

TITULARIDAD · LO QUE DICE LA LEY

Testaferro (nominee) en Bali: qué dice la ley y qué tendrías en realidad

24 de septiembre de 2026 · 8 min de lectura

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

Con un testaferro (nominee), el suelo de Bali queda a nombre de un ciudadano indonesio mientras el extranjero lo paga y se guarda un acuerdo paralelo. La ley indonesia considera nulo ese acuerdo, y desde 2026 Bali tiene además su propia norma en contra.

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

EN RESUMEN

Un acuerdo con testaferro (nominee) es nulo en Indonesia. El artículo 26.2 de la Ley Agraria Básica (5/1960) anula cualquier operación que pase la plena propiedad a un extranjero, directa o indirectamente, y lo pagado no se puede reclamar. La Ley 25/2007 anula las participaciones fiduciarias en sociedades. La norma provincial de Bali 4/2026 añade una prohibición con sanciones administrativas.

Nulo

un acuerdo con testaferro sobre suelo en plena propiedad (UUPA 5/1960, artículo 26.2)

Nulo

un testaferro en el accionariado de una sociedad indonesia (Ley 25/2007, artículo 33)

2026

año en que Bali aprobó su propia prohibición de transmisiones con testaferro (norma provincial 4/2026)

0

operaciones que Rise Real Bali ha cerrado con testaferro

EN ESTE INFORME

01 Cómo suele montarse un testaferro

02 ¿Es legal un acuerdo con testaferro en Indonesia?

03 El testaferro en el accionariado también es nulo

04 La norma propia de Bali de 2026

05 Por qué el ahorro es un espejismo

06 Cómo detectar un testaferro antes de pagar

07 ¿Y si ya tienes una villa con testaferro?

08 Qué significa para el comprador

09 Preguntas frecuentes

10 Cómo lo sabemos

01 / 07

Cómo suele montarse un testaferro

Un ciudadano indonesio compra el suelo en plena propiedad (Hak Milik) a su nombre: a menudo un amigo, un empleado o alguien que sugiere el vendedor. El extranjero paga. Para sentirse protegido, firma con el testaferro un paquete de documentos paralelos: un contrato de préstamo, un poder, un leasehold a su favor y, a veces, una prenda sobre el certificado.

Sobre el papel parece propiedad sin el límite de años del leasehold y sin los mínimos de Rp 5.000 millones y Rp 2.000 millones que el Hak Pakai fija para una casa y un apartamento en Bali. Se vende como la vía más barata y rápida. Ninguna de las dos cosas aguanta un conflicto.

02 / 07

¿Es legal un acuerdo con testaferro en Indonesia?

No. El artículo 21 de la Ley Agraria Básica (Ley 5/1960) reserva el Hak Milik a los ciudadanos indonesios. El artículo 26.2 cierra la puerta de atrás: cualquier compraventa, permuta, donación, legado u otro acto que busque pasar un Hak Milik a un extranjero, directa o indirectamente, es nulo de pleno derecho. El suelo pasa al Estado y el comprador no puede reclamar lo que pagó.

Los documentos paralelos no salvan la operación. Según el Código Civil indonesio, un contrato necesita una causa lícita (artículo 1320), y el que persigue un fin contrario a la ley no produce efectos (artículo 1337). Un préstamo o un poder redactados para ocultar que un extranjero tiene un Hak Milik son justo eso.

En la práctica, el suelo es de quien figura en el certificado. Si el testaferro muere, pasa a sus herederos, y un divorcio puede convertirlo en bien ganancial a repartir. Si lo vende o lo hipoteca, el comprador o el banco se fían del registro, no de tu carta privada.

Fuente: UUPA 5/1960, artículos 21 y 26.2; Código Civil indonesio, artículos 1320 y 1337

El testaferro en el accionariado también es nulo

Hay quien prueba el mismo truco un nivel más arriba: una PT en la que un indonesio tiene acciones por cuenta del extranjero, para que la sociedad parezca local y pueda tener derechos más fuertes. El artículo 33 de la Ley de Inversiones (Ley 25/2007) prohíbe los acuerdos que declaran que las acciones se tienen por cuenta de otro, y su apartado 2 los declara nulos de pleno derecho.

Además, no hace falta. Una PT PMA puede ser 100 % extranjera en la mayoría de actividades inmobiliarias y de alojamiento, con Rp 2.500 millones de capital desembolsado desde octubre de 2025. Recibe un derecho de superficie (HGB), no Hak Milik, y es una sociedad real, con capital e informes. Nuestra guía de la PT PMA detalla los costes.

La norma propia de Bali de 2026

En 2026 la provincia aprobó la norma provincial n.º 4 de 2026 sobre el control de la conversión de suelo productivo y la prohibición de transmisiones de suelo mediante testaferro. Define el testaferro como la situación en la que una persona tiene derechos sobre el suelo por cuenta de un beneficiario extranjero.

La norma prohíbe a cualquiera actuar como intermediario o facilitador en estos esquemas. Crea un equipo de supervisión bajo el gobernador y da a la provincia sanciones administrativas: apercibimiento por escrito, suspensión de la actividad, cierre, revocación de licencias, demolición de edificios y multas. Los funcionarios que participen se exponen a medidas disciplinarias, y los casos penales siguen adelante según la ley nacional.

A principios de 2026 la prensa citó penas de prisión y multas concretas. No las hemos encontrado en el texto tal como lo resumen los abogados, así que no las repetimos. El rumbo está claro: Bali trata el testaferro como algo que hay que limpiar, junto a los controles de licencias del alquiler vacacional.

Fuente: Norma provincial de Bali n.º 4 de 2026, según el resumen de DNT Lawyers, 2026

Por qué el ahorro es un espejismo

El argumento suele ser un precio más bajo o una operación más rápida. Pon las dos opciones una al lado de otra y mira qué te quedaría si algo se tuerce: en una villa de Rp 4.000 millones, los Rp 4.000 millones enteros.

Con testaferro

- El suelo es legalmente de otra persona
- Tus documentos paralelos no pesan nada ante un juez, por bien que los redactara un abogado
- El artículo 26.2 no te deja reclamar nada
- Si el testaferro muere, se divorcia o se endeuda, su problema pasa a ser tuyo de la noche a la mañana
- La provincia puede sancionar la operación según la norma 4/2026

Con una vía legal

- Un leasehold ante notario que fija la prórroga
- Un Hak Pakai a tu nombre, al alcance de quien vive aquí con KITAS o KITAP
- Un HGB a nombre de una PT PMA que es enteramente tuya
- Si hay conflicto, un tribunal la ampara
- Lo puedes vender en el mercado a cualquier comprador que cumpla los requisitos

Nunca hemos cerrado una operación con testaferro y rechazamos a los clientes que lo piden. El descuento está en el papel. El riesgo es el precio de compra entero.

Rise Real Bali

06 / 07

Cómo detectar un testaferro antes de pagar

Nadie lo llama testaferro. Estas son las señales que buscamos cuando revisamos un inmueble, y basta una para parar y hacer preguntas.

- ✓ Te dicen que el certificado irá a nombre de un indonesio «de momento»
- ✓ Entre los papeles hay un préstamo tuyo a esa persona
- ✓ Hay un poder irrevocable que te permite vender o hipotecar el suelo
- ✓ El vendedor ofrece plena propiedad a un extranjero sin mencionar el Hak Pakai, el leasehold ni una sociedad
- ✓ El precio está por debajo del mínimo de Rp 5.000 millones del Hak Pakai para una casa y aun así el vendedor habla de propiedad inscrita

07 / 07

¿Y si ya tienes una villa con testaferro?

Habla con un abogado indonesio independiente antes de hacer nada más, y no te enfrentes primero al testaferro. La salida habitual es reestructurar hacia una forma legal mientras la relación sigue siendo buena: un leasehold largo e inscrito del titular del certificado a tu favor, un traspaso a tu propia PT PMA, que recibiría un HGB, o un Hak Pakai si cumples los requisitos.

Cada opción cuesta dinero y depende de que el testaferro colabore. Pasar el suelo a una sociedad como HGB es una transmisión: la sociedad paga el BPHTB, de hasta el 5 % (Ley 1/2022), y el titular del certificado debe un 2,5 % final sobre el valor transmitido (PP 34/2016), antes de los honorarios del notario. Ese es el precio real del atajo.

Si empiezas desde cero, lee nuestra guía sobre las vías legales para comprar en Bali y después mira el catálogo, con la forma de titularidad en cada ficha, o compara antes las zonas.

Qué significa para el comprador

- 01 El artículo 26.2 de la Ley Agraria Básica anula el testamento sobre plena propiedad, y el dinero no se recupera.
 - 02 Los acuerdos paralelos pensados para ocultar la titularidad extranjera no tienen efecto según el Código Civil indonesio.
 - 03 Los testamentos en el accionariado son nulos por el artículo 33 de la Ley 25/2007. Y, de todos modos, una PT PMA puede tener capital totalmente extranjero.
 - 04 La norma de Bali 4/2026 prohíbe las transmisiones con testamento y añade sanciones provinciales.
-

Preguntas frecuentes

¿Es legal un nominee agreement en Bali?

No. Una operación que pasa suelo en plena propiedad a un extranjero a través del nombre de un indonesio es nula según el artículo 26.2 de la Ley Agraria Básica. El suelo es legalmente de quien figura en el certificado.

¿Qué pasa si muere mi testamento?

El suelo pasa a sus herederos, porque ante la ley siempre fue suyo. Tus acuerdos paralelos no obligan a los herederos de ninguna forma que un tribunal vaya a hacer cumplir.

¿Recupero el dinero si el acuerdo se rompe?

No. El artículo 26.2 impide al comprador reclamar lo pagado una vez que la transmisión a un extranjero es nula. Por eso el riesgo es el precio de compra entero.

¿Qué es la norma de Bali 4/2026?

Una norma provincial aprobada en 2026 sobre el control de la conversión de suelo productivo y la prohibición de transmisiones de suelo con testamento. Prohíbe actuar como intermediario y permite sanciones administrativas; los casos penales se tramitan según la ley nacional.

¿Qué alternativa legal hay al testaferro?

Un leasehold ante notario, un Hak Pakai si vives aquí con KITAS o KITAP, o un HGB a nombre de una sociedad tuya. Los tres tienen amparo ante un tribunal y los tres se pueden vender.

Cómo lo sabemos

Hemos preparado esta guía a partir de las leyes originales (la Ley Agraria Básica, la Ley de Inversiones y el Código Civil) y del resumen artículo por artículo de la norma de Bali 4/2026 que publicó un despacho de abogados. Las penas de prisión y multas concretas que citó la prensa no coinciden con ese resumen del texto, así que las dejamos fuera hasta poder comprobar el texto oficial. Las señales de alerta salen de nuestras propias revisiones de inmuebles. No es asesoramiento jurídico.

- Ley n.º 5 de 1960, Ley Agraria Básica (UUPA), artículos 21 y 26.2
- Ley n.º 25 de 2007 de Inversiones, artículo 33
- Código Civil indonesio (KUHPdata), artículos 1320 y 1337
- Norma provincial de Bali n.º 4 de 2026 sobre conversión de suelo productivo y transmisiones con testaferro, según DNT Lawyers, 2026
- Comentarios jurídicos sobre acuerdos con testaferro: Bali Legals, Nelwan Law (julio de 2026), Kusuma Law Firm
- Revisiones de inmuebles 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/nominee-arrangements-bali/