



ASESORÍA · EL ABOGADO DEL COMPRADOR

¿Necesitas un abogado para comprar en Bali? Qué comprueba y cuánto cobra

5 de octubre de 2026 · 12 min de lectura · **Propiedad e impuestos**

El notario de Bali tiene que mantenerse neutral entre comprador y vendedor. El abogado que contratas tú es el único profesional que responde ante ti y ante nadie más.

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

EN RESUMEN

Un abogado inmobiliario en Bali trabaja solo para ti: es un advokat, abogado indonesio con licencia, y comprueba la titularidad, la capacidad del vendedor, la zonificación, las licencias y el contrato. Un abogado extranjero no puede ejercer derecho indonesio (Ley 18/2003). Las guías de 2026 sitúan la revisión en Rp 5–30 millones. El notario, en cambio, debe ser neutral.

Rp 5–30 millones

rango publicado de tarifa fija por la revisión del comprador (dos guías de 2026)

1–3 semanas

plazo habitual de la revisión (The Indonesian Lawyer, septiembre de 2026)

7

comprobaciones básicas, del certificado a los linderos

2 años

de prácticas antes de que un abogado indonesio pueda ejercer

EN ESTE INFORME

01 ¿Hace falta un abogado para comprar en Bali?

02 ¿Quién puede ejercer legalmente como abogado inmobiliario en Indonesia?

03	¿Quién hace qué en una compra en Bali?
04	¿Qué comprueba en realidad un abogado del comprador?
05	¿Qué busca un abogado en un contrato de leasehold?
06	¿Cuánto cobra un abogado inmobiliario en Bali?
07	¿Cómo evitar un conflicto de intereses al contratar un abogado en Bali?

08	¿Cuándo contratar al abogado y cuánto tarda la revisión?
09	15 preguntas antes de firmar
10	Qué significa para el comprador
11	Preguntas frecuentes
12	Cómo lo sabemos

01 / 09

¿Hace falta un abogado para comprar en Bali?

Ninguna norma que hayamos encontrado obliga a contratar uno. Lo que sí exige la ley es una escritura ante un PPAT (el funcionario que firma las escrituras del registro del suelo) para inscribir la venta de derechos sobre el suelo. También exige que los notarios sean imparciales entre las partes. Los dos funcionarios sirven a la operación, y ninguno es tu abogado. La guía del notario y el PPAT explica qué firma y qué cobra cada uno.

Hay tres situaciones en las que el abogado resulta casi imprescindible. Un leasehold es un contrato, así que lo que compras es el papel. Comprar a través de una PT PMA crea a la vez una sociedad y un derecho sobre el suelo. Y en una villa sobre plano pagas antes de que haya nada que ver.

Fuente: PP 24/1997, art. 37(1); Ley del Notariado 2/2014, art. 16(1)(a)

02 / 09

¿Quién puede ejercer legalmente como abogado inmobiliario en Indonesia?

Solo un advokat, con arreglo a la Ley 18/2003. La ley exige nacionalidad indonesia, una licenciatura en Derecho, haber aprobado el examen de acceso y dos años de prácticas en un despacho. El candidato debe tener 25 años y prestar juramento ante un Tribunal Superior (Pengadilan Tinggi) antes de ejercer.

Un abogado extranjero no puede hacer este trabajo. El artículo 23 le prohíbe comparecer ante los tribunales, ejercer derecho indonesio y abrir despacho. Una firma indonesia puede contratarlo como experto en derecho extranjero, con aprobación del ministerio y permiso de trabajo. Así que un abogado de tu país puede explicarte las normas fiscales del tuyo, pero no el derecho indonesio.

Fíjate en la persona, no en el nombre del despacho. Pide el carné de advokat, que se expide a través de PERADI u otra organización de la abogacía, y el acta del juramento ante el Tribunal Superior. La abogacía indonesia también está en transición. Desde una carta del Tribunal Supremo de 2015, los Tribunales Superiores toman juramento a abogados de varias organizaciones. Y una sentencia del Tribunal Constitucional del 17 de junio de 2026 dio dos años al legislador para reescribir la ley, que

sigue en vigor mientras tanto. Un «consultor jurídico» en una tarjeta de visita no es una titulación de abogado.

Fuente: Ley 18/2003, arts. 1, 3, 4 y 23; carta del Tribunal Supremo 73/KMA/HK.01/IX/2015; sentencia del Tribunal Constitucional 126/PUU-XXIV/2026

03 / 09

¿Quién hace qué en una compra en Bali?

En una operación típica intervienen cinco partes, y cada una responde ante alguien distinto. Solo una trabaja únicamente para ti.

Quién hace qué en una compra en Bali: agente, abogado, notario, PPAT y oficina del suelo

FIGURA	RESPONDE ANTE	QUÉ HACE	QUÉ NO HACE
Agente	Quien paga la comisión (en Rise Real Bali, el vendedor o la promotora)	Presenta inmuebles, organiza visitas y traslada ofertas	No certifica la titularidad ni da dictámenes jurídicos
Abogado del comprador	Solo ante ti	Revisa los papeles, la capacidad del vendedor y la zonificación, y negocia el contrato	No firma escrituras del suelo ni inscribe derechos
Notario	La ley: es neutral entre las dos partes	Redacta contratos de leasehold, poderes y escrituras de sociedades	No te asesora sobre riesgos ni negocia por ti
PPAT	El ministerio del suelo, como funcionario supervisado	Firma la escritura que modifica el registro del suelo	No actúa como tu abogado
Oficina del suelo (BPN)	El Estado	Lleva el registro y anota la transmisión	No avala la zonificación, las licencias ni la capacidad de venta del vendedor

Fuente: Ley 18/2003; Ley del Notariado 2/2014; PP 24/2016

04 / 09

¿Qué comprueba en realidad un abogado del comprador?

Siete comprobaciones forman la base, según la guía de precios de The Indonesian Lawyer de septiembre de 2026. El abogado confirma en la oficina del suelo que el certificado es auténtico y que el vendedor es su titular actual, y lee el tipo de derecho y su fecha de vencimiento. Después vienen las hipotecas, los litigios y las reclamaciones hereditarias. Siguen la zonificación, el certificado de habitabilidad (SLF) y la licencia de obra (PBG), los impuestos pendientes y los linderos. Nuestra lista de revisión legal detalla cada consulta, y la guía de zonificación enseña a leer un plan.

Las consultas son solo la mitad del trabajo. La otra mitad es juzgar si este vendedor puede vender. Si vende una sociedad, el abogado saca su perfil, con accionistas y administradores, del registro AHU Online. El artículo 102 de la Ley de Sociedades (40/2007) exige la aprobación de los accionistas para

vender o pignorar más del 50 % del activo neto, así que el abogado pide el acuerdo. Si vende una persona, pregunta por su estado civil, porque los bienes comunes del matrimonio solo se pueden enajenar con el consentimiento de ambos cónyuges.

Pregunta también por la forma del certificado. El paso al certificado electrónico es voluntario, pero una vez convertido el suelo, la oficina del suelo retira el original en papel.

Fuente: The Indonesian Lawyer, guía del 23 de septiembre de 2026; Ley 40/2007, art. 102; Mondaq, 31 de marzo de 2023; Ley 1/1974, art. 36(1); Permen ATR/BPN 3/2023

05 / 09

¿Qué busca un abogado en un contrato de leasehold?

Empieza por el idioma. El artículo 31 de la Ley del Idioma (24/2009) exige el indonesio en los contratos con partes indonesias y añade una versión en el idioma de la parte extranjera, o en inglés, cuando firma un extranjero. Una decisión del Tribunal Supremo de 2015 confirmó la nulidad de un contrato de préstamo redactado solo en inglés. Más tarde, la circular 3/2023 del Tribunal Supremo dijo que la falta de un texto en indonesio anula el contrato solo si se prueba mala fe, aunque algunos autores discuten esa lectura. Lo prudente es un leasehold bilingüe que diga qué texto prevalece.

Vienen luego las cláusulas que deciden qué puedes hacer con el leasehold. Prórroga: la fórmula del precio, la fecha del preaviso y quién tiene que aceptarla. Cesión: si puedes vender el plazo que queda y si el dueño del suelo debe consentir. Sucesión: qué obliga a quien herede o compre el suelo si el dueño actual vende o muere. Salida: quién puede resolver el contrato antes de tiempo y por qué. Nuestra guía de la prórroga del leasehold repasa seis de estas cláusulas, y el glosario define la cesión del leasehold.

Fuente: Ley 24/2009, art. 31; decisión del Tribunal Supremo 601 K/Pdt/2015; circular del Tribunal Supremo 3/2023; Hukumonline, 10 de enero de 2024; Neginski, 2025

06 / 09

¿Cuánto cobra un abogado inmobiliario en Bali?

Dos guías de precios de 2026 sitúan una revisión a tarifa fija en Rp 5–20 millones (Global Investments, 13 de junio de 2026) y en Rp 8–30 millones (The Indonesian Lawyer, guía del 23 de septiembre de 2026). Las operaciones complejas y las estructuras societarias cuestan más. La segunda guía añade que los despachos también facturan por horas. No hemos encontrado tarifas por hora publicadas, así que no damos ninguna.

Frente a una villa de Rp 3.500 millones, el rango combinado ronda entre el 0,1 y el 0,9 % del precio (cálculo nuestro). Notarios y PPAT cobran de otra forma, como porcentaje del valor de la operación, normalmente entre el 0,5 y el 1 %, y la ley limita a ambos.

Pregunta qué deja fuera la tarifa. Las tasas oficiales, como la verificación del certificado ante la oficina del suelo, los honorarios de notario y PPAT, los impuestos y la traducción jurada suelen ir aparte. Pide

un desglose por escrito que los separe. La Ley 18/2003 deja que abogado y cliente fijen los honorarios de común acuerdo, así que negocia primero el alcance del trabajo y después el precio.

Cómo suele presupuestar sus honorarios un abogado en Bali

MODELO	CÓMO FUNCIONA	CIFRA PUBLICADA
Tarifa fija	Un precio por la revisión y el análisis del contrato	Rp 5–20 millones (junio de 2026); Rp 8–30 millones (septiembre de 2026)
Por horas	El tiempo dedicado, facturado según lo pactado	No hemos encontrado ninguna tarifa publicada
Porcentaje del precio	Notarios y PPAT, con tope legal	0,5–1 % habitual
Tasas oficiales	Se repercuten al coste	Las fija la agencia del suelo, no el abogado

Fuente: Global Investments, 13 de junio de 2026; The Indonesian Lawyer, guía del 23 de septiembre de 2026; Ley 18/2003, art. 21; Expatica, 18 de agosto de 2026

07 / 09

¿Cómo evitar un conflicto de intereses al contratar un abogado en Bali?

Contrata el tuyo. Un abogado que te recomienda el vendedor, la promotora o un agente pagado con la comisión del vendedor no tiene por qué estar sesgado, pero tú no puedes saberlo. El código deontológico de los abogados obliga a quien acaba sirviendo a dos partes a retirarse del todo cuando sus intereses chocan, y ese es un mal momento para enterarte. A Rise Real Bali le paga la comisión el vendedor o la promotora, así que decimos lo mismo de nosotros: elige tú al abogado y pregunta quién paga a quién.

Después, pide una carta de encargo. Tiene que fijar el alcance, el informe escrito y su idioma, el plazo, los honorarios con lo que dejan fuera y quién paga las tasas oficiales. Debe declarar también cualquier trabajo anterior para el vendedor, el dueño del suelo, la promotora o el agente. La confidencialidad ya es un deber del abogado según la Ley de la Abogacía y el código deontológico, y sobrevive al encargo. Si no puedes estar en la firma, limita cualquier poder a un inmueble, una escritura y una fecha de caducidad.

Fuente: Código deontológico de la abogacía indonesia (2002), arts. 4(h) y 4(j); Ley 18/2003, art. 19

08 / 09

¿Cuándo contratar al abogado y cuánto tarda la revisión?

Antes de pagar la reserva. La revisión tarda de una a tres semanas, según The Indonesian Lawyer. La lista de InvestLand Bali de 2026 da de dos a tres semanas para un expediente simple y de cuatro a seis para uno complejo. Una reserva que bloquea el inmueble durante dos semanas se queda corta

para un expediente complejo. Escribe el plazo de revisión en el contrato de reserva, junto con los motivos de devolución. La guía paso a paso de la compra muestra dónde encaja la revisión.

Si ya tienes una preselección, mira las propiedades o empieza por las zonas, y lleva las preguntas de abajo a la primera llamada con tu abogado.

Fuente: The Indonesian Lawyer, guía del 23 de septiembre de 2026; InvestLand Bali, Due Diligence Bali Property 2026

09 / 09

15 preguntas antes de firmar

Pide las respuestas por escrito y toma una respuesta vaga como señal de alarma. Las cinco primeras preguntas ponen a prueba al abogado. Las otras diez, la operación.

- ✓ Carné de advokat y acta del juramento ante el Tribunal Superior: ¿puedo verlos?
- ✓ ¿Algún trabajo anterior para el vendedor, la promotora, el dueño del suelo o un agente?
- ✓ ¿Qué cubren los honorarios y qué tasas oficiales se suman?
- ✓ ¿Quién hace el trabajo y cuándo recibiré un informe escrito en inglés, con los cambios del contrato marcados?
- ✓ ¿Qué queda fuera del encargo, por ejemplo la valoración del precio?
- ✓ ¿El certificado es de papel o electrónico, y quién figura hoy como titular registrado?
- ✓ Si vende una sociedad, ¿dónde están el acuerdo de los accionistas y la facultad del firmante para obligarla?
- ✓ Si vende una persona, ¿tiene algún derecho un cónyuge o un heredero?
- ✓ ¿Qué permite el plan urbanístico en esta parcela, y dónde está la confirmación por escrito?
- ✓ ¿Existen el PBG y el SLF, y coincide el edificio con lo que dicen?
- ✓ ¿Está el contrato en indonesio y en inglés, y qué texto prevalece si no coinciden?
- ✓ ¿Cuál es el precio de la prórroga, la fecha del preaviso y las condiciones del consentimiento?
- ✓ ¿Puedo vender o ceder el plazo que queda, y tiene que aceptarlo el dueño del suelo?
- ✓ ¿Qué pasa con mis derechos si el dueño del suelo vende o fallece?
- ✓ ¿Dónde queda mi depósito, y qué tiene que ocurrir antes de liberar cada pago?

Qué significa para el comprador

- 01 Ninguna ley te obliga a contratar un abogado, pero notarios y PPAT deben ser neutrales. Solo tu propio abogado trabaja para ti.
- 02 Solo un advokat indonesio puede dar un dictamen de derecho indonesio. Pide el carné y el acta del juramento ante el Tribunal Superior.

03 Las tarifas fijas publicadas en 2026 van de Rp 5 a 30 millones, entre el 0,1 y el 0,9 % de una villa de Rp 3.500 millones. Pregunta qué deja fuera la tarifa.

04 Contrata al abogado antes de pagar la reserva y fija en el contrato de reserva un plazo de revisión de una a tres semanas.

Preguntas frecuentes

¿Necesito un abogado para comprar una villa en Bali?

Ninguna norma que hayamos encontrado lo exige. La ley sí pide una escritura ante PPAT para inscribir la venta de derechos sobre el suelo, y obliga a los notarios a ser neutrales. El abogado es el único profesional que trabaja solo para ti. Contrata uno para cualquier leasehold, compra a través de una PT PMA o contrato sobre plano.

¿Qué hace un abogado inmobiliario en Bali?

El abogado del comprador verifica el certificado en la oficina del suelo, comprueba que el vendedor puede vender legalmente, lee la zonificación y las licencias de obra y revisa el contrato. Recibes un informe por escrito y un borrador con los cambios marcados. Los precios publicados para este trabajo suelen ser tarifas fijas, no precios por hora.

¿Puede un abogado extranjero encargarse de mi compra en Bali?

Solo en derecho extranjero. El artículo 23 de la Ley 18/2003 prohíbe a los abogados extranjeros ejercer en Indonesia, comparecer ante los tribunales o abrir despacho. Una firma indonesia puede contratar a uno como experto en derecho extranjero, con aprobación del ministerio. El asesoramiento sobre derecho indonesio tiene que venir de un advokat indonesio.

¿Cuánto cobra un abogado inmobiliario en Bali?

Dos guías de precios de 2026, con fecha, citan tarifas fijas de Rp 5–20 millones (junio) y Rp 8–30 millones (septiembre) por una revisión legal y del contrato. Existe la facturación por horas, pero no hemos encontrado ninguna tarifa publicada. Las tasas oficiales, los honorarios de notario y PPAT, los impuestos y la traducción suelen ir aparte.

¿Qué ley regula la compra de un inmueble en Bali?

La legislación nacional indonesia se aplica en toda la isla. La Ley Agraria Básica (5/1960) fija los derechos sobre el suelo, el PP 24/1997 regula el registro y las escrituras ante PPAT, y el PP 16/2021 las licencias de obra. Las normas provinciales de Bali añaden la zonificación. Un abogado las lee junto con tu contrato.

Cómo lo sabemos

Los textos legales proceden de la Ley 18/2003, la Ley 2/2014, el PP 24/1997, la Ley 24/2009, la Ley 40/2007 y la Ley 1/1974, y cada uno se ha contrastado con una segunda fuente. Los dos rangos de honorarios salen de guías de precios de 2026, con fecha, que no coinciden: mostramos los dos, y no hemos encontrado tarifas por hora publicadas. El porcentaje sobre el precio de la villa es un cálculo nuestro. Algunos autores discuten la lectura que hizo el Tribunal Supremo en 2023 sobre el idioma del contrato, y las fuentes difieren sobre el certificado en papel tras la conversión, así que describimos las comprobaciones, no una regla. No valoramos a ningún despacho. Esto no es asesoramiento jurídico.

- Ley 18/2003 de la Abogacía, artículos 1, 3, 4, 19, 21, 23 y 31
- Sentencia del Tribunal Constitucional 126/PUU-XXIV/2026, 17 de junio de 2026
- Ley del Notariado 2/2014 (que modifica la Ley 30/2004), artículo 16(1)(a)
- PP 24/1997 sobre registro del suelo, artículo 37(1)
- Ley 24/2009 sobre el idioma, artículo 31; circular del Tribunal Supremo 3/2023
- The Indonesian Lawyer, Property Legal Assistance in Indonesia: Costs, Steps, Risks 2026, 23 de septiembre de 2026
- Global Investments, desglose de los costes completos de comprar en Bali, 13 de junio de 2026
- Código deontológico de la abogacía indonesia, 2002, artículos 4(h) y 4(j)

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.

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?

Esríbenos por WhatsApp: +62 895 7032 66474 · wa.me/62895703266474

Esta guía en la web: riserealbali.com/es/guias/abogado-inmobiliario-bali/