

Compré en preventiva y no entregan

Cómo reclamar a la desarrolladora: el contrato y su registro ante PROFECO, el requerimiento formal que constituye la mora, la queja con conciliación y la demanda de cumplimiento o rescisión con devolución, pena y daños.

Óscar Miranda Abogado · oscarmirandaabogado.com

Óscar Simón Miranda González · Cédula profesional 13195234

Contenido verificado contra la Ley Federal de Protección al Consumidor y la NOM-247-SE-2021

SECCIÓN 1

La preventa no es una compraventa cualquiera

El artículo 73 de la Ley Federal de Protección al Consumidor sujeta a esa ley los actos relacionados con inmuebles cuando los proveedores son **fraccionadores, constructores, promotores** y demás personas que intervienen en la asesoría y venta al público de viviendas destinadas a casa habitación, y ordena que los contratos relacionados con esas actividades se **registren ante PROFECO**.

Eso hace dos cosas a tu favor: convierte a PROFECO en autoridad competente para tu caso, y somete el contrato que firmaste a un estándar legal — no solo a lo que la desarrolladora quiso escribir. El artículo 86 permite además sujetar los contratos de adhesión a registro previo cuando impliquen prestaciones desproporcionadas u obligaciones inequitativas, y la **NOM-247-SE-2021** hizo obligatorio ese registro para los contratos de adhesión inmobiliarios.

SECCIÓN 2

Lo que estaban obligados a mostrarte antes de firmar

El artículo 73 Bis obliga al proveedor a poner a tu disposición, **antes de firmar**:

- El proyecto ejecutivo de construcción completo.
- La maqueta o el inmueble muestra, en su caso.
- Los documentos que acreditan la propiedad del inmueble.
- Tratándose de inmuebles nuevos o en preventa: las autorizaciones, licencias y permisos de construcción expedidos por las autoridades.

El incumplimiento de estas obligaciones expone al proveedor a sanciones y suma a tu expediente. Guarda renders, brochures y publicidad: lo ofrecido cuenta para fijar qué te deben.

SECCIÓN 3

Tu contrato, leído como abogado

QUÉ BUSCAR	POR QUÉ IMPORTA
Fecha de entrega exacta	Es el punto desde el que se mide todo. Si es vaga («al concluir la obra»), eso también se ataca.
Pena convencional por retraso	Funciona en ambos sentidos: se le cobra a la desarrolladora por dejar de entregar, junto con el cumplimiento o la rescisión.
Cláusulas de gracia	Un plazo razonable y claro suele valer; prórroga sobre prórroga o fecha a discreción se combate como cláusula inequitativa.
Causales de rescisión	Definen quién puede deshacer el contrato y con qué consecuencias económicas.
Metros, acabados y especificaciones	Entregar menos metros o algo distinto a lo pactado también es incumplimiento.
Registro ante PROFECO	Verifica que exista y coincida con el modelo registrado. Si no coincide, es una irregularidad aprovechable.

SECCIÓN 4

El requerimiento formal y PROFECO

Antes de demandar se interpela por escrito y de forma fehaciente: constancia del incumplimiento, requerimiento de entrega o devolución, y plazo. Eso **ordena el expediente, corta las prórrogas informales y deja constituida la mora**. Muchos asuntos se destraban aquí: la desarrolladora distingue perfectamente entre un comprador que espera y uno que ya documenta.

PROFECO: HASTA DÓNDE LLEGA

La queja es de bajo costo, presiona con multas y funciona mejor cuando la desarrolladora sigue operando y vendiendo. Su límite: **concilia y sanciona, pero no puede condenarla a entregarte el inmueble ni a pagarte daños** — eso solo lo hace un juez. La queja no es obligatoria y no cierra la vía judicial.

SECCIÓN 5

Cumplimiento forzoso o rescisión

Cuando la conciliación no alcanza, se demanda. Son dos rutas **excluyentes**:

RUTA	QUÉ SE RECLAMA	CUÁNDO CONVIENE
Cumplimiento forzoso	Que te entreguen el inmueble pactado, más pena convencional y daños y perjuicios del retraso.	Obra avanzada y desarrolladora solvente: quieres el departamento y hay de dónde cobrarlo.
Rescisión	Devolución de todo lo pagado, más pena convencional y daños y perjuicios.	Obra parada o empresa que se tambalea: recuperar el dinero pronto vale más que un departamento hipotético.

Si el incumplimiento es de la desarrolladora, no aplican los descuentos por cancelación que el contrato prevé para cuando el que se arrepiente es el comprador. La elección se toma con el contrato leído, la obra visitada y la solvencia investigada.

SECCIÓN 6

Si la desarrolladora quebró o entró en concurso

Cambia el tablero: tu reclamación se vuelve un **crédito que debe reconocerse dentro del procedimiento concursal**, donde existe una prelación — trabajadores, créditos fiscales y acreedores con garantía real cobran, en general, antes que los acreedores comunes. Importa muchísimo la estructura de la operación: si pagaste a un fideicomiso, si el terreno está a nombre de otra empresa, si hay hipoteca sobre el proyecto.

Con franqueza: en concurso no siempre se recupera todo, y quien garantice lo contrario está vendiendo humo. Lo que sí es seguro es que **quien no comparece o llega tarde cobra menos, o no cobra**.

Expediente contra la desarrolladora

- ☐ Tengo copia completa del contrato firmado y sus anexos
- ☐ Verifiqué si el contrato está registrado ante PROFECO y si coincide con el modelo registrado
- ☐ Localicé en el contrato: fecha de entrega, pena convencional, cláusulas de gracia y causales de rescisión
- ☐ Guardé renders, brochures, publicidad y capturas del material de venta
- ☐ Reuní todos los comprobantes de pago (enganche y mensualidades) en orden
- ☐ Archivé todas las comunicaciones: correos, WhatsApp, cartas de prórroga
- ☐ Documenté el estado real de la obra con fotos fechadas
- ☐ NO firmé convenios de nueva fecha sin revisar a qué renuncio a cambio
- ☐ Envié (o preparé) el requerimiento formal por escrito y de forma fehaciente

¿LA FECHA DE ENTREGA YA PASÓ?

Deja de esperar la promesa número diez y empieza a documentar.

Mándanos el contrato, los comprobantes de pago y lo que te hayan escrito. Leemos la fecha, la pena convencional y las cláusulas de gracia, verificamos el registro ante PROFECO y te decimos qué vía conviene: conciliar, exigir la entrega o deshacer la operación.

WhatsApp +52 55 8667 8490 · oscarmirandaabogado.com/contacto

Esta guía ofrece orientación general y no sustituye la asesoría legal. Cada contrato de preventa es distinto y de su lectura depende la vía correcta: nadie puede prometer un resultado sin haberlo visto. Óscar Simón Miranda González · Cédula profesional 13195234 · Contenido verificado contra la Ley Federal de Protección al Consumidor (arts. 73, 73 Bis y 86), la NOM-247-SE-2021 sobre contratos de adhesión inmobiliarios y la legislación civil y concursal aplicable, vigentes en 2026.