

DIARIO DE LOS DEBATES

PRIMER PERÍODO DE SESIONES ORDINARIAS DEL SEGUNDO AÑO DE EJERCICIO CONSTITUCIONAL.

AÑO: 2 TOMO: I NÚM: 3 Cd. Chetumal, Q. Roo, 08 de septiembre de 2025.

SESIÓN No. 3 PRIMER PERÍODO DE SESIONES ORDINARIAS DEL SEGUNDO AÑO DE EJERCICIO CONSTITUCIONAL.

S U M A R I O:	PAG.
Presidencia.	2
Secretaría.	2
Orden del día.	2-3
Verificación de quórum.	3
Instalación de la Sesión.	4
Lectura del acta de la sesión número 01, celebrada el día 05 de septiembre de 2025; para su aprobación, en su caso.	4-8

Lectura del acta de la Sesión Solemne, celebrada el día 05 de septiembre de 2025; para su aprobación, en su caso.	8-17
Lectura de la correspondencia recibida.	17-18
Lectura de la Iniciativa con proyecto de Decreto por el que se adiciona el artículo 2545 Bis y se reforman los artículos 3159 y 3199 del Código Civil para el Estado de Quintana Roo; presentada por la Diputada Diana Frine Gutiérrez García, Presidenta de la Comisión de Desarrollo Juvenil con Igualdad de Oportunidades de la H. XVIII Legislatura del Estado.	18-30
Clausura de la sesión.	31

PRESIDENCIA: C. Dip. Silvia Dzul Sánchez.

SECRETARÍA: C. Dip. Jorge Armando Cabrera Tinajero.

PRESIDENTA: (Emite mensaje en Lengua Maya).

Diputado Secretario, sírvase dar a conocer los asuntos a tratar en esta sesión.

SECRETARIO: Diputada Presidenta, me permito dar a conocer el orden del día de esta sesión, siendo este el siguiente:

1. Verificación del quórum
2. Instalación de la sesión.
3. Lectura del acta de la sesión número 01, celebrada el día 05 de septiembre de 2025; para su aprobación, en su caso.
4. Lectura del acta de la Sesión Solemne, celebrada el día 05 de septiembre de 2025; para su aprobación, en su caso.
5. Lectura de la correspondencia recibida.
6. Lectura de la Iniciativa con proyecto de Decreto por el que se adiciona el artículo 2545 Bis y se reforman los artículos 3159 y 3199 del Código Civil para el Estado de Quintana Roo; presentada por la Diputada Diana Frine Gutiérrez García, Presidenta de la Comisión de Desarrollo Juvenil con Igualdad de Oportunidades de la H. XVIII Legislatura del Estado.
7. Clausura de la sesión.

DIPUTADA PRESIDENTA:

DIPUTADO SECRETARIO:

LIC. SILVIA DZUL SÁNCHEZ.

LIC. JORGE ARMANDO CABRERA TINAJERO.

SECRETARIO: Es cuanto, Diputada Presidenta.

PRESIDENTA: Diputado Secretario, sírvase dar cumplimiento al primer punto del orden del día.

SECRETARIO: El primer punto del orden del día es la verificación del quórum.

(Verificación de Quórum).

Diputados	Asistencia
1. DIP. WILBERT ALBERTO BATUN CHULIM	PRESENTE
2. DIP. ANDREA DEL ROSARIO GONZÁLEZ LORIA	PRESENTE
3. DIP. ALEXA MURGUIA TRUJILLO	PRESENTE
4. DIP. PAOLA ELIZABETH MORENO CORDOVA	PRESENTE
5. DIP. ERIC ARCILA ARJONA	PRESENTE
6. DIP. MARÍA JIMENA PAMELA LASA AGUILAR	PRESENTE
7. DIP. MARÍA JOSÉ OSORIO ROSAS	PRESENTE
8. DIP. RENÁN EDUARDO SÁNCHEZ TAJONAR	PRESENTE
9. DIP. DIANA FRINE GUTIÉRREZ GARCÍA	PRESENTE
10. DIP. SAULO AGUILAR BERNÉS	PRESENTE
11. DIP. REYNA LESLEY TAMAYO CARBALLO	PRESENTE
12. DIP. JOSÉ LUIS PECH VÁRGUEZ	PRESENTE
13. DIP. JORGE ARTURO SANÉN CERVANTES	PRESENTE
14. DIP. EUTERPE ALICIA GUTIÉRREZ VALASIS	PRESENTE
15. DIP. RICARDO VELAZCO RODRÍGUEZ	PRESENTE
16. DIP. LILIA INÉS MIS MARTÍNEZ	PRESENTE
17. DIP. ÁNGEL ÁLVAREZ CERVERA	PRESENTE
18. DIP. FILIBERTO MARTÍNEZ MÉNDEZ	PRESENTE
19. DIP. LUZ GABRIELA MORA CASTILLO	PRESENTE
20. DIP. JOSÉ MARÍA CHACÓN CHABLÉ	PRESENTE
21. DIP. SILVIA DZUL SÁNCHEZ	PRESENTE
22. DIP. JORGE ARMANDO CABRERA TINAJERO	PRESENTE

SECRETARIO: Informo a la Presidencia la asistencia de 22 Diputadas y Diputados por lo que hay quórum para iniciar la sesión.

PRESIDENTA: Habiendo quórum, se instala la sesión número 03 del Primer Periodo de Sesiones Ordinarias del Segundo Año de Ejercicio Constitucional, siendo las 18:45 horas del día lunes 08 de Septiembre de 2025.

Diputado Secretario, continúe con el siguiente punto del orden del día.

SECRETARIO: El siguiente punto del orden del día es la lectura del acta de la sesión número 1, celebrada el día 05 de septiembre de 2025; para su aprobación, en su caso.

PRESIDENTA: Compañeras Diputadas y compañeros Diputados, en virtud de que fueron enviadas con oportunidad a nuestros correos las actas de la sesión ordinaria número 01 de fecha 05 de septiembre y de la Sesión Solemne celebrada el mismo día 05 de septiembre de 2025, se propone la dispensa de sus lecturas, por lo que instruyo se abra el módulo de votación por 1 minuto.

Favor de emitir su voto.

(Se somete a votación).

PRESIDENTA: Ha transcurrido el tiempo otorgado para la emisión del voto, por lo que instruyo se cierre el módulo de votación.

Diputado Secretario, de cuenta del resultado.

SECRETARIO: Informo a la Presidencia que la propuesta presentada ha sido aprobada por unanimidad.

PRESIDENTA: Se declara aprobada la propuesta presentada.

PRESIDENTA: (Lectura dispensada).

*"2025, Año del 50 Aniversario de la Constitución Política del
Estado Libre y Soberano de Quintana Roo"
"Legislatura de la Justicia Social"*



**ACTA DE LA SESIÓN DE APERTURA DEL PRIMER
PERIODO DE SESIONES ORDINARIAS DEL
SEGUNDO AÑO DE EJERCICIO CONSTITUCIONAL;
CELEBRADA EL DÍA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2025.**

En la Ciudad de Chetumal, Capital del Estado de Quintana Roo,
a los **05 días del mes de septiembre del año 2025**,
reunidos en el Salón de Sesiones del Poder Legislativo, bajo la
Presidencia de la **Diputada Silvia Dzul Sánchez**, se dio inicio
a la sesión, con el siguiente orden del día:-----

1. Verificación del quórum.-----
2. Instalación de la sesión.-----
3. Declaratoria de apertura del Primer Periodo de Sesiones
Ordinarias del Segundo Año de Ejercicio Constitucional.-----
4. Lectura del Inventario de la Comisión Permanente del
Segundo Periodo de Receso del Primer Año de Ejercicio
Constitucional.-----
5. Clausura de la sesión.-----

Acto seguido, la Diputada Presidenta instruyó al Diputado
Secretario dar cumplimiento al primer punto del orden del día,
siendo éste el pase de lista de asistencia, registrándose de la
siguiente forma: Diputado Wilbert Alberto Batún Chulim,
Diputada Andrea del Rosario González Loria, Diputado Rubén
Antonio Carrillo Buenfil, Diputada Alexa Murguía Trujillo,
Diputado Hugo Alday Nieto, Diputada Paola Elizabeth Moreno
Córdova, Diputado Eric Arcila Arjona, Diputada María Jimena
Pamela Lasa Aguilar, Diputada Jennifer Paulina Rubio Tello,
Diputada María José Osorio Rosas, Diputado Renán Eduardo
Sánchez Tajonar, Diputada Diana Frine Gutiérrez García,
Diputado Saulo Aguilar Bernés, Diputada Reyna Lesley Tamayo
Carballo, Diputado José Luis Pech Vázquez, Diputado Jorge
Arturo Sanén Cervantes, Diputada Euterpe Alicia Gutiérrez
Valasis, Diputado Ricardo Velazco Rodríguez, Diputada Lilia
Inés Mis Martínez, Diputado Ángel Álvarez Cervera, Diputado
Filiberto Martínez Méndez, Diputada Luz Gabriela Mora Castillo,

"2025, Año del 50 Aniversario de la Constitución Política del
Estado Libre y Soberano de Quintana Roo"
"Legislatura de la Justicia Social"



XVIII
LEGISLATURA DE LA
JUSTICIA SOCIAL

**ACTA DE LA SESIÓN DE APERTURA DEL PRIMER
PERIODO DE SESIONES ORDINARIAS DEL
SEGUNDO AÑO DE EJERCICIO CONSTITUCIONAL;
CELEBRADA EL DÍA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2025.**

Diputado José María Chacón Chablé, Diputada Silvia Dzul Sánchez y Diputado Jorge Armando Cabrera Tinajero.-----

1. Seguidamente, el Diputado Secretario informó la asistencia de **25 Diputadas y Diputados** presentes en la sesión.-----

2. Inmediatamente, la Diputada Presidenta declaró instalada la sesión número 01 del Primer Periodo de Sesiones Ordinarias, siendo las **10:25 horas del día 05 de septiembre de 2025.**-

3. Como siguiente punto del orden del día, se procedió a la **Declaratoria de apertura del Primer Periodo de Sesiones Ordinarias del Segundo Año de Ejercicio Constitucional de la Honorable XVIII Legislatura del Estado.**-----

4. Como siguiente punto del orden del día se dio lectura al **Inventario de la Comisión Permanente del Segundo Periodo de Receso del Primer Año de Ejercicio Constitucional;** el cual se dio por presentado al Pleno de la Legislatura.-----

Acto seguido, el Diputado Secretario informó que todos los asuntos a tratar habían sido agotados.-----

En este sentido, la Diputada Presidenta le concedió el uso de la voz al **Diputado Jorge Arturo Sanén Cervantes**, quien emitió un mensaje con motivo de la apertura del segundo periodo de sesiones ordinarias, reiterando su compromiso para continuar con la transformación en Quintana Roo. -----

5. A continuación la Diputada Presidenta citó para la Sesión Solemne con motivo del **Tercer Informe de Gobierno** de la Licenciada María Elena Lezama Espinosa, Gobernadora del Estado de Quintana Roo, el día **05 de septiembre de 2025, a las 11:00 horas**, y posteriormente declaró clausurada la Sesión Número 01 del Primer Periodo de Sesiones Ordinarias del Segundo Año de Ejercicio Constitucional, siendo las **10:37**

"2025, Año del 50 Aniversario de la Constitución Política del
Estado Libre y Soberano de Quintana Roo"
"Legislatura de la Justicia Social"



XVIII
LEGISLATURA DE LA
JUSTICIA SOCIAL

**ACTA DE LA SESIÓN DE APERTURA DEL PRIMER
PERIODO DE SESIONES ORDINARIAS DEL
SEGUNDO AÑO DE EJERCICIO CONSTITUCIONAL;
CELEBRADA EL DÍA 05 DE SEPTIEMBRE DE 2025.**

del Segundo Año de Ejercicio Constitucional, siendo las **10:37**
horas del día **05 de septiembre de 2025**.-----

DIPUTADA PRESIDENTA:

LIC. SILVIA DZUL SÁNCHEZ.



DIPUTADO SECRETARIO:

ESTADO DE QUINTANA ROO
PODER LEGISLATIVO
XVIII LEGISLATURA CONSTITUCIONAL

LIC. JORGE ARMANDO CABRERA TINAJERO.

PRESIDENTA: En consecuencia, está a consideración de esta Legislatura el
acta de la sesión número 01 de fecha 05 de septiembre de 2025.

¿Alguna Diputada o Diputado quisiera hacer uso de la voz?

PRESIDENTA: No habiendo intervenciones, se somete a votación el acta de la sesión número 01 de fecha 05 de septiembre de 2025, por lo que instruyo se abra el módulo de votación por 1 minuto.

Favor de emitir su voto.

(Se somete a votación).

PRESIDENTA: Ha transcurrido el tiempo otorgado para la emisión del voto, por lo que instruyo se cierre el módulo de votación.

Diputado Secretario, de cuenta del resultado.

SECRETARIO: Informo a la Presidencia que el acta de la sesión número 01, ha sido aprobada por unanimidad.

PRESIDENTA: En consecuencia, se declara aprobada el acta de la sesión número 01, celebrada el día 05 de septiembre de 2025.

Diputado Secretario, sírvase continuar con el siguiente punto del orden del día.

SECRETARIO: El siguiente punto del orden del día es la lectura del acta de la Sesión Solemne, celebrada el día 05 de septiembre de 2025; para su aprobación, en su caso.

PRESIDENTA: En razón de que fue aprobada la dispensa de su lectura.

PRESIDENTA: (Lectura dispensada).

"2025, Año del 50 Aniversario de la Constitución Política del
Estado Libre y Soberano de Quintana Roo"
"Legislatura de la Justicia"



XVIII
LEGISLATURA DE LA
JUSTICIA SOCIAL

**ACTA DE LA SESIÓN SOLEMNE CON MOTIVO DEL
TERCER INFORME DE GOBIERNO DE LA
LICENCIADA MARÍA ELENA LEZAMA ESPINOSA,
GOBERNADORA DEL ESTADO DE QUINTANA ROO;
CELEBRADA EL DÍA 5 DE SEPTIEMBRE DE 2025.**

En la Ciudad de Chetumal, Capital del Estado de Quintana Roo, a los **5 días del mes de Septiembre del año 2025**, reunidos en el Salón de Sesiones del Poder Legislativo, bajo la Presidencia de la **Diputada Silvia Dzul Sánchez**, se dio a conocer el orden del día siendo este el siguiente:-----

1. Pase de lista de asistencia.-----
2. Instalación de la Sesión Solemne.-----
3. Nombramiento de la Comisión de Cortesía que invitará y acompañará hasta el Salón de Sesiones del Poder Legislativo a la Licenciada María Cristina Torres Gómez, Secretaria de Gobierno del Estado, en representación de la Licenciada María Elena Lezama Espinosa, Gobernadora del Estado de Quintana Roo y de la Magistrada Elizabeth Moreno Rejón, Presidenta del Tribunal de Disciplina Judicial del Estado de Quintana Roo en representación del Magistrado Heyden José Cebada Rivas, Presidente del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Quintana Roo.-----
4. Arribo y recepción de la Licenciada María Cristina Torres Gómez, Secretaria de Gobierno del Estado, en representación de la Licenciada María Elena Lezama Espinosa, Gobernadora del Estado de Quintana Roo y de la Magistrada Elizabeth Moreno Rejón, Presidenta del Tribunal de Disciplina Judicial del Estado de Quintana Roo en representación del Magistrado Heyden José Cebada Rivas, Presidente del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Quintana Roo.-----
5. Honores a la Bandera Nacional y del Estado.-----
6. Posicionamiento del Diputado José Luis Pech Vázquez, representante Legislativo del Partido Movimiento Ciudadano.--
7. Posicionamiento del Diputado Filiberto Martínez Méndez,

"2025, Año del 50 Aniversario de la Constitución Política del
Estado Libre y Soberano de Quintana Roo"
"Legislatura de la Justicia"



XVIII
LEGISLATURA DE LA
JUSTICIA SOCIAL

**ACTA DE LA SESIÓN SOLEMNE CON MOTIVO DEL
TERCER INFORME DE GOBIERNO DE LA
LICENCIADA MARÍA ELENA LEZAMA ESPINOSA,
GOBERNADORA DEL ESTADO DE QUINTANA ROO;
CELEBRADA EL DÍA 5 DE SEPTIEMBRE DE 2025.**

representante Legislativo del Partido Revolucionario
Institucional.-----

8. Posicionamiento de la Diputada Reyna Lesley Tamayo
Carballo, Coordinadora del Grupo Legislativo del Partido Acción
Nacional.-----

9. Posicionamiento del Diputado Hugo Alday Nieto,
Coordinador del Grupo Legislativo del Partido del Trabajo.-----

10. Posicionamiento del Diputado Renán Eduardo Sánchez
Tajonar, Coordinador del Grupo Legislativo del Partido Verde
Ecologista de México.-----

11. Posicionamiento del Diputado Jorge Arturo Sanén
Cervantes, Coordinador del Grupo Legislativo del Partido
MORENA.-----

12. Entrega del Tercer Informe sobre el estado que guarda la
Administración Pública Estatal, a cargo de la Licenciada María
Cristina Torres Gómez, Secretaria de Gobierno del Estado, en
representación de la Licenciada María Elena Lezama Espinosa,
Governadora del Estado de Quintana Roo.-----

13. Mensaje de la Licenciada María Cristina Torres Gómez,
Secretaria de Gobierno del Estado, en representación de la
Licenciada María Elena Lezama Espinosa, Gobernadora del
Estado de Quintana Roo.-----

14. Consideraciones generales al Informe por parte de la
Diputada Silvia Dzul Sánchez, Presidenta de la Mesa Directiva
del Segundo Año de Ejercicio Constitucional de la XVIII
Legislatura del Estado.-----

15. Himnos a Quintana Roo y Nacional Mexicano.-----

16. Honores a la Bandera Nacional y del Estado.-----

17. Clausura de la Sesión Solemne.-----

"2025, Año del 50 Aniversario de la Constitución Política del
Estado Libre y Soberano de Quintana Roo"
"Legislatura de la Justicia"



**ACTA DE LA SESIÓN SOLEMNE CON MOTIVO DEL
TERCER INFORME DE GOBIERNO DE LA
LICENCIADA MARÍA ELENA LEZAMA ESPINOSA,
GOBERNADORA DEL ESTADO DE QUINTANA ROO;
CELEBRADA EL DÍA 5 DE SEPTIEMBRE DE 2025.**

Acto seguido, la Diputada Presidenta instruyó al Diputado Secretario dar cumplimiento al primer punto del orden del día, siendo éste la verificación del quórum, registrándose de la siguiente forma: Diputado Wilbert Alberto Batún Chulim, Diputada Andrea del Rosario González Loria, Diputado Rubén Antonio Carrillo Buenfil, Diputado Hugo Alday Nieto, Diputada Paola Elizabeth Moreno Córdova, Diputado Eric Arcila Arjona, Diputada María Jimena Pamela Lasa Aguilar, Diputada Jennifer Paulina Rubio Tello, Diputada María José Osorio Rosas, Diputada Diana Frine Gutiérrez García, Diputado Saulo Aguilar Bernés, Diputada Reyna Lesley Tamayo Carballo, Diputado José Luis Pech Vázquez, Diputado Jorge Arturo Sanén Cervantes, Diputada Euterpe Alicia Gutiérrez Valasis, Diputada Lilia Inés Mis Martínez, Diputado Ángel Álvarez Cervera, Diputado Filiberto Martínez Méndez, Diputada Alexa Murguía Trujillo, Diputada Luz Gabriela Mora Castillo, Diputado Ricardo Velazco Rodríguez, Diputado José María Chacón Chablé, Diputada Silvia Dzul Sánchez y Diputado Jorge Armando Cabrera Tinajero.-----

Posteriormente, el Diputado Secretario informó la asistencia de **24 Diputadas y Diputados** a la sesión.-----

Inmediatamente la Diputada Presidenta instruyó a el Diputado Secretario, tomar nota de la asistencia del Diputado Renán Eduardo Sánchez Tajonar, quien se encontraba recepcionando a las autoridades invitadas en la oficina de la Presidencia de la Junta de Gobierno y Coordinación Política.-----

Una vez verificado el quorum, se declaró instalada la Sesión Solemne siendo las **11:24 horas** del día **05 de septiembre de 2025**.-----

"2025, Año del 50 Aniversario de la Constitución Política del
Estado Libre y Soberano de Quintana Roo"
"Legislatura de la Justicia"



XVIII
LEGISLATURA DE LA
JUSTICIA SOCIAL

**ACTA DE LA SESIÓN SOLEMNE CON MOTIVO DEL
TERCER INFORME DE GOBIERNO DE LA
LICENCIADA MARÍA ELENA LEZAMA ESPINOSA,
GOBERNADORA DEL ESTADO DE QUINTANA ROO;
CELEBRADA EL DÍA 5 DE SEPTIEMBRE DE 2025.**

Seguidamente, el Diputado Secretario informó que el siguiente punto del orden del día era el **Nombramiento de la Comisión de Cortesía que invitará y acompañará hasta el Salón de Sesiones del Poder Legislativo a la Licenciada María Cristina Torres Gómez, Secretaria de Gobierno del Estado, en representación de la Licenciada María Elena Lezama Espinosa, Gobernadora del Estado de Quintana Roo y de la Magistrada Elizabeth Moreno Rejón, Presidenta del Tribunal de Disciplina Judicial del Estado de Quintana Roo en representación del Magistrado Heyden José Cebada Rivas, Presidente del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Quintana Roo.**-----

Acto seguido la Diputada Presidenta, en ejercicio de la facultad que le confiere el Artículo 17 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, nombró a la **Comisión de Cortesía** la cual quedó integrada por las **Diputadas Alexa Murguía Trujillo, Euterpe Alicia Gutiérrez Valasis, María Jimena Pamela Lasa Aguilar y los Diputados Rubén Antonio Carrillo Buenfil y Ángel Álvarez Cervera**, por lo que invitó a las Diputadas y a los Diputados cumplir con su encargo, declarando un receso. -----

----- R e c e s o -----

Minutos después, el Diputado Secretario informó que se encontraban en las puertas del Salón de Sesiones del Recinto Oficial las autoridades.-----

En el acompañamiento de las autoridades se encontraba el **Diputado Renán Eduardo Sánchez Tajonar**, por lo que se continuó la sesión solemne con la asistencia de **25 Diputadas y Diputados** presentes.-----

"2025, Año del 50 Aniversario de la Constitución Política del
Estado Libre y Soberano de Quintana Roo"
"Legislatura de la Justicia"



XVIII
LEGISLATURA DE LA
JUSTICIA SOCIAL

**ACTA DE LA SESIÓN SOLEMNE CON MOTIVO DEL
TERCER INFORME DE GOBIERNO DE LA
LICENCIADA MARÍA ELENA LEZAMA ESPINOSA,
GOBERNADORA DEL ESTADO DE QUINTANA ROO;
CELEBRADA EL DÍA 5 DE SEPTIEMBRE DE 2025.**

Una vez que se encontraban presentes las autoridades invitadas ocuparon su lugar correspondiente en el presídium.- En ese acto la Diputada Presidenta reanudó la Sesión Solemne y se continuo con los **Honores a las Banderas Nacional y del Estado.**-----

Al término de los Honores, la Diputada Presidenta dio la bienvenida a la Licenciada María Cristina Torres Gómez, Secretaria de Gobierno del Estado, representante de la Licenciada María Elena Lezama Espinosa, Gobernadora del Estado de Quintana Roo y de la Magistrada Elizabeth Moreno Rejón, Presidenta del Tribunal de Disciplina Judicial del Estado de Quintana Roo en representación del Magistrado Heyden José Cebada Rivas, Presidente del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Quintana Roo; dio la bienvenida a los exgobernadores del Estado, el Licenciado Miguel Borge Martín; en representación del Ingeniero Mario Ernesto Villanueva Madrid, la ciudadana Marissa Villanueva Tenorio; a los Dignatarios Mayas y del Gran Consejo Maya; de igual forma agradeció la presencia de las y los Legisladores del Honorable Congreso de la Unión, Diputado Juan Luis Carrillo Soberanis y Diputada Mildred Ávila Vera; a las Magistradas y Magistrados del Tribunal Superior de Justicia y del Tribunal de Disciplina Judicial, así como a las personas integrantes del Órgano de Administración Judicial del Poder Judicial del Estado; a las Magistradas del Tribunal de Justicia Administrativa; a las Magistradas y Magistrados Federales; al Presidente Municipal del Honorable Ayuntamiento de Bacalar, José Alfredo Contreras Méndez; a los integrantes del Gabinete Legal y Ampliado de Estado; de igual forma agradeció la presencia de los

"2025, Año del 50 Aniversario de la Constitución Política del
Estado Libre y Soberano de Quintana Roo"
"Legislatura de la Justicia"



XVIII
LEGISLATURA DE LA
JUSTICIA SOCIAL

**ACTA DE LA SESIÓN SOLEMNE CON MOTIVO DEL
TERCER INFORME DE GOBIERNO DE LA
LICENCIADA MARÍA ELENA LEZAMA ESPINOSA,
GOBERNADORA DEL ESTADO DE QUINTANA ROO;
CELEBRADA EL DÍA 5 DE SEPTIEMBRE DE 2025.**

integrantes de los Órganos Autónomos del Estado; a las Diputadas y Diputados de la Primera a la Décimo Séptima Legislatura; a los dirigentes de los partidos políticos; a los representantes de los sectores públicos, social y privado de la entidad; a los representantes de los medios de comunicación y al público en general.-----

Dando continuidad al desarrollo de la sesión la Diputada Presidenta informó que el siguiente punto del orden del día era el **uso de la palabra a las personas representantes de los Grupos Legislativos y de las representaciones Legislativas de la XVIII Legislatura**, por un tiempo máximo de 5 minutos; por lo que se le concedió el uso de la voz al **Diputado José Luis Pech Vázquez**, representante Legislativo del Partido Movimiento Ciudadano; al **Diputado Filiberto Martínez Méndez**, representante Legislativo del Partido Revolucionario Institucional; a la **Diputada Reyna Lesley Tamayo Carballo**, en representación del Grupo Legislativo del Partido Acción Nacional; al **Diputado Hugo Alday Nieto**, al **Diputado Renán Eduardo Sánchez Tajonar**, en representación del Grupo Legislativo del Partido Verde Ecologista de México y al **Diputado Jorge Arturo Sanén Cervantes**, en representación del Grupo Legislativo del Partido MORENA; quienes expusieron sus posicionamientos en relación al Tercer Informe de Gobierno.-----

A continuación, la Diputada Presidenta invitó a la **Licenciada María Cristina Torres Gómez, Secretaria de Gobierno del Estado, en representación de la Licenciada María Elena Lezama Espinoza, Gobernadora del Estado de Quintana Roo**, para que de acuerdo a lo establecido por el Artículo

"2025, Año del 50 Aniversario de la Constitución Política del
Estado Libre y Soberano de Quintana Roo"
"Legislatura de la Justicia"



**ACTA DE LA SESIÓN SOLEMNE CON MOTIVO DEL
TERCER INFORME DE GOBIERNO DE LA
LICENCIADA MARÍA ELENA LEZAMA ESPINOSA,
GOBERNADORA DEL ESTADO DE QUINTANA ROO;
CELEBRADA EL DÍA 5 DE SEPTIEMBRE DE 2025.**

**66 de la Constitución Política del Estado Libre y
Soberano de Quintana Roo, haga entrega del Tercer
Informe del Estado que guarda la Administración Pública
de la Entidad.**-----

Acto seguido, la Licenciada María Cristina Torres Gómez hizo entrega del informe a la Diputada Presidenta de la Mesa Directiva del Segundo Año de Ejercicio Constitucional; por lo anterior, la Diputada Presidenta manifestó que se había recibido el Tercer Informe de Gobierno.-----

Seguidamente, hizo uso de la palabra la **Licenciada María Cristina Torres Gómez, Secretaria de Gobierno del Estado**, en representación de la Licenciada María Elena Lezama Espinosa, Gobernadora del Estado de Quintana Roo, quien se pronunció con motivo del Tercer Informe de Gobierno.-----

Como siguiente punto del orden del día correspondió a las **consideraciones generales al Informe** por parte de la **Diputada Silvia Dzul Sánchez, Presidenta de la Mesa Directiva del Segundo Año de Ejercicio Constitucional de la XVIII Legislatura del Estado**; con fundamento en lo dispuesto, por el Artículo 66 fracción XII de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Quintana Roo, hizo uso de la voz en la tribuna.-----

Seguidamente, la Diputada Presidenta invitó a todos los presentes a ponerse de pie, para **entonar el Himno a Quintana Roo e inmediatamente el Himno Nacional Mexicano, así como para rendir los Honores a la Bandera Nacional y a la Bandera del Estado.** -----

Al término, la Diputada Presidenta citó a las Diputadas y a los

"2025, Año del 50 Aniversario de la Constitución Política del
Estado Libre y Soberano de Quintana Roo"
"Legislatura de la Justicia"



XVIII
LEGISLATURA DE LA
JUSTICIA SOCIAL

**ACTA DE LA SESIÓN SOLEMNE CON MOTIVO DEL
TERCER INFORME DE GOBIERNO DE LA
LICENCIADA MARÍA ELENA LEZAMA ESPINOSA,
GOBERNADORA DEL ESTADO DE QUINTANA ROO;
CELEBRADA EL DÍA 5 DE SEPTIEMBRE DE 2025.**

Diputados a la **Sesión Ordinaria Número 03** el día **08 de septiembre de 2025** a las **18:00 horas**; enseguida declaró clausurada la Sesión Solemne siendo las **13:22 horas** del día **5 de septiembre de 2025**; asimismo invitó a la Comisión de Cortesía, acompañar y despedir a la Licenciada María Cristina Torres Gómez, Secretaria de Gobierno del Estado, en representación de la Licenciada María Elena Lezama Espinosa, Gobernadora del Estado de Quintana Roo y a la Magistrada Elizabeth Moreno Rejón, Presidenta del Tribunal de Disciplina Judicial del Estado de Quintana Roo en representación del Magistrado Heyden José Cebada Rivas, Presidente del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Quintana Roo, en el momento que así lo dispusieran.-----

DIPUTADA PRESIDENTA:

LIC. SILVIA DZUL SÁNCHEZ.



ESTADO DE QUINTANA ROO
PODER LEGISLATIVO
XVIII LEGISLATURA CONSTITUCIONAL

DIPUTADO SECRETARIO:

LIC. JORGE ARMANDO CABRERA TINAJERO.

PRESIDENTA: Está a consideración de esta Legislatura el acta de la Sesión Solemne.

¿Alguna Diputada o Diputado quisiera hacer uso de la voz?

PRESIDENTA: No habiendo intervenciones, se somete a votación el acta de la Sesión Solemne, por lo que instruyo se abra el módulo de votación por 1 minuto.

Favor de emitir su voto.

(Se somete a votación).

PRESIDENTA: Ha transcurrido el tiempo otorgado para la emisión del voto, por lo que instruyo se cierre el módulo de votación.

Diputado Secretario, de cuenta del resultado.

SECRETARIO: Informo a la Presidencia que el acta de la Sesión Solemne, celebrada el día 05 de Septiembre de 2025, ha sido aprobada por unanimidad.

PRESIDENTA: En consecuencia, se declara aprobada el acta de la Sesión Solemne, celebrada el día 05 septiembre de 2025.

Diputado Secretario, sírvase continuar con el siguiente punto del orden del día.

SECRETARIO: El siguiente punto del orden del día es la lectura de la correspondencia recibida.

(Lee cuadro de correspondencia).

Oficio. Del C. Yaneth Faisal Padrón. Oficio mediante el cual presenta su renuncia al cargo que actualmente desempeña como integrante del Órgano de Administración Judicial del Honorable Poder Judicial del Estado de Quintana Roo.

<https://documentos.congresogroo.gob.mx/OtrosDoctos/OD-20250908T181334-oficios.pdf>

PRESIDENTA: Favor de turnar a La Junta de Gobierno y Coordinación Política de la XVIII Legislatura para los efectos legales conducentes.

SECRETARIO: **Oficio PJ-OAJ-SGA-214/2025.** Del Lic. Rafael Manuel Ponce Pacheco. Presidente del Órgano de Administración Judicial del Poder Judicial del Estado de Quintana Roo. Oficio mediante el cual comunican el Acuerdo, por el que de conformidad al artículo 122, fracción XIV de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Quintana Roo, tienen por recibido el escrito de renuncia de la Ciudadana Yaneth Faisal Padrón, como integrante del Órgano de Administración Judicial, del Estado de Quintana Roo, y determinan en su punto tercero hacer de conocimiento de la XVIII Legislatura del Estado, la renuncia referida, para efectos de lo que señala el artículo 108, párrafo segundo de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo.

<https://documentos.congresogroo.gob.mx/OtrosDoctos/OD-20250908T181802-oficios.pdf>

PRESIDENTA: Favor de turnar a la Junta de Gobierno y Coordinación Política de la XVIII Legislatura para los efectos legales conducentes.

SECRETARIO: Es cuanto, Diputada Presidenta.

PRESIDENTA: Diputado Secretario, sírvase dar el trámite respectivo a la correspondencia

SECRETARIO: El siguiente punto del orden del día es la lectura de la Iniciativa con proyecto de Decreto por el que se adiciona el artículo 2545 Bis y se reforman los artículos 3159 y 3199 del Código Civil para el Estado de Quintana Roo.

(Lee iniciativa).

Exposición de motivos. La presente acción legislativa tiene por objeto adicionar y reformar diversas disposiciones del Código Civil para el Estado de Quintana Roo, para incorporar de manera específica la obligatoriedad de inscribir una anotación marginal en el Registro Público de la Propiedad al contrato de promesa que afecte o esté relacionado a bienes raíces o derechos reales, con la finalidad de darle certeza jurídica y seguridad patrimonial a los negocios jurídicos que se lleven a cabo en el Estado.

En la práctica jurídica y comercial del Estado de Quintana Roo, el contrato de promesa de compraventa ha sido una herramienta habitual entre particulares y desarrolladores inmobiliarios para garantizar el perfeccionamiento futuro de una compraventa de inmueble.

Con la adición y reforma al Código Civil del Estado se busca brindar certeza jurídica, seguridad patrimonial y efectos

vinculantes a este tipo de contratos, reconociendo su valor dentro del tráfico jurídico de bienes inmuebles y garantizando su cumplimiento obligatorio por parte del promitente.

Esta adición y reforma legislativa es una medida preventiva, garantista y necesaria para ofrecer seguridad jurídica a los ciudadanos quintanarroenses que celebran contratos de promesa con la legítima expectativa de que se cumplan. Se trata de un paso fundamental hacia un marco legal moderno, justo y eficaz en materia de contratación civil e inmobiliaria.

Por lo antes expuesto y fundado, someto a la consideración de los Integrantes del Pleno de la XVIII Legislatura, la aprobación del siguiente punto de:

Iniciativa de Decreto. Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se adiciona el artículo 2545 bis y se reforman los artículos 3159 y 3199 del Código Civil para el Estado de Quintana Roo.

Diputada Diana Frine Gutiérrez García.

Presidenta de la Comisión de Desarrollo Juvenil con Igualdad de Oportunidades.



**HONORABLE XVIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO.
PRESENTE.**

La suscrita, **Diputada Diana Frine Gutiérrez García**, Presidenta de la Comisión de Desarrollo Juvenil con Igualdad de Oportunidades e integrante del Grupo Legislativo del Partido del Trabajo de esta Honorable XVIII Legislatura, en ejercicio de la facultad que me confiere la fracción segunda del artículo 68 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo y con fundamento en los dispuesto por los artículos 140 y 141 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Quintana Roo, me permito presentar a la consideración de este Alto Pleno Deliberativo, la presente **Iniciativa con proyecto de decreto por el que se adiciona el artículo 2545 Bis y se reforman los artículos 3159 y 3199 del Código Civil para el Estado de Quintana Roo**, de acuerdo con la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La presente acción legislativa tiene por objeto adicionar y reformar diversas disposiciones del Código Civil para el Estado de Quintana Roo, para incorporar de manera específica la obligatoriedad de inscribir una anotación marginal en el Registro Público de la Propiedad al contrato de promesa que afecte o este relacionado a bienes raíces o derechos reales, con la finalidad de darle certeza jurídica y seguridad patrimonial a los negocios jurídicos que se lleven a cabo en el Estado.



La definición del contrato de promesa señala que es un acuerdo de voluntades por medio del cual, una parte o ambas según sea unilateral o bilateral, se obligan a celebrar un contrato futuro.¹

En la práctica jurídica y comercial del Estado de Quintana Roo, el contrato de promesa de compraventa ha sido una herramienta habitual entre particulares y desarrolladores inmobiliarios para garantizar el perfeccionamiento futuro de una compraventa de inmueble. Sin embargo, este tipo de contratos, aunque válidos y reconocidos por el Código Civil estatal, carecen actualmente de fuerza obligatoria frente a terceros y no están sujetos a inscripción de la anotación marginal en el Registro Público de la Propiedad.

Esta falta de inscripción de la anotación marginal trae consigo consecuencias negativas: deja desprotegida a la parte beneficiaria del contrato, fomenta la inseguridad jurídica, y abre la puerta a prácticas como la promesa de la doble o múltiple venta de inmuebles, en perjuicio de quienes actuaron de buena fe. El vacío legal de la obligatoriedad de publicidad registral de estos compromisos hace que, ante terceros adquirentes, la promesa de venta resulte inoponible y sin consecuencias legales, a pesar de haber sido firmada ante Notario Público y, en ocasiones, incluso ejecutada parcialmente mediante anticipos o pagos.

Con la adición y reforma al Código Civil del Estado se busca brindar certeza jurídica, seguridad patrimonial y efectos vinculantes a este tipo de contratos, reconociendo su valor dentro del tráfico jurídico de bienes inmuebles y garantizando su cumplimiento obligatorio por parte del promitente.

El fundamento de esta iniciativa se encuentra en diversos principios constitucionales y legales. El artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

¹ <http://historico.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/dernotmx/cont/101/est/est6.pdf> Contrato de Promesa. Bernardo Pérez Fernández del Castillo. Revista de Derecho Notarial Mexicano No. 101, México, 1990.

establece el derecho de las personas a no ser privadas de sus propiedades sin un juicio previo conforme a la ley. Asimismo, el artículo 16 Constitucional consagra el principio de legalidad y protege el patrimonio individual frente a actos arbitrarios.

En el ámbito civil, el Código Civil vigente regula el contrato de promesa en su artículo 2545, estableciendo que las partes pueden obligarse recíprocamente a celebrar un contrato futuro, siempre que se cumplan ciertos requisitos. Sin embargo, esta obligación queda restringida a las partes firmantes y no se hace extensiva a terceros, debido a la falta de registro.

La figura del Registro Público de la Propiedad, por su parte, tiene como fin otorgar publicidad, seguridad y oponibilidad a los actos jurídicos que inciden en la situación legal de los inmuebles. La posibilidad de inscribir una promesa de venta permite prevenir litigios, dotar de certeza a las inversiones, y dar transparencia a las relaciones jurídicas.

Aunado a lo anterior, los Tribunales Colegiados de Circuito del Poder Judicial de la Federación ha establecido que el Registro es un medio válido para garantizar que los contratos tengan efectos contra terceros, incluso en el caso de promesas de venta con efectos reales o derechos vinculados a inmuebles, conforme al criterio de tesis aislada No. IV.3o.C.6 C (11a.) publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 19, Noviembre de 2022, Tomo IV, página 3381, respecto de la responsabilidad que tienen los ascendientes, descendientes, hermanos y demás parientes colaterales dentro del cuarto grado en orden de prelación a falta de la o el progenitor para garantizar el derecho humano a los alimentos, el cual se presentan a continuación:

CONTRATO PRIVADO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE DE FECHA CIERTA. SI NO ESTÁ INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, ES INSUFICIENTE PARA CONCEDER EL AMPARO A LA PERSONA EXTRAÑA AL JUICIO EJECUTIVO MERCANTIL DE ORIGEN, CUANDO ADEMÁS DEL EMBARGO RECLAMA EL REMATE Y LA ADJUDICACIÓN DEL BIEN.

Hechos: Una persona extraña al juicio ejecutivo mercantil ostentándose propietaria de un inmueble promovió demanda de amparo indirecto, en la cual señaló como actos reclamados el embargo, remate y la adjudicación del bien a favor de un tercero, y al efecto exhibió un contrato privado de promesa de compraventa de fecha cierta no inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Criterio jurídico: Este Tribunal Colegiado de Circuito determina que si un contrato privado de promesa de compraventa de inmueble de fecha cierta no está inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, es insuficiente para conceder el amparo a la persona extraña al juicio ejecutivo mercantil de origen, cuando además del embargo reclama el remate y la adjudicación del bien.

Justificación: Lo anterior, porque si bien es cierto que la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la tesis de jurisprudencia 1a./J. 62/2008 estableció que es ilegal el embargo trabado sobre un inmueble que está fuera del dominio del deudor a causa de un contrato privado de compraventa de fecha cierta que no se ha inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de lo que se deduce que para efectos del amparo, el contrato de fecha cierta no inscrito tiene efectividad cuando el derecho de propiedad del quejoso se enfrenta al derecho personal del embargo; también lo es que con posterioridad la propia Primera Sala, al resolver la contradicción de tesis 333/2012, de la que derivó la tesis de jurisprudencia 1a./J. 18/2013 (10a.) sostuvo: "... cuando falte la inscripción de la sociedad conyugal en el Registro Público de la Propiedad respecto de un inmueble que se encuentra registrado a nombre de uno de los cónyuges, el derecho real de propiedad del cónyuge que no aparece en la inscripción, derivado de la sociedad conyugal, no puede oponerse al derecho real de propiedad adquirido de buena fe por el postor o el adjudicatario mediante la tramitación y culminación del procedimiento de remate y adjudicación en un juicio ejecutivo mercantil."; por tanto, cuando en el amparo indirecto se reclama además del embargo del inmueble, su remate y adjudicación; entonces, el derecho real del impetrante de amparo, sustentado en el contrato privado de promesa de compraventa no inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, no puede oponerse al derecho real de propiedad adquirido de buena fe por el postor o el adjudicatario dentro del juicio ejecutivo mercantil de origen, pues se trata de derechos de la misma naturaleza que, en todo caso, deberán dilucidarse en función de la inscripción del inmueble ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL CUARTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 82/2021. 22 de abril de 2022. Unanimidad de votos.
Ponente: Rebeca del Carmen Gómez Garza. Secretaria: Gloria Salguero Ruiz.

Por tanto, se somete a consideración esta propuesta por el que se adiciona el artículo 2545 Bis y se reforman los artículos 3159 y 3199 del Código Civil para el Estado de Quintana Roo, con la finalidad de obligar la inscripción de una anotación marginal al contrato de promesa en el Registro Público de la Propiedad generando diversos beneficios concretos: 1.- Seguridad jurídica: evitando que el promitente disponga libremente del bien prometido en venta, burlando el acuerdo previo y dejando sin protección al beneficiario del contrato. 2.- Reducción de conflictos judiciales: al contar con una promesa inscrita, los tribunales podrán hacer exigible su cumplimiento sin necesidad de extensos procedimientos probatorios sobre la existencia o validez del contrato. 3.- Transparencia en el mercado inmobiliario: fomentará prácticas más claras y confiables entre particulares, empresas desarrolladoras, instituciones financieras y notarios públicos. 4.- Protección del patrimonio familiar: en muchos casos, el promisorio ha entregado anticipos o ha celebrado el contrato con la intención de asegurar una vivienda para su familia. Esta reforma protege ese patrimonio en formación. 5.- Atracción de inversión segura: al generar certeza jurídica en las transacciones inmobiliarias, se incentiva la inversión responsable en desarrollos urbanos y turísticos dentro del Estado.

Además, esta reforma se alinea con el principio de buena fe contractual, pilar fundamental del derecho civil mexicano, y fortalece el deber de actuar con lealtad y previsibilidad en los compromisos legales.

Es importante señalar que diversos estados del país han comenzado a avanzar en la inscripción del contrato de promesa en sus respectivas legislaciones. Por ejemplo, Chihuahua, Nuevo León, Yucatán y Campeche cuentan con disposiciones similares, atendiendo a la necesidad de proteger al comprador desde la etapa precontractual.²

Esta iniciativa coloca al Estado de Quintana Roo a la vanguardia en la materia, alineando su legislación con los estándares de protección patrimonial que exige el

² <http://historico.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/dernotmx/cont/101/est/est6.pdf> Contrato de Promesa. Bernardo Pérez Fernández del Castillo. Revista de Derecho Notarial Mexicano No. 101, México, 1990. Página 78.

crecimiento económico y urbano que la entidad ha experimentado en las últimas décadas.

Asimismo, contribuye a fortalecer las facultades del Registro Público de la Propiedad como garante de seguridad jurídica en los actos que afectan bienes inmuebles.

La presente iniciativa busca adicionar al artículo 2545 Bis y se reforman los artículos 3159 y 3199 del Código Civil para el Estado de Quintana Roo, para que el contrato de promesa que afecte bienes raíces o derechos reales constituidos sobre los mismos deba ser inscrito una anotación marginal en el Registro Público de la Propiedad, con el fin de garantizar su cumplimiento y hacerlo obligatorio para el promitente.

Esta adición y reforma legislativa es una medida preventiva, garantista y necesaria para ofrecer seguridad jurídica a las y los ciudadanos quintanarroenses que celebran contratos de promesa con la legítima expectativa de que se cumplan. Se trata de un paso fundamental hacia un marco legal moderno, justo y eficaz en materia de contratación civil e inmobiliaria.

Para mayor claridad a la propuesta, a continuación, se incluye un cuadro comparativo de la propuesta:

Código Civil para el Estado de Quintana Roo	
Texto vigente	Texto propuesto por la iniciativa
Sin correlativo	Artículo 2545 Bis.- El contrato de promesa que afecte bienes raíces o derechos reales constituidos sobre los mismos, deberá ser inscrita una anotación marginal en el Registro Público de la Propiedad.

Artículo 3159.- El registro será constitutivo en lo que respecta a los convenios y contratos por los cuales se adquiere, transmite, modifica o extingue el dominio de bienes raíces o una hipoteca.	Artículo 3159.- El registro será constitutivo en lo que respecta a los convenios y contratos por los cuales se prometa, creé, declaré, reconozca, adquiere, transmite, modifica, limite, grave o extingue el dominio de bienes raíces o una hipoteca.
Artículo 3199.- En el Registro de la Propiedad Inmueble se inscribirán: I.- Los títulos por los cuales se creé, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, la posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles; II.- Las resoluciones que aprueben la constitución del patrimonio de familia; III.- Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un período mayor de seis años y aquéllos en que haya anticipos de rentas por más de tres años; IV.- Los embargos trabados sobre bienes inmuebles; y V.- Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados.	Artículo 3199.- En el Registro de la Propiedad Inmueble se inscribirán: I.- Los títulos por los cuales se creé, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, la posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles; II.- Las resoluciones que aprueben la constitución del patrimonio de familia; III.- Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un período mayor de seis años y aquéllos en que haya anticipos de rentas por más de tres años; IV.- Los embargos trabados sobre bienes inmuebles; V.- El contrato de promesa a que se refiere el artículo 2545 Bis de este código; y VI.- Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados.

Por lo antes expuesto y fundado, someto a la consideración de los Integrantes del Pleno de la XVIII Legislatura, la aprobación del siguiente punto de:

INICIATIVA DE DECRETO

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA EL ARTÍCULO 2545 BIS Y SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 3159 Y 3199 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE QUINTANA ROO.

ÚNICO.- Se adiciona el artículo 2545 Bis y se reforman los artículos 3159 y 3199 del Código Civil para el Estado de Quintana Roo, para quedar como sigue:

Artículo 2545 Bis.- El contrato de promesa que afecte bienes raíces o derechos reales constituidos sobre los mismos, deberá ser inscrita una anotación marginal en el Registro Público de la Propiedad.

Artículo 3159.- El registro será constitutivo en lo que respecta a los convenios y contratos por los cuales se **prometa, creé, declaré, reconozca**, adquiere, transmite, modifica, **limite, grave** o extingue el dominio de bienes raíces o una hipoteca.

Artículo 3199.- En el Registro de la Propiedad Inmueble se inscribirán:

- I.- Los títulos por los cuales se creé, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, la posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles;
- II.- Las resoluciones que aprueben la constitución del patrimonio de familia;
- III.- Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un período mayor de seis años y aquéllos en que haya anticipos de rentas por más de tres años;
- IV.- Los embargos trabados sobre bienes inmuebles;
- V.- El contrato de promesa a que se refiere el artículo 2545 Bis de este código;**
- y**
- VI.- Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados.

TRANSITORIOS

Primero. - El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Segundo. - Se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente decreto.

Signo la presente iniciativa, en la ciudad de Chetumal, Quintana Roo, a los once días del mes agosto de 2025.

ATENTAMENTE


Dip. Diana Frine Gutiérrez García
Presidenta de la Comisión de Desarrollo Juvenil
con Igualdad de Oportunidades



SECRETARIO: Es cuanto, Diputada Presidenta.

PRESIDENTA: Se le concede el uso de la voz a la Diputada Diana Frine Gutiérrez García.

DIPUTADA DIANA FRINE GUTIÉRREZ GARCÍA:

(Hace uso de la palabra).

Buenas tardes.

Con el permiso de la Mesa Directiva.

Compañeras Diputadas y Diputados.

Personal del Poder Legislativo presente en el salón del pleno y al público que nos sigue por medio de las redes sociales.

Hoy presento ante ustedes la iniciativa que busca fortalecer la seguridad jurídica y patrimonial de las y los quintanarruenses.

Se trata de una propuesta de reforma al Código Civil de nuestro estado, que responde a una necesidad real de la ciudadanía, Garantizar certeza en los contratos relacionados con bienes inmuebles.

En nuestra vida cotidiana, cada familia, cada empresa y cada ciudadano inspira a tener un patrimonio seguro. Comprar una casa, un terreno o realizar cualquier negocio jurídico relacionado con bienes raíces, no es solamente una transacción económica, es una decisión de vida.

Sin embargo, en muchos casos, quienes celebran un contrato de promesa, ese acuerdo previo en el que las partes se comprometen a formalizar una compraventa o en algún otro acto, un bien inmueble, se encuentran con que dicho documento carece de la publicidad necesaria para brindar la certeza plena.

Actualmente el Código Civil regula la promesa de contrato, pero no exige de manera específica que se inscriba en el Registro Público de la Propiedad, esto significa que aunque las partes estén de acuerdo y aunque se firme ante el notario público, un tercero puede desconocer la existencia de dicho compromiso, generando riesgos como ventas dobles, litigios innecesarios y pérdidas de desconfianza en los procesos legales.

Lo que estamos proponiendo es hacer obligatoria la anotación marginal de estos contratos de promesa en el Registro Público de la Propiedad.

Cuando se trata de bienes inmuebles o de derechos reales, con esta medida sencilla, pero de gran impacto, se logrará lo siguiente:

Uno, dar certeza jurídica a las personas que celebran este tipo de contratos, evitando fraudes y prácticas desleales.

Dos, brindar seguridad patrimonial a las familias quintanarroenses, protegiendo su esfuerzo y su inversión.

Tres, fortalecer la confianza en nuestras instituciones.

Es importante destacar que la iniciativa que se propone es una acción preventiva que al inscribir esta anotación hace visible, frente a terceros la existencia de un contrato promesa.

En términos sencillos, si alguien ya tiene comprometido un bien inmueble mediante una promesa inscrita, ninguna otra persona podrá alegar desconocimiento. Esto es justicia social y es transparencia.

Con esta reforma no solo atendemos un aspecto técnico al Código Civil, sino que respondemos a una necesidad ciudadana, proteger el patrimonio, prevenir conflictos y promover la certeza jurídica de los negocios.

Estoy convencida de que esta acción legislativa suma esfuerzos al nuevo acuerdo por el bienestar y desarrollo de Quintana Roo, impulsado por nuestra primera mujer Gobernadora Mara Lezama, al priorizar el humanismo jurídico y legislativo.

Damos un paso firme hacia un Quintana Roo con más justicia social, transparente y seguro.

Por esta razón, esta iniciativa significa dar tranquilidad a las familias y fortalecer la confianza en nuestro estado. En equipo vamos a seguir fortaleciendo el estado de derecho del pueblo y para el pueblo.

Es cuánto, gracias.

(Al término de su intervención).

PRESIDENTA: Diputado Secretario, sírvase turnar la iniciativa presentada a la Comisión de Justicia, para su estudio, análisis y posterior dictamen.

Continúe con el siguiente punto del orden del día.

SECRETARIO: Informo a la Presidencia que todos los asuntos a tratar han sido agotados.

PRESIDENTA: Se invita a los presentes ponerse de pie.

Se cita para la Sesión Número 4, el día martes 9 de Septiembre de 2025, a las 11:00 horas.

Se clausura la sesión número 3 del Primer Periodo de Sesiones Ordinarias del Segundo Año de Ejercicio Constitucional, siendo las 19:00 horas del día lunes 08 de Septiembre de 2025.

Muchas gracias, por su amable asistencia.