



NUMERO
DE FOLIO

403

INICIATIVA DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONAL EL
ARTÍCULO 3184 BIS Y SE REFORMA EL ARTÍCULO 3207 DEL
CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, EN
MATERIA DE SEGURIDAD JURÍDICA Y EFICIENCIA
REGISTRAL.

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



El suscrito **Diputado Filiberto Martínez Méndez**, Presidente de la Comisión de Defensa de los Límites de Quintana Roo y Asuntos Fronterizos de la Honorable XVIII Legislatura del Estado de Quintana Roo, con fundamento en la fracción II del artículo 68 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, los artículos 140 y 141 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo y el artículo 36 del Reglamento para el Gobierno Interior del Poder Legislativo del Estado de Quintana Roo, me permito someter a la consideración de este Honorable Pleno Legislativo, la siguiente **INICIATIVA DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONAL EL ARTÍCULO 3184 BIS Y SE REFORMA EL ARTÍCULO 3207 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, EN MATERIA DE SEGURIDAD JURÍDICA Y EFICIENCIA REGISTRAL**. Lo anterior al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El en Registro Público de la Propiedad y del Comercio en nuestro Estado, en términos del Código Civil Local se inscriben o anotan aquellas afectaciones de la situación jurídica de bienes muebles o inmuebles, así como de asociaciones y sociedades civiles, donde algunas veces se inscriben ante este el Registro Público únicamente para efectos publicitarios, pero en otros casos para efectos constitutivos, teniendo como principal función el otorgar a la ciudadanía la seguridad jurídica a través de la fe pública registral.

Actualmente el Gobierno del Estado hace esfuerzos para atender la problemática que se vive en el Registro Público del Estado, así como en sus delegaciones (**Othón P. Blanco** donde además de este, sus Municipios de gestión son: Felipe Carrillo Puerto, José María Morelos y Bacalar; **Benito Juárez** donde además de este, sus Municipios de gestión son: Puerto Morelos, Lázaro Cárdenas e Isla Mujeres; **Playa del Carmen** donde además de este, el otro Municipio de gestión es Tulum; y **Cozumel** donde su Municipio de gestión es únicamente este mismo)¹, para lo cual la Gobernadora del Estado ha puesto en marcha la implementación del Sistema Inmobiliario de Quintana Roo (SIQROO) plataforma digital que moderniza el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, con el objetivo de brindar mayor transparencia, agilidad y certeza jurídica a la ciudadanía, inversionistas y al sector inmobiliario.² El nuevo sistema integra herramientas tecnológicas de alto nivel como firma electrónica avanzada, sellos digitales y códigos QR, lo que garantiza la autenticidad de los documentos y simplifica la atención de trámites, eliminando intermediarios, costos innecesarios y tiempos de espera prolongados. Constando de tres portales web: el Portal Ciudadano, que facilita la consulta y seguimiento de trámites registrales; el Portal de Notarios, que optimiza tiempos y costos operativos; y el Portal de Autoridades, que fortalece la coordinación institucional mediante el intercambio seguro de información.²

Son importantes todas las acciones que se hacen en pro de la seguridad jurídica para las personas usuarias del Registro Público de la Propiedad, pues si esta institución es funcional, no permitiría demoras en la atención de las solicitudes de inscripción o anotación, combata la corrupción y migre poco a poco hacia la simplificación administrativa y la digitalización de trámites y servicios, en cumplimiento a las recientes reformas que se le han hecho a la

¹ <https://ciudadanos-rppc.qroo.gob.mx/portal-ciudadanos/>

² <https://sedetus.qroo.gob.mx/mara-lezama-presenta-el-nuevo-sistema-inmobiliario-de-quintana-roo-siqroo/>

Constitución Federal y a la local, según el dictamen que se aprobó que refiere, *la simplificación administrativa y la digitalización de trámites y servicios permiten optimizar el ejercicio de la función pública, reducir cargas regulatorias innecesarias y fortalecer los principios de eficiencia, eficacia, economía y legalidad que rigen la actuación de las autoridades, al mismo tiempo que esto no sólo fortalece la gobernanza digital y la rendición de cuentas, sino que también impulsa el desarrollo económico y la competitividad del país, al crear condiciones de certeza, simplificación y eficiencia que incentivan la inversión, la innovación y la participación ciudadana en los asuntos públicos.*³

En nuestro Estado donde diariamente existen operaciones que requieren la inscripción o anotación en el Registro Público en términos de lo establecido por los artículos 3199, 3200, 3201, 3202 y 3203 del Código Civil para el Estado de Quintana Roo, resalta la importancia del rol que juega el Registro Público de la Propiedad al tener la responsabilidad de garantizar la seguridad jurídica al ser la institución con fe pública registral, por ello es que debe ser una dependencia con valores y en estricto apego a los principios y directrices que rigen la actuación de las personas servidoras públicas en términos del artículo 7 de la Ley General de Responsabilidades Administrativas y su correlativo en la Ley local de la materia.

Durante el año 2025 de acuerdo con los Reportes trimestrales del Sistema de Gestión registral elaborada por la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo, se atendieron más de doscientos mil trámites⁴. Esto quiere decir que esta institución estatal tiene en

³ <https://documentos.congresoqroo.gob.mx/dictamenes/DI-20251215T170240.pdf>

⁴ <https://rppc.qroo.gob.mx/wp-content/uploads/2025/04/RPPCQROO-MV-E050-C001-IT.pdf>
<https://rppc.qroo.gob.mx/wp-content/uploads/2025/07/MV-E050-C01-2T.pdf>
<https://rppc.qroo.gob.mx/wp-content/uploads/2025/10/MV-E050-C01-A01-3T.pdf>
<https://rppc.qroo.gob.mx/wp-content/uploads/2026/01/MV-E050-C01-A01-4-T.pdf>

sus manos la atención de múltiples familias, inversionistas y profesionales que se dedican a la cuestión inmobiliaria que está en un palpable crecimiento al ser un destino turístico de clase mundial por lo que ha traído grandes inversiones a este sector económico, pues cada día se requieren de más infraestructura para la atención y servicio de las personas que nos visitan, es por ello resulta imprescindible que quienes laboren en esta dependencia sean personas con vocación de servicio y que no sean personas que busquen condicionar la atención a cambio de favores o beneficios propios o para terceros.

Con la presente propuesta de adición y reforma al Código Civil para el Estado de Quintana Roo se busca garantizar la seguridad jurídica de las personas usuarias del Registro Público de la Propiedad, al mismo tiempo que se pretende establecer que quienes estén adscritos o comisionados a esta institución sean personas servidoras públicas que no condicionen o entorpezcan la atención, el servicio o que lo hagan fuera de los plazos que establezca el Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo.

Algo que sucede en la actualidad es que si bien el Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo contempla en sus artículos 48 y 49 los supuestos por los cuales se podrían denegar o suspender las solicitudes de inscripción, no menos lo es que puede pasar por sobremanera el tiempo que el propio ordenamiento establece para la inscripción o anotación que sea solicitada por las personas usuarias y durante este tiempo transcurrido, si no es porque el o la interesada asiste a preguntar reiteradas veces, es que le informan sobre alguna irregularidad subsanable o sobre la denegación de lo solicitado, actualizándose así la falta de certeza y seguridad jurídica hacia la persona usuaria del Registro Público, pues lo deja en un estado vulnerable, máxime cuando los trámites son ingresados en el último trimestre del año que corresponda, pues si algún documento cuenta con algún error ajeno a la persona solicitante y si no le avisan a tiempo que debe

subsana esa irregularidad, pues llega el nuevo año y ahora resulta que como es un año distinto, requieren "actualizar" los documentos presentados, repercutiendo en tiempo, dinero y esfuerzo por parte de quienes hayan solicitado la inscripción o anotación ante el Registro Público, es ahí donde radica la importancia de establecer plazos obligatorios al Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo, para que notifique los resultados de las calificaciones, los plazos para subsanar las omisiones o irregularidades en el caso que sea posible o en su defecto, que se notifique la denegación, pero todo esto en el plazo que se propone, pues así se busca garantizar la seguridad jurídica de las personas que requieran hacer algún trámite en el Registro Público.

Adicional a lo antes descrito, lo que se busca establecer en la presente iniciativa es sumar las sanciones por responsabilidad administrativa, adicional a la civil o penal que pudiera resultar por cometer alguno de los supuestos previstos en el artículo 3184 Bis que se propone adicionar y el que se pretende reformar, es decir que la persona responsable no notifique los resultados de las calificaciones, no informe sobre las posibles irregularidades que se pudieran subsanar y el plazo para hacerlo, o no informe sobre la denegación de lo solicitado o que aún haciéndolo, sea posterior al plazo para ello.

Por último, algo más que se propone es que quien realice las notificaciones debe dejar constancia fehaciente de que la persona interesada haya tenido conocimiento sobre las posibles omisiones o sobre la denegación de lo solicitado, es decir, si la solicitud de inscripción o anotación fue por medio del Sistema Electrónico, la notificación se hará por esta misma vía, pero si se realizó de manera presencial, la notificación será de manera personal o por medio de las personas fedatarias públicas en donde se haya realizado la protocolización, o en su caso, por los medios que se hayan indicado en la solicitud.

Por lo anteriormente expuesto y fundado en el cuerpo de la presente iniciativa de decreto, me permito someter a la consideración de este Alto Pleno Deliberativo la siguiente **INICIATIVA DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONAL EL ARTÍCULO 3184 BIS Y SE REFORMA EL ARTÍCULO 3207 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, EN MATERIA DE SEGURIDAD JURÍDICA Y EFICIENCIA REGISTRAL.**

ÚNICO. Se adiciona el artículo 3184 Bis y se reforma el artículo 3207 del Código Civil del Estado de Quintana Roo, para quedar como sigue:

Artículo 3184 Bis.- La persona registradora respetará en todo momento el plazo para realizar las calificaciones de las solicitudes de inscripción o anotación, debiendo informar a las personas solicitantes el resultado de la calificación en un plazo que no exceda los cinco días hábiles posteriores a que se haya registrado el ingreso de la solicitud, sea por medios electrónicos o de manera física, asimismo será su obligación precisar de manera clara aquello que la persona solicitante deba subsanar en el caso que sea procedente esto, otorgándose tres días hábiles para corregir aquello que haya sido observado, para lo cual debe existir constancia fehaciente de que la persona interesada haya tenido conocimiento, si se solicitó la inscripción o anotación por medio del Sistema Electrónico, la notificación se hará por esta vía, pero si se realizó de manera presencial, la notificación será de manera personal o por medio de las personas fedatarias públicas en donde se haya realizado la protocolización, o en su caso, por los medios que se hayan indicado en la solicitud.

Si transcurrido el plazo que establece este Código y el Reglamento para atender y calificar las solicitudes de inscripción o anotación, la persona registradora no realiza prevención alguna o informa a la persona solicitante sobre el desechamiento de la solicitud presentada, será responsable de los daños y perjuicios que ocasionare.

En el supuesto que la persona registradora no atienda las disposiciones de los párrafos anteriores, será acreedora a las sanciones aplicables por los actos u omisiones en que ésta incurra, previstas en la Ley General de Responsabilidades Administrativas, así como de la Ley de Responsabilidades Administrativas del Estado de Quintana Roo y sus Municipios y demás leyes o reglamentos aplicables.

DISPOSICIÓN FINAL

Artículo 3207.- La persona registradora y en general **todas las personas servidoras públicas** del Registro **Público de la Propiedad**, cuya denominación y funciones establecerá el Reglamento, además de las sanciones en que puedan incurrir **administrativa y penalmente**, responderán en el orden civil de los daños y perjuicios que causen:

I.- Por negarse a realizar, infundadamente, las inscripciones y anotaciones que sean procedentes conforme a este Código, **en los plazos y con la probidad que se debe;**

II.- Por llevar a cabo algún asiento indebidamente o demorarlo sin causa justificada **o que solicite algún beneficio económico o en especie para sí o tercera persona a cambio de darle atención y celeridad a la solicitud;**

III.- a IV. ...

La persona servidora pública que fuere **condenada** ejecutoriadamente por la reparación del daño y por la indemnización de los perjuicios, quedará **inhabilitada para desempeñar empleo, cargo o comisión dentro de la administración pública estatal o municipal, en términos de lo previsto en la Ley General de Responsabilidades Administrativas, así como de la Ley de Responsabilidades Administrativas del Estado de Quintana Roo y sus Municipios.**

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente decreto entrará en vigor el día de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo.

SEGUNDO. El Poder Ejecutivo del Estado de Quintana Roo en un término no mayor a 90 días naturales, deberá realizar las adecuaciones necesarias al Reglamento del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo, así como a los manuales de procedimientos y organización respecto del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo, en términos del presente Decreto.

TERCERO. Se derogan todas las disposiciones que se opongan al contenido del presente Decreto.

Dado en la Ciudad de Chetumal, Quintana Roo, a los quince días del mes de abril del año 2026.

ATENTAMENTE


DIPUTADO FILIBERTO MARTÍNEZ MÉNDEZ
Presidente de la Comisión de Defensa
de los Límites de Quintana Roo y Asuntos Fronterizos.

