de \$100.00 por metro cuadrado de la superficie total del inmueble de que se trate;
- IX. Impedir las inspecciones o supervisiones de un predio u obra o la instalación de servicios, o no tener a la vista los planos y las autorizaciones respectivas, lo que se sancionará con multa de mil a cincuenta mil pesos;
- X. Alterar o modificar planos aprobados, sin autorización de la autoridad, lo que se sancionará con multa de mil a cien mil pesos;



LEGISLACIÓN ESTATAL
LEY DE FRACCIONAMIENTOS, UNIDADES HABITACIONALES, CONDOMINIOS
Y USO DE INMUEBLES EN TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE CAMPECHE

Documento de consulta, publicada en P.O.E. 15/mayo/1980

- XI. A los notarios que realicen convenio o contratos u otro acto relacionado, con contravención a esta Ley, se les sancionará con multa de mil a cien mil pesos, sin perjuicio de que pueda solicitarse a la autoridad competente la cancelación del "fiat" respectivo.

En los casos de las fracciones II, III, IV y VI de este Artículo, a juicio de la autoridad se podrá optar por la demolición de las obras no autorizadas o irregulares, sin perjuicio de la sanción pecuniaria.

Las sanciones anteriores podrán aumentarse en un cien por ciento en casos de reincidencia o rebeldía del infractor, sin perjuicio de que en casos de doble reincidencia se cancele la licencia correspondiente.

ARTÍCULO 125.- La contratación efectuada por los prestadores de servicios sujetos al régimen de uso y disfrute en tiempo compartido, otorgando a terceras personas el derecho a ocupar y disfrutar las habitaciones, viviendas, departamentos, casas, cabañas o locales, sin contar con permiso previo de las autoridades correspondientes y de los titulares del derecho al uso de tales servicios, se sancionará con multa hasta de cien mil pesos la primera vez que se cometa esta violación en un bien determinado, y doscientos mil pesos en cada vez posterior, sin defecto del pago de los daños y perjuicios que el incumplimiento haya causado al usuario titular del derecho, al que en todo caso se le devolverá la anualidad correspondiente si la tuviere cubierta, más sus intereses legales.

ARTÍCULO 126.- La autoridad competente podrá tomar las medidas que a su juicio sean necesarias para impedir se lesione el interés público o el de particulares que puedan resultar afectados en sus derechos por el uso ilícito de lotes, la construcción de obras, el establecimiento de servicios públicos y la venta o promesa de venta de lotes, departamentos, unidades habitacionales, viviendas y otros.

ARTÍCULO 127.- Las medidas de seguridad serán de inmediata ejecución y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que correspondan a la infracción o violación cometida. Para el efecto se establecen las siguientes:

- I. La suspensión de la construcción de las obras cuando:
 - a. no se ajusten a los proyectos aprobados;
 - b. sean inseguras;
 - c. no cumplan con las normas de salubridad o el equilibrio ecológico;
 - d. no se ajusten a las normas técnicas establecidas.
- II. La suspensión de toda clase de trámites ante el Registro Público de la Propiedad;



LEGISLACIÓN ESTATAL
LEY DE FRACCIONAMIENTOS, UNIDADES HABITACIONALES, CONDOMINIOS
Y USO DE INMUEBLES EN TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE CAMPECHE

Documento de consulta, publicada en P.O.E. 15/mayo/1980

- III. La suspensión de la autorización legal para vender, cuando el vendedor se niegue a escriturar no obstante haber recibido la totalidad del precio;
- IV. La demolición de las construcciones que pongan en peligro inminente la seguridad o la salubridad públicas;
- V. La demolición de construcciones o el retiro de cualquier obstáculo existente en áreas verdes, en un servicio público, en áreas de propiedad común, en instalaciones en servicios de condominio si no está acordado por la asamblea y en las unidades habitacionales si no está autorizado por quien tenga facultad para ello.

En todo caso de demolición de obras o construcciones se requerirá dictamen pericial previo y suficiente cuando no sea evidente y grave el peligro que representen;

- VI. Revocación de autorizaciones. Esta revocación se aplicará cuando los fraccionadores resulten responsables de evasión de impuestos a juicio del Ejecutivo, y
- VII. Intervención de fraccionamientos por el Gobierno del Estado.

Para la aplicación de cualesquiera de las sanciones a que se refiere el presente artículo, se citará al presunto infractor formalmente si se tuviere su domicilio, y de ignorarse éste, por medio de una sola notificación que se publicará en el Periódico Oficial del Estado, cuando menos con anticipación de cinco días a la fecha señalada para oírlo (*sic*) en defensa de sus intereses. La notificación contendrá los datos relativos a la oficina donde comparecerá, el día y hora señalados para la audiencia, y su objeto.

ARTÍCULO 128.- La intervención de un fraccionamiento, a que alude la fracción VII del artículo precedente, se aplicará a criterio del Titular del Poder Ejecutivo y se sujetará a los siguientes requisitos:

- a) Se aplicará en casos de reincidencia en las violaciones o desobediencia a las órdenes de la autoridad estatal;
- b) Se fundará siempre en razones de orden público o de evidente interés general;
- c) Tenderá a proteger primaria y fundamentalmente los intereses legítimos de los adquirentes de lotes que resulten afectados por el incumplimiento del propietario remiso;
- d) Se limitará a cumplimentar en defecto del fraccionador los fines normales y habituales de un fraccionamiento regular;



LEGISLACIÓN ESTATAL
LEY DE FRACCIONAMIENTOS, UNIDADES HABITACIONALES, CONDOMINIOS
Y USO DE INMUEBLES EN TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE CAMPECHE

Documento de consulta, publicada en P.O.E. 15/mayo/1980

- e) Procurarán ajustar el fraccionamiento intervenido al fiel cumplimiento de los postulados de esta Ley;
- f) Perdurará todo el tiempo necesario para la realización de los fines colectivos y de orden público antes expresados;
- g) Cesará una vez desaparecida la causa fundamental que la activó y en su caso se devolverán los efectos patrimoniales y numerario remanente al propietario remiso;
- h) Realizará todos los actos que correspondan al fraccionador en relación con los lotes del fraccionamiento, procediendo en caso de abstención de aquél a firmar las escrituras o documentos de ventas relativas;
- i) Podrá realizar las obras de urbanización y de dotación de servicios públicos del fraccionamiento intervenido, directamente o a través de tercero celebrando los contratos de obras relativos.

ARTÍCULO 129.- No podrá ser usada una obra ya concluida y se procederá a clausurarla o suspender su uso:

- I. Por haberse ejecutado sin licencia, cuando ésta sea requisito obligatorio;
- II. Por haberse ejecutado modificando el proyecto, las especificaciones o los procedimientos aprobados;
- III. Por haberse ejecutado sin director responsable, cuando este requisito sea obligatorio;
- IV. Por carecer de autorización para usarla.

ARTÍCULO 130.- Cometerá delito de fraude específico, y se sancionará conforme al Código Penal del Estado:

- I. El que habiendo recibido el precio de la cosa, no otorgue la escritura definitiva en un plazo de noventa días naturales a partir de la fecha del pago total; siempre que hubiese sido requerido para ello;
- II. El que habiendo recibido el precio de la cosa, exija al adquirente, a cambio de otorgarle la escritura definitiva, cantidades adicionales a lo pactado;
- III. El que por cualquier medio obtenga del adquirente cantidades superiores a lo estipulado en el contrato respectivo;



LEGISLACIÓN ESTATAL
LEY DE FRACCIONAMIENTOS, UNIDADES HABITACIONALES, CONDOMINIOS
Y USO DE INMUEBLES EN TIEMPO COMPARTIDO DEL ESTADO DE CAMPECHE

Documento de consulta, publicada en P.O.E. 15/mayo/1980

- IV. El que proporcione informaciones falsas para obtener la autorización necesaria para realizar las obras que regula esta Ley; y
- V. El que contratare tiempo compartido, sin antes haber obtenido la autorización correspondiente del Ejecutivo y sin haber otorgado la fianza o garantía que se le exija por la prestación de los servicios de otorgamiento del uso compartido de que se trate.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

PRIMERO.- La presente Ley entrara[*sic*] en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO.- Las solicitudes en trámite respecto de la división de terrenos, lotificaciones y relotificaciones y constitución de fraccionamientos, deberán ajustarse a los términos y obligaciones que se consignan en el presente ordenamiento.

TERCERO.- A partir de la vigencia de esta Ley se derogan las disposiciones legales y reglamentarias vigentes en la entidad en lo que se opongan a las disposiciones y contenido de esta Ley.

Dado en el Palacio del Poder Legislativo del Estado, en Campeche, a los quince días del mes de Mayo del año de mil novecientos ochenta.- MANUEL CERVERA NOVELO, D.P.- PROFRA. NORMA E. CUEVAS DE LOPEZ, D.S.- HERNAN CAAMAL ORDOÑEZ, D.S.- Rúbricas.

Por tanto mando se imprima, publique y circule, para su debido cumplimiento.

Dado en el Edificio de los Poderes del Estado, en Campeche, a los quince días del mes de Mayo del año de mil novecientos ochenta.- El Gobernador Constitucional del Estado, ING. EUGENIO ECHEVERRIA CASTELLOT.- El Secretario de Gobierno, LIC. PABLO GONZALEZ LASTRA.- Rúbricas.

EXPEDIDA POR DECRETO NÚM. 202, P.O.E. NO. 2804 SEGUNDA SECCIÓN, DE FECHA 15/MAYO/1980. XLIX LEGISLATURA.