



TITULARIDAD · PLAZOS DEL LEASEHOLD

Qué pasa cuando termina el leasehold en Bali y cómo se renueva

24 de septiembre de 2026 · 8 min de lectura

· **Propiedad e impuestos** · **Paso 2 de 4**

Cuando vence un leasehold en Bali, el suelo y la villa vuelven al dueño del terreno, salvo que el contrato diga otra cosa. La ley indonesia no prorroga nada por ti: lo que vayas a querer en el año 25 tiene que estar por escrito en el año uno.

Leer en la web: <https://riserealbali.com/es/guias/bali-leasehold-extension/>

EN RESUMEN

Al terminar un leasehold en Bali (Hak Sewa), el suelo y lo construido vuelven al dueño del terreno. La ley indonesia no prevé prórroga automática. El derecho a prorrogar existe solo si lo recoge el contrato, con una fórmula de precio y un plazo de preaviso. Unos seis de cada diez leasehold de nuestro catálogo la incluyen (septiembre de 2026).

0

prórrogas automáticas en la ley indonesia: el derecho sale solo del contrato

25–30 años

el primer plazo habitual de un leasehold en Bali

6 de 10

leasehold de nuestro catálogo que incluyen prórroga, septiembre de 2026

5–7 años

antes del vencimiento: cuándo empezáramos a negociar si el contrato no tiene cláusula

EN ESTE INFORME

01 ¿Qué pasa cuando vence un leasehold en Bali?

02 Tres formas en que puede acabar un leasehold

03 Seis cláusulas que hay que revisar antes de firmar

04 Cómo cambia el plazo la rentabilidad que puedes esperar

05 ¿Y si tu leasehold no tiene cláusula de prórroga?

06 Al comparar villas, lee primero las condiciones de prórroga

07 Qué significa para el comprador

08 Preguntas frecuentes

09 Cómo lo sabemos

01 / 06

¿Qué pasa cuando vence un leasehold en Bali?

Un leasehold (Hak Sewa) es un contrato para usar el suelo y el edificio de otra persona durante un tiempo fijado. No es un derecho inscrito sobre el suelo. Dura exactamente lo que dice el contrato, en las condiciones que el contrato marca.

Cuando termina el plazo, la parcela y todo lo construido en ella vuelven al dueño del suelo. Por defecto no hay recompra, ni renovación automática, ni indemnización legal por la villa que pagaste. Lo que quieras en ese momento, desde el derecho a prorrogar hasta una compensación por el edificio, tiene que estar ya en el contrato.

Mientras tanto te ayudan dos artículos del Código Civil indonesio. El contrato no se extingue por la muerte de ninguna de las partes (artículo 1575), y la venta del suelo no anula el leasehold vigente salvo que el contrato lo permita (artículo 1576). Los dos protegen los años que quedan. Ninguno añade años nuevos.

«Prórroga posible de mutuo acuerdo» significa que no hay prórroga. Dentro de 25 años, ese acuerdo se cerrará en las condiciones del dueño del suelo.

02 / 06

Tres formas en que puede acabar un leasehold

Cuál te toca lo decide el contrato que firmas hoy, no la ley que esté vigente al vencimiento.

El final al que hay que aspirar

- Un derecho de prórroga por escrito, con su duración
- Un precio de prórroga ligado a una fórmula, no al valor de mercado futuro
- La prórroga se puede ceder, así que puedes vender la villa con ella
- Una cláusula sobre qué pasa con el edificio y el equipamiento

Los finales que cuestan dinero

- Sin cláusula de prórroga, y el dueño puede negarse sin más
- Sin precio fijado: el dueño pone la cifra en el año 25
- Un derecho personal que no pasa a un comprador, y eso baja lo que te pagarán por la villa
- Un nuevo dueño del suelo que nunca se comprometió a nada

Seis cláusulas que hay que revisar antes de firmar

Repasamos esta lista en cada leasehold antes de que un cliente pague la reserva. Que falte una cláusula no siempre es motivo para irse; sí lo es para negociar el precio.

01 Fecha de inicio

¿El plazo cuenta desde la firma, desde el notario o desde la entrega de llaves? En una villa sobre plano la diferencia puede comerse un año o más de tu leasehold.

02 Derecho a prorrogar

El contrato tiene que decir que el arrendatario tiene derecho a prorrogar. «Las partes podrán negociar» no es un derecho.

03 Precio de la prórroga

Una cantidad fija, una cantidad actualizada con la inflación o un porcentaje del precio original. La peor versión es «valor de mercado en el momento de la prórroga».

04 Plazo de preaviso

Normalmente entre uno y dos años antes del vencimiento. Dejar pasar el preaviso es la forma más habitual de perder una prórroga que ya estaba pagada.

05 Cesión y herencia

Comprueba que el derecho de prórroga acompaña a la villa cuando la vendes y pasa a tus herederos. Sin eso, en la segunda mitad del plazo los compradores se cuentan con los dedos de una mano.

06 El edificio al final

Compensación, derecho a llevarte muebles y equipamiento, o traspaso al dueño del suelo. Si el contrato calla, se traspasa.

En tres años de práctica no hemos visto a ningún dueño del suelo prorrogar en las condiciones antiguas por buena voluntad. Las prórrogas se cumplen donde están por escrito. En los demás casos es una negociación nueva, y la posición del comprador es débil: la villa ya está sobre suelo ajeno.

Rise Real Bali, revisión de contratos

Cómo cambia el plazo la rentabilidad que puedes esperar

Un leasehold más corto cuesta menos y, con el mismo alquiler, muestra una rentabilidad anual más alta. Por eso los plazos cortos parecen mejores de lo que son. Un inversor español lo miraría como una concesión: cuánto deja en total durante los años que la vas a tener, menos lo que pague.

Tomemos una villa que deja Rp 360.000.000 netos al año después de gastos. Con un leasehold de 20 años se vende por Rp 3.200.000.000; con uno de 30 años, por Rp 4.400.000.000. Los dos precios son ilustrativos.

La misma villa con dos plazos de leasehold (ejemplo)

	LEASEHOLD DE 20 AÑOS	LEASEHOLD DE 30 AÑOS
Precio	Rp 3.200 millones	Rp 4.400 millones
Ingreso neto anual	Rp 360 millones	Rp 360 millones
Rentabilidad neta aparente	11,3 %	8,2 %
Ingresos en todo el plazo	Rp 7.200 millones	Rp 10.800 millones
Ingresos menos precio	Rp 4.000 millones	Rp 6.400 millones

- ✓ Calcula los ingresos sobre los años que quedan, no como una rentabilidad perpetua
- ✓ Compara leasehold de distinta duración por ingresos menos precio
- ✓ Suma al cálculo el precio de la prórroga si el contrato lo fija
- ✓ Con menos de 20 años por delante, pregunta si una reforma se recupera antes del final

Fuente: Ejemplo de Rise Real Bali: ingreso neto fijo, sin subida de alquileres, sin valor al vencimiento

¿Y si tu leasehold no tiene cláusula de prórroga?

No está todo perdido, pero a partir de aquí lo que más pesa es cuándo te sientas a negociar.

Primero, averigua quién es hoy el dueño del suelo. En 10 o 15 años puede haber pasado a los herederos, haberse vendido o estar en manos de un grupo familiar o de una comunidad tradicional (desa adat), cada uno con su forma de decidir.

Segundo, abre la negociación entre cinco y siete años antes del vencimiento, no en el último año. Cuanto más lejos del plazo, más tranquila es la conversación y más bajo el precio. Tercero, firma cualquier acuerdo ante notario (PPAT). Una promesa verbal de prórroga no tiene fuerza legal y no obliga a los herederos del dueño.

No olvides el impuesto. El dueño del suelo debe un 10 % final sobre el pago de la prórroga, igual que sobre el leasehold original (PP 34/2017). Deja por escrito quién lo asume.

Fuente: Práctica de operaciones de Rise Real Bali, 2023–2026; PP 34/2017

06 / 06

Al comparar villas, lee primero las condiciones de prórroga

Mira la prórroga antes que la rentabilidad. En nuestro catálogo de villas aparecen el plazo base y la prórroga que declara la promotora, y en las páginas de zonas ves cómo aguantan los alquileres según la ubicación. Para la decisión de fondo entre leasehold y derecho inscrito, lee leasehold o plena propiedad en Bali.

Qué significa para el comprador

- 01 Un leasehold en Bali termina con el suelo y la villa volviendo al dueño, salvo que el contrato diga otra cosa.
- 02 Solo una cláusula escrita te da la prórroga. Revisa la fórmula de precio, el plazo de preaviso y la cesión.
- 03 La venta del suelo o la muerte de una de las partes no terminan el leasehold, pero tampoco le suman años.
- 04 Juzga los leasehold cortos por los ingresos totales del plazo, no por la rentabilidad aparente.

Preguntas frecuentes

¿Se puede renovar un leasehold en Bali y cuánto cuesta?

Se puede si el contrato lo prevé; no hay tarifa estándar. Sin una fórmula fija, cuenta con que el dueño pida algo cercano al precio de mercado del suelo en el año en que negocias.

¿El leasehold en Bali se prorroga automáticamente?

No. La ley indonesia no prevé prórroga automática. El derecho sale solo del contrato, que debe fijar la duración de la prórroga, el precio o su fórmula y el plazo de preaviso.

¿Qué pasa con la villa cuando termina el leasehold?

Por defecto el edificio sigue al suelo y pasa al dueño del terreno. La compensación, o el derecho a llevarte muebles y equipamiento, tiene que estar escrita en el contrato.

¿Se puede heredar un leasehold?

Sí, por los años que queden. Según el Código Civil indonesio el contrato no se extingue cuando muere una de las partes. Comprueba que el derecho de prórroga también pasa a los herederos.

¿Qué pasa si el dueño vende el suelo?

El leasehold vigente sobrevive a la venta según el artículo 1576 del Código Civil, salvo que el contrato diga otra cosa. Comprueba que la cláusula de prórroga obligue también a los sucesores del dueño.

Cómo lo sabemos

La posición legal sale del Código Civil indonesio (artículos 1575 y 1576) y del régimen general del Hak Sewa, que deja plazo, precio y prórroga al contrato. El peso de los anuncios con prórroga es nuestro recuento de leasehold publicados con plazo indicado, septiembre de 2026. La tabla de rentabilidad es un ejemplo: ingreso neto fijo, sin subida de alquileres y sin valor al vencimiento. Los tiempos de negociación reflejan nuestra práctica de 2023 a 2026. No es asesoramiento jurídico: un notario de la propiedad de la tierra (PPAT) debe revisar el contrato de tu villa.

- Código Civil indonesio (KUHPdata), artículos 1548, 1575 y 1576, sobre el arrendamiento
- Reglamento del Gobierno n.º 34 de 2017, impuesto final sobre el arrendamiento de suelo y edificios
- Catálogo de Rise Real Bali, plazos y prórrogas que declaran las promotoras, septiembre de 2026
- Práctica de revisión de contratos de Rise Real Bali, 2023–2026

Rise Real Bali es una agencia inmobiliaria en Bali. Escribimos a partir de las operaciones que llevamos y de datos públicos, y citamos nuestras fuentes.

Por Dmitrii Rogov, Rise Real Bali.

Este informe se publica con licencia CC BY 4.0. Puedes citar, republicar y usar las cifras y el texto con fines comerciales si mencionas a «Rise Real Bali», indicas la licencia y enlazas a esta página. Las fotos y los renders no están cubiertos por la licencia: sus derechos pertenecen a las promotoras y a otros titulares.

Aviso legal

Este documento tiene fines exclusivamente informativos. No constituye una oferta, ni asesoramiento de inversión personalizado, ni una promesa de ingresos. Las cifras de rentabilidad son estimaciones propias basadas en las hipótesis indicadas en el texto; el resultado real depende del mercado, de la gestión, de la estacionalidad y de los cambios normativos. Los precios, las distribuciones y las condiciones pueden cambiar sin previo aviso y no forman parte de ningún contrato. Antes de pagar una reserva, conviene revisar los documentos, la estructura de titularidad y la carga fiscal con un abogado y un asesor fiscal indonesios. Los precios se expresan en rupias indonesias (IDR, Rp), conforme a la Ley n.º 7 de 2011 sobre la Moneda y al Reglamento del Bank Indonesia n.º 17/3/PBI/2015, artículo 11. Aviso completo: <https://riserealbali.com/es/legal/disclaimer/>

¿Tienes preguntas sobre esta guía?

Escríbenos por WhatsApp: +62 812 3769 2133 · wa.me/6281237692133

Esta guía en la web: riserealbali.com/es/guias/bali-leasehold-extension/