



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

***H. XVIII LEGISLATURA CONSTITUCIONAL
DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO***

VERSIÓN ESTENOGRÁFICA

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

DIRECCIÓN DE CONTROL DEL PROCESO LEGISLATIVO

DIPUTADA PRESIDENTA SILVIA DZUL SÁNCHEZ.

(Emite mensaje en Lengua Maya).

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

DIPUTADO SECRETARIO JORGE ARMANDO CABRERA TINAJERO.

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, Lic. Silvia Dzul Sánchez. Diputado Secretario, Lic. Jorge Armando Cabrera Tinajero.

Es cuanto, Diputada Presidenta.

DIPUTADA PRESIDENTA SILVIA DZUL SÁNCHEZ.

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

DIPUTADO SECRETARIO JORGE ARMANDO CABRERA TINAJERO.

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

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

DIPUTADA PRESIDENTA SILVIA DZUL SÁNCHEZ.

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.

DIPUTADO SECRETARIO JORGE ARMANDO CABRERA TINAJERO.

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.

DIPUTADA PRESIDENTA SILVIA DZUL SÁNCHEZ.

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.

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.

DIPUTADO SECRETARIO JORGE ARMANDO CABRERA TINAJERO.

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

DIPUTADA PRESIDENTA SILVIA DZUL SÁNCHEZ.

Se declara aprobada la propuesta presentada.

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?

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.

DIPUTADA PRESIDENTA SILVIA DZUL SÁNCHEZ.

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.

DIPUTADO SECRETARIO JORGE ARMANDO CABRERA TINAJERO.

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

DIPUTADA PRESIDENTA SILVIA DZUL SÁNCHEZ.

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.

DIPUTADO SECRETARIO JORGE ARMANDO CABRERA TINAJERO.

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.

DIPUTADA PRESIDENTA SILVIA DZUL SÁNCHEZ.

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

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

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

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.

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.

DIPUTADO SECRETARIO JORGE ARMANDO CABRERA TINAJERO.

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

DIPUTADA PRESIDENTA SILVIA DZUL SÁNCHEZ.

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.

DIPUTADO SECRETARIO JORGE ARMANDO CABRERA TINAJERO.

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

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.

DIPUTADA PRESIDENTA SILVIA DZUL SÁNCHEZ.

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

DIPUTADO SECRETARIO JORGE ARMANDO CABRERA TINAJERO.

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.

DIPUTADA PRESIDENTA SILVIA DZUL SÁNCHEZ.

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

DIPUTADO SECRETARIO JORGE ARMANDO CABRERA TINAJERO.

Es cuanto, Diputada Presidenta.

DIPUTADA PRESIDENTA SILVIA DZUL SÁNCHEZ.

Diputado Secretario, sírvase dar el trámite respectivo a la correspondencia

DIPUTADO SECRETARIO JORGE ARMANDO CABRERA TINAJERO.

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.

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.

Es cuanto, Diputada Presidenta.

DIPUTADA PRESIDENTA SILVIA DZUL SÁNCHEZ.

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

DIPUTADA DIANA FRINE GUTIÉRREZ GARCÍA:

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 quintanarroenses.

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.

DIPUTADA PRESIDENTA SILVIA DZUL SÁNCHEZ.

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.

DIPUTADO SECRETARIO JORGE ARMANDO CABRERA TINAJERO.

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

DIPUTADA PRESIDENTA SILVIA DZUL SÁNCHEZ.

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.