CACHEAUX CAVAZOS & NEWTON

CCN MEXICOREPORT

ccn-law.com

Regulación a las Preventas Inmobiliarias en Nuevo León.

Por: Jorge Ojeda y Abel Quezada

El 16 de enero de 2026 se publicó una reforma al Código Civil para el Estado de Nuevo León, mediante la cual se adicionaron diversos artículos que regulan el contrato de oferta de preventa inmobiliaria, figura ampliamente utilizada en el mercado de desarrollos habitacionales.

En los últimos años ha proliferado en Nuevo León la práctica de transacciones tipo "preventa", particularmente en proyectos de vivienda vertical y horizontal, las cuales operan comúnmente a través de esquemas consistentes en la recepción, por parte del desarrollador, de "ofertas" de potenciales compradores combinadas con la entrega de depósitos sujetos a la aceptación del propio desarrollador.

La reforma surge como respuesta a diversos casos de incumplimiento de desarrolladores que, escudándose en el uso de la oferta como mecanismo previo a la compraventa, han fomentado escenarios de insuficiente seguridad jurídica, desequilibrios de obligaciones entre las partes, así como el riesgo de prácticas fraudulentas o abusivas.

El nuevo artículo 1720 Bis define la preventa inmobiliaria como el ofrecimiento de compra de un bien inmueble respecto del cual, al momento del ofrecimiento, el titular del futuro inmueble no se encuentra en posibilidad jurídica de transmitir la propiedad por encontrarse el bien en proceso de construcción, urbanización o desarrollo. Por su parte, el artículo 1720 Bis 1 establece el contenido mínimo que debe incluir el documento de preventa, incluyendo la identificación de las partes, sus domicilios, cuentas bancarias y la descripción del inmueble objeto del ofrecimiento.

Uno de los aspectos más relevantes de la reforma es la adición del artículo 1720 Bis 2, el cual impone al desarrollador la obligación de contar con una licencia de construcción vigente como requisito indispensable para poder recibir ofertas de preventa de potenciales compradores. No obstante, se permite la celebración de dichas ofertas aun cuando no se tenga la autorización de ventas prevista en la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; en caso de no obtenerse dicha autorización de ventas, el desarrollador deberá devolver las cantidades recibidas en depósito dentro de los siguientes sesenta días naturales.

Los artículos 1720 Bis 3 y 1720 Bis 4 regulan la aceptación de la oferta de preventa y el momento a partir del cual ambas partes quedan vinculadas contractualmente. En términos de dichas disposiciones, el destinatario de la oferta contará con un plazo máximo de tres meses a partir de su recepción para notificar su aceptación. Entendiéndose que, una vez transcurrido dicho plazo sin manifestación expresa, la oferta quedará rechazada, salvo que el potencial comprador entregue cualquier cantidad de dinero en concepto de depósito, garantía o bajo cualquier otra denominación relacionada con la oferta, en cuyo caso la oferta se tendrá por aceptada, pero sin que dicha aceptación constituya todavía una compraventa.

En materia de sanciones y restitución de cantidades entregadas al desarrollador, el artículo 1720 Bis 5 dispone que, en caso de que la licencia de construcción venza o se niegue la autorización de ventas correspondiente, el desarrollador estará obligado a devolver las cantidades recibidas, más los intereses generados, los cuales no podrán ser inferiores al 9% anual.

Finalmente, el artículo 1720 Bis 6 prevé la posibilidad de pactar sanciones en caso de incumplimiento por parte del desarrollador, incluyendo la revocación inmediata de la oferta sin necesidad de declaración judicial previa.

En términos generales, la reforma al Código Civil de Nuevo León busca otorgar mayor certeza jurídica a los potenciales adquirentes de inmuebles frente a una práctica ampliamente utilizada que, en ausencia de regulación específica, había generado diversos abusos en el mercado.

No obstante, también implica retos adicionales para los desarrolladores, particularmente ante la lentitud que enfrentan para la tramitación y obtención de autorizaciones administrativas, como lo es la licencia de construcción y el permiso de ventas.