Paquete legal borrador: Domeva Inmuebles

Última actualización: 25 de noviembre de 2026

Cómo usar este documento

1. **Parte A:** Términos y condiciones de uso del sitio.
2. **Parte B:** Condiciones para anunciantes (inmobiliarias, agentes y propietarios), incluida la comisión.
3. **Parte C:** Aviso de privacidad integral.
4. **Parte D:** Textos cortos para casillas y enlaces del sitio.
5. **Parte E:** Lista de cumplimiento y temas que debe resolver tu abogado.

Datos que debes completar en todo el paquete: [RAZÓN SOCIAL O NOMBRE], [RFC], [DOMICILIO], [CORREO DE CONTACTO], [CORREO DE PRIVACIDAD], [CIUDAD Y ESTADO PARA TRIBUNALES].

Parte A. Términos y condiciones de uso del sitio

1. Quiénes somos. Domeva Inmuebles (el «Sitio») es operado por MIGUEL A., con RFC [RFC], domicilio en [DOMICILIO] y correo [CORREO DE CONTACTO].

2. Qué es el Sitio. Es una plataforma en línea donde inmobiliarias, agentes y propietarios publican anuncios de venta y renta de inmuebles, y donde las personas interesadas pueden solicitar información. Domeva no es propietaria, vendedora, arrendadora ni representante de los inmuebles anunciados, no es parte de los contratos de compraventa o renta que se celebren y no garantiza la existencia, condición, precio, situación legal ni disponibilidad de ningún inmueble.

3. Uso permitido. Para usar el Sitio debes ser mayor de edad y dar información veraz. Está prohibido: cometer fraude o suplantar a otra persona; publicar contenido ilegal, discriminatorio u ofensivo; enviar spam; extraer información del Sitio de forma automatizada; e intentar eludir los mecanismos del Sitio, incluido publicar datos de contacto en los anuncios para evitar la intermediación de Domeva.

4. Información de los anuncios. El contenido de cada anuncio lo proporciona el anunciante, quien es responsable de su veracidad. Domeva puede revisar, rechazar, retirar o ajustar el formato de cualquier anuncio. El sello de «Verificado» indica únicamente que Domeva revisó ciertos datos del anunciante y no garantiza el inmueble ni la operación.

5. Solicitudes de información. Cuando envías el formulario, Domeva recibe tus datos y se pone en contacto contigo para comunicarte con el anunciante, conforme al Aviso de Privacidad. El anunciante no recibe tus datos directamente a través del Sitio.

6. Contenido que publicas. El anunciante conserva la propiedad de sus textos y fotografías y otorga a Domeva una licencia no exclusiva, gratuita y por el tiempo de la publicación para mostrarlos en el Sitio y en materiales de promoción del Sitio. Si la operación se cierra con Domeva, Domeva podrá mostrar la propiedad como vendida o rentada, sin el precio final.

7. Servicios de terceros. El Sitio usa servicios de terceros (por ejemplo mapas de OpenStreetMap y enlaces a WhatsApp). Su uso se rige por las condiciones de cada tercero.

8. Limitación de responsabilidad. En la medida permitida por la ley, Domeva no es responsable de daños derivados de la información de los anuncios, de las negociaciones entre usuarios ni de interrupciones del Sitio. Esto no limita los derechos irrenunciables que la ley otorga a los consumidores.

9. Suspensión de cuentas. Domeva puede suspender o cancelar cuentas que incumplan estos términos, previa notificación cuando sea posible.

10. Cambios. Domeva puede modificar estos términos publicando la nueva versión con su fecha. El uso del Sitio después del cambio implica su aceptación. Si el cambio afecta la comisión o el aviso de privacidad, se pedirá una nueva aceptación.

11. Ley aplicable y jurisdicción. Estos términos se rigen por las leyes federales de los Estados Unidos Mexicanos. Para controversias, las partes se someten a los tribunales de [CIUDAD Y ESTADO], sin perjuicio de la competencia que corresponda a la Procuraduría Federal del Consumidor tratándose de consumidores.

12. Contacto. [CORREO DE CONTACTO].

Parte B. Condiciones para anunciantes

B1. Cuenta. Para publicar debes crear una cuenta con datos veraces y mantener tu contraseña en secreto. Eres responsable de lo que ocurra con tu cuenta.

B2. Declaraciones al publicar. Al enviar un anuncio declaras que: (a) eres el propietario o cuentas con autorización por escrito del propietario o un contrato de intermediación vigente; (b) la información es veraz, clara y comprobable (precio, medidas, estado, gravámenes y condiciones), y no es engañosa; (c) tienes derecho a usar las fotografías; y (d) si el inmueble es casa habitación, cumples la NOM-247-SE-2021 en lo que te aplique.

B3. Tipo de vendedor. Debes indicar si publicas como **inmobiliaria o agente** o como **propietario directo**. Domeva puede verificar esta declaración y corregirla. Si se comprueba que fue falsa, Domeva recalculará la comisión, cobrará la diferencia y podrá suspender la cuenta.

B4. Comisión a favor de Domeva.

- **Inmobiliaria o agente:** 5% de la comisión que la inmobiliaria cobre por la operación, calculada sobre la comisión que declaró en el anuncio. Esa comisión debe estar dentro del rango que Domeva fija: en venta de 2% a 10% del precio; en renta de 25% a 80% de un mes de renta.
- **Propietario directo:** 10% del precio final de venta o de la renta mensual.
- La comisión se genera cuando la operación se concreta con una persona que conoció o contactó la propiedad por medio del Sitio.
- Los montos son más los impuestos que apliquen.
- Los porcentajes los fija Domeva, no pueden modificarse al publicar y los cambios aplican a anuncios nuevos, previo aviso.

B5. Periodo de protección. Si una persona contactó la propiedad por medio del Sitio y cierra la operación dentro de los 12 meses posteriores a su primer contacto registrado por Domeva, la comisión se genera aunque el trato se concrete fuera del Sitio.

B6. Obligación de informar el cierre. El anunciante debe avisar a Domeva dentro de [5] días hábiles después de cualquier cierre (venta, renta, promesa o apartado) con precio final, fecha y datos de la contraparte. Domeva podrá solicitar documentos que lo acrediten.

B7. Facturación y pago. Domeva emitirá el comprobante fiscal correspondiente. El pago se hará dentro de 10 días naturales posteriores a la confirmación del cierre, por [MEDIOS DE PAGO]. En caso de retraso se generarán intereses moratorios de 2**% mensual y, en su caso, una pena convencional de** . [a definir con el abogado.]

B8. Prohibición de eludir la plataforma. No se pueden incluir teléfonos, correos, enlaces ni datos de contacto en títulos o descripciones, ni redirigir a los interesados para evitar la comisión. El incumplimiento permite a Domeva retirar el anuncio, suspender la cuenta y cobrar la comisión que corresponda más [PENALIZACIÓN].

B9. Planes de publicación. Existen los planes **Gratis**, **Pro** y **Premium**, con los límites de anuncios y beneficios publicados en el Sitio. Precios actuales: Pro $499 ***pesos mexicanos al mes; Premium $1299*** pesos mexicanos al mes. Cada plan dura 30 días desde que Domeva lo activa tras recibir el pago. Política de reembolsos:

1. Los planes Pro y Premium se pagan por adelantado por un periodo de [30] días y se activan cuando Domeva recibe el pago. No hay renovación ni cobro automático: para continuar, el anunciante debe pagar de nuevo.

2. Reembolso total: dentro de los 5 días hábiles posteriores al pago, el anunciante puede pedir la devolución completa escribiendo a [CORREO DE CONTACTO], siempre que no haya recibido contactos por medio del Sitio durante ese plazo.

3. Después de ese plazo no se reembolsa el periodo ya iniciado. El anunciante puede dejar de usar el plan y simplemente no renovarlo.

4. Si el Sitio no estuvo disponible o el plan no pudo activarse por causas atribuibles a Domeva, Domeva repondrá el tiempo perdido extendiendo el plan o reembolsará la parte proporcional, a elección del anunciante.

5. No hay reembolso cuando la cuenta se suspenda o el anuncio se retire por incumplir estos términos.

6. Los reembolsos se hacen por el mismo medio de pago en un máximo de [10] días hábiles contados desde que se apruebe la solicitud.

7. La cancelación o el reembolso de un plan no cancela ni reduce las comisiones por operaciones ya generadas conforme a estas condiciones.

La comisión por operaciones cerradas aplica en todos los planes.

B10. Retiro de anuncios. El anunciante puede retirar su anuncio indicando el motivo. Si lo retira como vendido o rentado por otro medio y el anuncio recibió contactos por el Sitio, Domeva podrá revisar si corresponde comisión conforme a B5.

B11. Verificación del anunciante. Para otorgar el sello de verificado, Domeva podrá solicitar [identificación oficial, documentos de propiedad o de representación, acta constitutiva y poderes, comprobante de domicilio]. La verificación no es una garantía.

B12. Responsabilidad. El anunciante responde frente a terceros y frente a Domeva por la información que publica, y mantendrá a salvo a Domeva de reclamaciones derivadas de ella, en la medida permitida por la ley.

Parte C. Aviso de privacidad integral

Vigente desde: [FECHA]

1. Responsable. MIGUEL A., con domicilio en [DOMICILIO], es responsable del tratamiento de tus datos personales conforme a la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares.

2. Datos personales que tratamos.

- **Personas interesadas (formulario de contacto):** nombre, correo electrónico, teléfono, mensaje, propiedad de interés, fecha y hora de la solicitud y estado de seguimiento.
- **Anunciantes:** nombre o razón social, correo electrónico, contraseña (almacenada de forma cifrada), tipo de vendedor, datos del inmueble, fotografías, ubicación aproximada y [datos fiscales para facturar: RFC, razón social, domicilio fiscal y régimen] y [documentos de verificación: identificación oficial, poderes, acta constitutiva].
- **Navegación:** datos técnicos básicos del dispositivo y almacenamiento local en tu navegador (por ejemplo, tus propiedades favoritas).

- **Datos sensibles:** no solicitamos datos personales sensibles. Te pedimos no incluirlos en tus mensajes.

3. Finalidades.

Finalidades necesarias (no requieren tu consentimiento adicional porque son indispensables para el servicio):

- Atender tu solicitud y ponerte en contacto con el anunciante de la propiedad.
- Crear y administrar tu cuenta, y publicar y moderar anuncios.
- Verificar la identidad de anunciantes.
- Registrar contactos y cierres, calcular y cobrar comisiones, facturar y proteger los derechos de Domeva.
- Prevenir fraudes, garantizar la seguridad del Sitio y cumplir obligaciones legales.

Finalidades adicionales (opcionales; si no estás de acuerdo, tu solicitud se atiende igual):

- Enviarte novedades, promociones y boletines.
- Realizar encuestas de satisfacción y análisis de uso del Sitio.

Puedes oponerte a las finalidades adicionales en cualquier momento escribiendo a [CORREO DE PRIVACIDAD].

4. Transferencias y proveedores.

- Compartimos tu nombre, datos de contacto y mensaje con **el anunciante de la propiedad** únicamente para dar seguimiento a tu solicitud, y para ello pedimos tu consentimiento al enviar el formulario.
- Usamos proveedores que tratan datos por nuestra cuenta, entre ellos: Supabase (base de datos y almacenamiento), Netlify (alojamiento del Sitio), [Resend (correo electrónico, si se activa)], OpenStreetMap (mapas) y WhatsApp/Meta (solo si decides escribirnos por ese medio). Algunos proveedores pueden estar fuera de México.
- Podemos compartir datos con autoridades cuando la ley lo exija.

5. Conservación. Conservamos las solicitudes de información por [24] meses; los datos de cuenta mientras esté activa; y los datos fiscales y de comisiones durante el plazo que exijan las leyes fiscales y mercantiles [confirmar con contador].

6. Derechos ARCO, revocación y oposición. Tienes derecho a acceder a tus datos, rectificarlos, cancelarlos u oponerte a su tratamiento, y a revocar tu consentimiento. Envía tu solicitud a [CORREO DE PRIVACIDAD] con tu nombre, medio para responderte, descripción clara de lo que solicitas y copia de una identificación. Responderemos en el plazo que marque la ley vigente. Algunos datos no podrán cancelarse mientras exista una obligación legal o contractual de conservarlos.

7. Cookies y almacenamiento local. El Sitio usa almacenamiento local para recordar tus favoritos y mantener tu sesión. [Si se agregan herramientas de analítica o publicidad, actualizar este apartado.]

8. Menores de edad. El Sitio no está dirigido a menores de 18 años.

9. Seguridad. Aplicamos medidas administrativas, técnicas y físicas razonables, como cifrado de contraseñas, acceso restringido a los datos de contacto y reglas de seguridad en la base de datos.

10. Cambios al aviso. Publicaremos cualquier cambio en el Sitio. Si queremos usar tus datos para una finalidad distinta, te pediremos nuevamente tu consentimiento.

11. Autoridad. Si consideras que tus derechos fueron vulnerados, puedes acudir a la autoridad en la materia, que desde la ley de marzo de 2025 es la Secretaría Anticorrupción y Buen Gobierno.

Parte D. Textos cortos para el sitio

Formulario de información (casilla obligatoria): He leído el Aviso de Privacidad y autorizo que Domeva use mis datos para ponerme en contacto con el anunciante de esta propiedad y dar seguimiento a mi solicitud.

Formulario de información (casilla opcional, sin marcar de inicio): Quiero recibir novedades y promociones de Domeva.

Registro de cuenta (casilla obligatoria): Acepto los Términos y condiciones, las Condiciones para anunciantes y el Aviso de Privacidad.

Al publicar una propiedad (casilla obligatoria): Acepto la comisión de Domeva indicada arriba, el periodo de protección de [12] meses y mi obligación de informar cualquier cierre.

Pie de página del sitio: enlaces a Términos y condiciones, Condiciones para anunciantes, Aviso de privacidad y [CORREO DE PRIVACIDAD].
