



TITULARIDAD · PROPIEDAD COMPARTIDA

Propiedad fraccionada en Bali: qué te da en realidad una parte de una villa

3 de octubre de 2026 · 11 min de lectura · **Propiedad e impuestos**

Indonesia no tiene ninguna ley pensada para villas fraccionadas. Cada operación combina derecho de sociedades, derecho del suelo y un contrato, así que lo que tienes depende de las piezas que se usen.

Leer en la web: <https://riserealbali.com/es/guias/propiedad-fraccionada-villa-bali/>

EN RESUMEN

La propiedad fraccionada no es una categoría legal en Bali. Un extranjero tiene su parte mediante acciones de una PT PMA, un leasehold conjunto o un contrato con un operador, nunca sobre el suelo. La PT PMA exige Rp 2.500 millones en efectivo. Un no residente que vende acciones no cotizadas paga un 5 % final del precio.

Rp 2.500 millones

capital mínimo desembolsado de una PT PMA (Reglamento BKPM 5/2025)

5 %

impuesto final sobre la venta de acciones indonesias no cotizadas por un no residente (DGT, PMK 81/2024)

≈ 46

noches al año en una octava parte, cálculo nuestro

36 %

del precio de una villa de Rp 7.000 millones equivale al capital mínimo de la PT PMA, ejemplo nuestro

EN ESTE INFORME

01 Qué es la propiedad fraccionada de una villa en Bali

02 ¿Puede un extranjero tener una parte de una villa en Bali?

03

Cuánto cuesta mantener una PT PMA para una sola villa

04

Cómo se reparten las noches y los costes entre los copropietarios

05

¿Son propiedad de verdad las partes tokenizadas de una villa?

06

Cómo se vende una parte fraccionada y qué impuesto se aplica

07

Fraccionada, villa entera o apartamento gestionado: cómo se comparan

08

Qué significa para el comprador

09

Preguntas frecuentes

10

Cómo lo sabemos

Qué es la propiedad fraccionada de una villa en Bali

Es que varias personas pagan una misma villa y se reparten las noches, los ingresos o las dos cosas. No hemos encontrado ninguna ley indonesia escrita para ese formato. Los abogados lo montan con tres herramientas corrientes: acciones de una sociedad, un arrendamiento de suelo y un contrato entre los copropietarios. La primera pregunta ante cualquier oferta es, por tanto, sencilla: qué lleva tu nombre.

La respuesta clasifica todas las ofertas en uno de cuatro modelos. La tabla muestra qué deja por escrito cada uno y dónde puede fallar.

Cuatro formas de tener una parte de una villa

MODELO	QUÉ LLEVA TU NOMBRE	EN QUÉ PUEDES APOYARTE	PROBLEMA PRINCIPAL
Acciones de una PT PMA	Acciones de una sociedad que tiene el derecho sobre la villa	Derechos de socio; responsabilidad limitada a tus acciones (Ley 40/2007, artículo 3)	Costes de la sociedad, trámites y reglas de capital
Leasehold conjunto	Uno de varios arrendatarios del contrato de arrendamiento del suelo	El contrato tal como está escrito	El arrendamiento no se inscribe en el registro de la tierra; ceder tu parte exige el consentimiento del dueño del suelo
Contrato de noches o de club	Un contrato por un número de noches al año	Solo lo que diga el contrato	No hemos encontrado una ley de tiempo compartido; dependes del operador
Token	Un token digital de una plataforma	Un derecho contractual frente al emisor	Ningún derecho sobre el suelo ni sobre la villa

Fuente: Ley 40/2007 de Sociedades de Responsabilidad Limitada, artículo 3; revisión de las leyes indonesias por Rise Real Bali; Pagaruyuang Law Journal, vol. 10, n.º 1, julio de 2026

¿Puede un extranjero tener una parte de una villa en Bali?

Solo de forma indirecta. El artículo 26 de la Ley Agraria Básica (5/1960) reserva la plena propiedad a los ciudadanos indonesios y anula la transmisión que la esquive. Un extranjero tampoco puede tener suelo a nombre de un amigo local; nuestra guía de acuerdos de testaferro (nominee) explica por qué eso falla. Las vías legales están en si un extranjero puede comprar en Bali.

En una estructura con sociedad de capital extranjero (PT PMA), la villa es de la sociedad y tú tienes acciones de ella. Un socio responde solo hasta el valor de esas acciones. Eso te protege de las deudas de la sociedad. También significa que no puedes vender, hipotecar ni reformar la villa por tu cuenta.

La estructura le va bien a un grupo. La Ley 40/2007, artículo 7, exige que una sociedad tenga al menos dos fundadores, así que los copropietarios cumplen ese requisito desde el primer día. La misma ley deja que en las juntas decida la mayoría de los votos emitidos, salvo que los estatutos pidan más. Si tu parte es pequeña, los estatutos son tu protección, así que anota qué decisiones necesitan más que una mayoría simple: la venta de la villa, el cambio de gestor y las nuevas aportaciones de capital.

Fuente: Ley Agraria Básica 5/1960, artículo 26; Ley 40/2007, artículos 3, 7 y 87

Cuánto cuesta mantener una PT PMA para una sola villa

El Reglamento BKPM 5/2025 fijó el capital mínimo desembolsado de una PT PMA en Rp 2.500 millones, en efectivo, desde octubre de 2025. Queda bloqueado en la sociedad durante 12 meses, salvo para comprar activos y para costes de obra y de funcionamiento. El reglamento espera además una inversión prevista superior a Rp 10.000 millones por código KBLI y ubicación del proyecto. Normalmente el suelo y los edificios no cuentan, aunque dos despachos de abogados dicen que los inmuebles y el alojamiento pueden contar los suyos.

Aplicalo a una villa. En una de Rp 7.000 millones, el capital mínimo es cerca del 36 % del precio (ejemplo nuestro). Aun contando el edificio, una villa así no llega a un plan de Rp 10.000 millones, y por eso los abogados estudian caso por caso las estructuras de una sola villa. Suma las cuentas anuales, las declaraciones de impuestos y el informe trimestral de inversión. Nuestra guía de la PT PMA calcula el mantenimiento.

Bali añadió una complicación en 2026. Desde mayo, el sistema OSS, la ventanilla única de licencias, ha rechazado solicitudes nuevas de PT PMA con domicilio en Bali en códigos de riesgo bajo y medio-bajo. El sector inmobiliario (KBLI 68111) está en la lista de 18 códigos que se dio a conocer el 23 de julio de 2026. Las sociedades registradas antes mantienen sus licencias. Lee la guía de la lista positiva de inversión y pregunta después a un consultor con licencia qué código puede usar una sociedad nueva creada para esa villa.

Cómo se reparten las noches y los costes entre los copropietarios

Primero con aritmética, después con contrato. Toma una villa de Rp 7.000 millones. Una octava parte cuesta Rp 875 millones y da unas 46 noches al año. Las semanas de temporada alta no valen lo mismo que febrero, así que el calendario tiene que decir qué noches son tuyas.

Los costes se suman al precio: el contable y los trámites de la sociedad, la comisión del gestor, los suministros y las reparaciones. Nuestra guía de comisiones de gestión muestra cómo cobran las gestoras. Deja por escrito seis puntos antes de pagar: el calendario de noches, los votos necesarios para las reparaciones, la reserva (un fondo de reserva cubre bombas y mobiliario), qué ocurre si un copropietario deja de pagar, quién puede sustituir al gestor y qué ley y qué tribunal rigen las disputas. Un contrato de noches o de club se parece al tiempo compartido español, que tiene su propia ley (Ley 4/2012, de 6 de julio); en Indonesia no hemos encontrado una equivalente.

Una villa de Rp 7.000 millones, compartida (ejemplo nuestro, antes de costes de la sociedad y de gestión)

PARTE	PRECIO	NOCHES AL AÑO
1/8	Rp 875 millones	unas 46
1/4	Rp 1.750 millones	unas 91
1/2	Rp 3.500 millones	unas 182

Fuente: Cálculo de Rise Real Bali sobre una villa hipotética de Rp 7.000 millones; Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, solo como comparación con España

¿Son propiedad de verdad las partes tokenizadas de una villa?

No. Un estudio de 2026 en el Pagaruyuang Law Journal concluye que un token inmobiliario no es un derecho real absoluto sino un derecho personal contractual frente al emisor. Muestra un beneficio económico, no la titularidad del suelo. Si el emisor quiebra, el token no te da la villa como garantía.

Las reglas siguen moviéndose. El regulador financiero, OJK, redacta un reglamento sobre la tokenización de activos del mundo real, previsto para el tercer trimestre de 2026, y no hemos visto un texto final. Antes de comprar un token, pregunta quién es el emisor, qué derecho legal hay detrás y qué recibes si la plataforma cierra.

06 / 07

Cómo se vende una parte fraccionada y qué impuesto se aplica

Empieza por los estatutos de la sociedad. El artículo 57 de la Ley 40/2007 permite que te obliguen a ofrecer primero las acciones a los demás socios. Si estos renuncian en 30 días, puedes ofrecerlas a un tercero. Un órgano de la sociedad que guarda silencio durante 90 días se considera que consiente. El grupo de compradores es pequeño, así que vender una parte suele llevar más tiempo que vender una villa entera.

El impuesto es un porcentaje fijo. Un no residente que vende acciones indonesias no cotizadas paga una retención final del 5 % del precio de venta: un 20 % sobre un beneficio presunto del 25 %. Un convenio fiscal solo puede eliminarla cuando Indonesia no tiene derecho a gravar. El precio sigue además el plazo de leasehold que queda, porque cada año consumido deja menos que vender, algo que explica nuestra entrada sobre el consumo del plazo del leasehold. Para un copropietario con leasehold, en la venta manda el consentimiento del dueño del suelo. Para la villa entera, mira vender una villa en Bali.

Fuente: Ley 40/2007, artículos 57–58, a través de Hukumonline y Pasal.id; Dirección General de Impuestos, impuesto del artículo 26; IKPI sobre el PMK 81/2024, artículo 238, 2025

07 / 07

Fraccionada, villa entera o apartamento gestionado: cómo se comparan

Una villa entera da control total de fechas y reparaciones, y exige la suma completa. Un apartamento gestionado deja las decisiones en manos de un operador. Una parte fraccionada queda en medio: compartes costes y decisiones, y cargas con las reglas de la sociedad y con pocos compradores el día que quieras vender.

Si quieres ingresos sin compartir calendario, pasa antes tus números por la calculadora de rentabilidad. Para ver cuánto cuesta una villa entera, mira nuestro catálogo de propiedades. La guía de alquilar o comprar recoge las cifras a cinco años.

Fuente: Comparación de Rise Real Bali

Qué significa para el comprador

01 Pregunta qué lleva tu nombre: una acción, una parte de un arrendamiento o solo un contrato. De ahí sale todo lo demás.

-
- 02 El capital mínimo de la sociedad es de Rp 2.500 millones, cerca del 36 % de una villa de Rp 7.000 millones, además de los costes anuales de la sociedad que reparten los copropietarios.
 - 03 Un token es un derecho frente a su emisor, no la titularidad del suelo ni de una villa.
 - 04 Fija el calendario, los votos para reparaciones, el fondo de reserva y las reglas de salida en el acuerdo antes de pagar. La venta de acciones por un no residente cuesta un 5 % final.
-

Preguntas frecuentes

¿Puede un extranjero comprar una parte de una villa en Bali?

Sí, pero solo de forma indirecta. El suelo en plena propiedad no puede quedar a nombre de un extranjero, así que su parte pasa por acciones de una PT PMA, un leasehold firmado entre varios o un contrato con un operador. La villa es de la sociedad o del dueño del suelo, no tuya. Comprueba qué lleva tu nombre antes de pagar.

¿Es legal la propiedad fraccionada de villas en Indonesia?

No hemos encontrado una ley específica de propiedad fraccionada, pero las piezas son legales: acciones de sociedades, arrendamientos de suelo y contratos. La estructura decide tus derechos. Una PT PMA bien montada da derechos de socio, mientras que un token o un contrato de noches solo da un derecho frente a la otra parte.

¿Cuánto cuesta una parte de una villa en Bali?

Depende del precio de la villa. En una villa de Rp 7.000 millones, una octava parte son Rp 875 millones por unas 46 noches al año, y un cuarto, Rp 1.750 millones por unas 91 (ejemplo nuestro). A eso se suman la constitución de la sociedad, la contabilidad y la gestión, que reparten los copropietarios.

¿Qué impuesto se paga al vender una parte de una PT PMA?

Un no residente que vende acciones indonesias no cotizadas paga una retención final del 5 % del precio de venta, que es un 20 % sobre un beneficio presunto del 25 %. Un convenio fiscal solo puede eliminarla cuando Indonesia no tiene derecho a gravar. Pide a un asesor fiscal que revise el convenio de tu país antes de fijar un precio.

¿Son propiedad de verdad las villas tokenizadas de Bali?

No. Un estudio de 2026 en el Pagaruyuang Law Journal concluye que un token inmobiliario es un derecho contractual frente a su emisor, no un derecho sobre el suelo ni sobre la villa. El regulador OJK sigue redactando las reglas de los tokens de activos reales. Pregunta quién emite el token y qué pasa con tu derecho si el emisor quiebra.

Cómo lo sabemos

Las reglas de capital salen del Reglamento BKPM 5/2025, leído a través de resúmenes de cuatro despachos de abogados. Tres dicen que los Rp 2.500 millones se aplican por sociedad, uno los lee por actividad empresarial, así que seguimos a la mayoría y señalamos el punto. También difiere entre despachos si el suelo y los edificios cuentan para el plan de Rp 10.000 millones. El 5 % de impuesto sobre la venta de acciones sale de la propia página de la dirección tributaria y de una nota del IKPI sobre el PMK 81/2024. Los pasos de la transmisión de acciones salen de la Ley 40/2007 tal como la explica Hukumonline. El precio de la villa, las noches y la cifra del 36 % son aritmética nuestra sobre una villa hipotética de Rp 7.000 millones, no una oferta de acciones. No hemos encontrado ninguna ley indonesia de propiedad fraccionada ni de tiempo compartido: es resultado de nuestra búsqueda, no un dictamen jurídico. Haz que un abogado revise cualquier estructura. La referencia a la ley española de tiempo compartido (Ley 4/2012) es solo orientativa.

— Ley Agraria Básica 5/1960, artículo 26

— Ley 40/2007 de Sociedades de Responsabilidad Limitada, artículos 3, 7, 57-58 y 87

— Reglamento BKPM 5/2025 sobre licencias basadas en el riesgo, publicado el 1 de octubre de 2025

— Dirección General de Impuestos, impuesto del artículo 26 para contribuyentes extranjeros; PMK 81/2024, artículo 238

— Pagaruyuang Law Journal, vol. 10, n.º 1, julio de 2026, naturaleza jurídica de los tokens inmobiliarios

— Antara Bali, 18 sectores cerrados a nuevas PMA en Bali, 23 de julio de 2026

— Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, solo como comparación con España

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?

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

Esta guía en la web: riserealbali.com/es/guias/propiedad-fraccionada-villa-bali/