

LA PREVENTA DE COMPRA INMOBILIARIA EN NUEVO LEÓN: ALCANCES DE LA REFORMA AL CÓDIGO CIVIL ESTATAL

16 ENERO DE 2026

- La reforma al Código Civil de Nuevo León, que entra en vigor el 17 de marzo de 2026, regula formalmente las preventas inmobiliarias para proteger al comprador, obligando a los desarrolladores a cumplir con requisitos mínimos de información y permitiendo la **revocación con devolución de dinero más intereses** si el proyecto pierde sus licencias o no obtiene los permisos de venta.

El 16 de enero de 2026 se publicó el Decreto 178 en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, que adiciona ciertos artículos al Código Civil para el Estado de Nuevo León (la “**Reforma**”) para definir y regular la figura de la “preventa de compra inmobiliaria” (la “**Preventa**”). La Reforma entrará en vigor 60 días a partir de su publicación, el 17 de marzo de 2026, por lo que no será aplicable a las preventas de compra inmobiliaria realizadas con anterioridad.

I. PROPÓSITO Y ALCANCE DE LA REFORMA

La Reforma establece lineamientos mínimos y obligaciones para quienes pretendan enajenar un inmueble en proceso de construcción, urbanización o desarrollo, y sobre el cual no se cuente con la autorización de ventas correspondiente. Previo a la Reforma, el Código Civil no regulaba expresamente la figura de Preventa.

II. TÉRMINOS DE LA REFORMA

La Reforma pretende configurar la Preventa como un tipo específico de oferta de compra en la que interviene el oferente (como “**Comprador**”) y, en su caso, el “titular del futuro bien inmueble”, como

destinatario de la oferta y vendedor (el “**Desarrollador**”), sujeta al cumplimiento de determinados requisitos, principalmente en cuanto a obligaciones y formalidades a cargo de este último.

Para efectos de claridad, se transcribe la definición de Preventa:

“Art. 1720 Bis.- Se considera como preventa de compra inmobiliaria el ofrecimiento de compra de un bien inmueble respecto del cual, al momento del ofrecimiento, el titular del futuro bien inmueble no se encuentra en posibilidad jurídica de transmitir la propiedad por estar en proceso de construcción, urbanización o desarrollo, conforme a la ley en materia de desarrollo urbano y no contar con la autorización de ventas respectiva.”

Adicionalmente, la Reforma identifica los siguientes elementos introducidos por la propuesta:

a. Requisitos mínimos del documento de Preventa. El documento mediante el cual conste la oferta de Preventa deberá contener, como mínimo:

(i) nombre y domicilio del Comprador y destinatario de la oferta; (ii) datos de las cuentas bancarias de ambas partes; (iii) la identificación del bien inmueble objeto del ofrecimiento; y (iv) fecha de emisión de la oferta.

b. Plazo para la aceptación de la Preventa.

Se establece un plazo máximo de 3 meses, contado a partir de la emisión de la oferta de Preventa, para que el Desarrollador notifique al Comprador su aceptación. Transcurrido dicho plazo sin aceptación por parte del Desarrollador, la oferta de Preventa se tendrá por rechazada.

No obstante, la Reforma incorpora la aceptación tácita de la oferta de Preventa cuando el Desarrollador reciba del Comprador cualquier cantidad en numerario, junto con la Oferta de Preventa, por cualquier concepto. Ahora bien, de acuerdo con la misma, dicha aceptación de la oferta de Preventa no se considerará, en ningún caso, una compraventa.

c. Supuestos de revocación de la Preventa.

Una vez aceptada la oferta de Preventa, el Comprador conserva el derecho a ser informado y a revocar la Preventa cuando: (i) venza la vigencia de la licencia de construcción o cualquiera de sus prórrogas; o (ii) se niegue la autorización del proyecto de ventas conforme a la legislación en materia de desarrollo urbano.

En tales supuestos, el Desarrollador deberá reintegrar al Comprador las cantidades que, en su caso, haya recibido, junto con el interés convencional pactado o, en su defecto, el interés legal previsto en el Código Civil (actualmente del 9%).

En tales supuestos, el Desarrollador deberá reintegrar al Comprador las cantidades que, en su caso, haya recibido, junto con el interés convencional pactado o, en su defecto, el interés legal previsto en el Código Civil (actualmente del 9%).

En consecuencia, la Preventa no podrá prever la renuncia anticipada del Comprador a su derecho a revocarla y a recibir el reembolso de las cantidades entregadas (junto con sus intereses).

d. Régimen de sanciones. Adicional al pago de intereses en el supuesto de revocación de la Preventa, la Reforma reconoce la posibilidad de acordar sanciones en caso de incumplimiento con los términos de la Preventa, incluida la posibilidad de la revocación inmediata de la oferta, sin necesidad de declaratoria judicial. Las sanciones que acuerden el Comprador y el Desarrollador solo serán exigibles si la oferta de Compra es aceptada por éste último.

Para consultar el Decreto 178 que contiene la Reforma, consulte [Aquí](#).

Heriberto Garza
Socio
hgarza@s-s.mx

Luis Carlos Gómez
Asociado
lcgomez@s-s.mx

Mauricio Barraza
Asociado
lmbarraza@s-s.mx