



NUMERO  
DE FOLIO

239



**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.<sup>1</sup>

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

---

<sup>1</sup> <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.<sup>2</sup>

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

---

<sup>2</sup> <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:

<b>Código Civil para el Estado de Quintana Roo</b>	
<b>Texto vigente</b>	<b>Texto propuesto por la iniciativa</b>
Sin correlativo	<b>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.</b>

<p>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.</p>	<p>Artículo 3159.- El registro será constitutivo en lo que respecta a los convenios y contratos por los cuales se <b>prometa, creé, declaré, reconozca</b>, adquiere, transmite, modifica, <b>limite, grave</b> o extingue el dominio de bienes raíces o una hipoteca.</p>
<p>Artículo 3199.- En el Registro de la Propiedad Inmueble se inscribirán:</p> <p>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;</p> <p>II.- Las resoluciones que aprueben la constitución del patrimonio de familia;</p> <p>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;</p> <p>IV.- Los embargos trabados sobre bienes inmuebles; y</p> <p>V.- Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados.</p>	<p>Artículo 3199.- En el Registro de la Propiedad Inmueble se inscribirán:</p> <p>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;</p> <p>II.- Las resoluciones que aprueben la constitución del patrimonio de familia;</p> <p>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;</p> <p>IV.- Los embargos trabados sobre bienes inmuebles;</p> <p><b>V.- El contrato de promesa a que se refiere el artículo 2545 Bis de este código; y</b></p> <p>VI.- Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados.</p>

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

