



TITULARIDAD · ENTREGA DE LLAVES

Entrega de una villa en Bali: la lista de defectos que debes recorrer antes de firmar el acta

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

La entrega es el último momento en que reclamar un defecto no te cuesta nada. En cuanto firmas el acta, te toca a ti demostrar que el fallo ya estaba.

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

EN RESUMEN

La revisión de entrega de una villa cubre siete áreas: piscina, instalación eléctrica, agua, aire acondicionado, cubierta y carpintería, drenaje y mobiliario. Recórrelas antes de firmar el acta y anota cada fallo por escrito. La Ley 2/2017 mantiene al contratista responsable del fallo estructural hasta 10 años tras la entrega final, pero los defectos pequeños se reclaman mejor al inspeccionar.

Hasta 10 años

responsabilidad del contratista por fallo de la construcción tras la entrega final (Ley 2/2017)

7 áreas

en la lista básica de revisión, de la piscina al mobiliario

20 años

vigencia del SLF de una vivienda unifamiliar (PP 16/2021)

Dic–feb

pico previsto de la temporada de lluvias 2026/27, según la previsión nacional del BMKG

EN ESTE INFORME

01 Qué es la entrega de una villa y en qué se diferencia de la due diligence

02 Quién responde de los defectos y durante cuánto tiempo

03 Qué revisar primero

04 Quién debería ir contigo a la inspección

05 Qué documentos recoger en la misma visita

06 Cuándo programar la entrega

07 Qué pasa con la lista de defectos después de firmar

08 Villa terminada o sobre plano: cuándo se inspecciona

09 Qué significa para el comprador

10 Preguntas frecuentes

11 Cómo lo sabemos

01 / 08

Qué es la entrega de una villa y en qué se diferencia de la due diligence

La entrega es el día en que recibes una villa terminada y firmas el acta de entrega, el BAST en indonesio. Responde a una sola pregunta: en qué estado está el edificio. La due diligence responde a otra, si puedes comprarlo legalmente, y va antes de pagar (de ese lado se ocupa nuestra lista de due diligence).

Hacen falta las dos comprobaciones y ninguna sustituye a la otra. Un certificado de titularidad impecable no dice nada de una piscina que pierde agua. Cada villa la ha levantado una cuadrilla concreta en una parcela concreta, así que cada unidad merece su propia inspección, sea quien sea la promotora.

Fuente: Práctica de entrega de Rise Real Bali

02 / 08

Quién responde de los defectos y durante cuánto tiempo

Tras la entrega corren dos plazos. El primero es legal. La Ley de Servicios de Construcción (2/2017), artículos 63 y 65, obliga al contratista a reparar o sustituir el fallo de la construcción que haya causado y lo mantiene responsable hasta 10 años desde la entrega final. La ley entiende por fallo el colapso o la pérdida de función. No alcanza a una pared descolorida ni a una puerta que roza, y el plazo de responsabilidad tiene que constar en el contrato de obra.

El segundo plazo está en tu contrato de compraventa. El Reglamento del Gobierno 12/2021, artículo 22J, dice que un contrato de preventa de vivienda debe recoger el calendario de entrega, el mantenimiento del edificio y una garantía de la promotora. Una web de abogados lo interpreta como un periodo mínimo de mantenimiento de tres meses. No hemos podido confirmar la cifra en el texto oficial, así que la que vale es la que ponga tu contrato privado de compraventa (PPJB).

Si hay discrepancia sobre la causa, decide un perito, que determina qué ha fallado y quién responde. Por eso pesa más una lista fechada y con fotos que cualquier promesa hecha en la obra. En España el esquema te sonará: la LOE (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, artículo 17) da 10 años para los daños estructurales, 3 para los de habitabilidad y 1 para los acabados. En Bali la ley fija el primer plazo; el de acabados y mantenimiento lo marca el contrato.

Los dos plazos tras la entrega

PLAZO	BASE LEGAL	QUÉ CUBRE	CUÁNTO DURA
Fallo estructural	Ley 2/2017, artículos 63 y 65	Colapso o pérdida de función tras la entrega final	Hasta 10 años, fijados en el contrato
Mantenimiento y defectos	Contrato de preventa, PP 12/2021, artículo 22J	Fallos de acabado y de instalaciones anotados en la entrega	Lo fija tu contrato

Fuente: Ley 2/2017 de Servicios de Construcción, artículos 63 y 65; Binus Business Law, 26 de marzo de 2017; PP 12/2021, artículo 22J, a través de Hukumonline y Hukum Properti; Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación, artículo 17, como comparación con España

03 / 08

Qué revisar primero

Primero las instalaciones, después la pintura. Los fallos de ingeniería son los que más cuestan tras la entrega y salen meses después, casi siempre en la temporada de lluvias. Una baldosa rota es estética. Una piscina que pierde agua o un circuito que salta con carga, no.

Recorre la villa con las especificaciones del contrato en la mano, habitación por habitación, y fotografía cada fallo con un número. La tabla recoge las siete áreas que comprobamos en todas las entregas.

Después somete las instalaciones a prueba todas a la vez. Enciende todos los aires, el calentador, la bomba de la piscina y la cocina a un tiempo: una villa que supera cada prueba por separado puede hacer saltar el automático general en una noche de calor. Compara también lo construido con las especificaciones, es decir, la superficie, el número de baños, el tamaño de la piscina y el equipamiento de la cocina. Mide tú mismo algunas estancias.

Lista de revisión en siete áreas

ÁREA	QUÉ PROBAR	FALLO TÍPICO QUE ANOTAR
Piscina y filtración	Pon la bomba y el calentador en un ciclo completo; revisa el azulejo de la línea de agua, los skimmers, las luces y el suelo del cuarto de máquinas	Mancha de humedad en el cuarto de máquinas, bomba ruidosa, agua turbia
Instalación eléctrica	Prueba cada automático y cada enchufe; mira las etiquetas y el diferencial; comprueba a nombre de quién está el contador	Circuitos mal etiquetados, enchufes sin corriente
Agua	Abre a la vez el grifo y la ducha más altos; prueba el agua caliente; comprueba que el origen, red o pozo, es el que te vendieron	Poca presión en la planta de arriba, agua marrón
Aire acondicionado	Enciende todas las unidades; revisa desagües y mandos, y que el modelo sea el de las especificaciones	Modelo distinto, unidades interiores que gotean
Cubierta, puertas y ventanas	Prueba con manguera las terrazas y los encuentros de cubierta; abre y cierra todas las puertas y ventanas	Manchas tras la lluvia, carpintería atascada
Drenaje	Moja la parcela con la manguera y mira adónde va el agua; revisa canalones y desagües	Agua estancada contra las paredes
Paquete de mobiliario	Cuenta cada pieza contra el listado del contrato: modelo, medida, acabado	Pieza que falta, modelo sustituido

Fuente: Práctica de entrega de Rise Real Bali; entrada del glosario sobre el paquete de mobiliario (FF&E)

04 / 08

Quién debería ir contigo a la inspección

Lleva a alguien que no te venda la villa. Un inspector independiente prueba cada vez la misma lista y no se salta las partes aburridas, que es como se detectan los fallos. Si estás fuera, sirve también un representante local con un encargo firmado. Pásale antes las especificaciones del contrato y los planos, para que compruebe contra lo que compraste y no contra su propio gusto.

El trabajo de la otra parte es cerrar el expediente. El tuyo, abrir todas las puertas. Numera cada defecto, fotografíalo, apunta al lado el plazo para repararlo y haz que las dos partes rubriquen la hoja. Firma el acta definitiva solo cuando la lista esté cerrada o cuando cada punto abierto lleve fecha.

Fuente: Práctica de entrega de Rise Real Bali

05 / 08

Qué documentos recoger en la misma visita

Vete con los papeles además de con las llaves. Empieza por el certificado de habitabilidad (SLF), del que depende la licencia de alquiler turístico (NIB). El PP 16/2021 le da una vigencia de 20 años si es una casa unifamiliar y de solo 5 en el resto de edificios. Después recoge la licencia de obra (PBG), los planos finales de obra, las tarjetas de garantía de los equipos de la piscina y de los electrodomésticos,

todas las llaves y mandos, y el inventario del mobiliario firmado. Fotografía ese día los contadores de luz y agua y pasa las dos cuentas a tu nombre, para no pagar el consumo del constructor.

Si el SLF no ha llegado, retén el último pago hasta que llegue. Nuestra guía del PBG y el SLF explica qué demuestra cada papel, y la guía de compra sobre plano cómo escribir el SLF en el calendario de pagos.

Fuente: PP 16/2021 sobre la ejecución de edificaciones; práctica de entrega de Rise Real Bali

06 / 08

Cuándo programar la entrega

Antes de las lluvias, si puedes. El BMKG, el servicio meteorológico de Indonesia, prevé que la mayor parte del país entre en la temporada de lluvias 2026/27 a partir de noviembre, con el pico entre diciembre y febrero. La previsión es nacional, así que mira también la local.

Una entrega en octubre o noviembre te permite probar con manguera cubiertas y terrazas. Si cae más tarde, no esperes a que lo demuestre una tormenta: apunta en la lista una nueva revisión con fecha tras la primera lluvia fuerte y deja el último pago ligado a ella.

Fuente: Previsión nacional del BMKG para la temporada de lluvias, recogida por CNBC Indonesia el 25 de septiembre de 2026

07 / 08

Qué pasa con la lista de defectos después de firmar

Pide un acta condicionada: aceptada con sujeción a la lista de defectos adjunta. Así tomas posesión sin renunciar a ningún punto (en España sería recibir la obra «con reservas», como prevé el artículo 6 de la LOE). La promotora repara la lista dentro del plazo pactado y tú confirmas cada reparación por escrito, con su número.

Los defectos ocultos que aparezcan más tarde van por la garantía de tu PPJB, y los estructurales por la regla de los 10 años de arriba. Lee esa cláusula antes de la entrega, no tras la primera gotera. Si un fallo reaparece una y otra vez, una segunda opinión independiente sale más barata que una discusión sin ella.

Guarda en una sola carpeta las especificaciones, la lista firmada, todas las fotos y cada confirmación escrita. Cuando la estación seca esconda una gotera del tejado, esa carpeta es tu prueba.

Fuente: PP 12/2021, artículo 22J; Ley 2/2017, artículo 65; Ley 38/1999, artículos 6 y 17, como comparación con España

Villa terminada o sobre plano: cuándo se inspecciona

Si compras una villa terminada, lista para entrar a vivir, inspeccionas antes de pagar. El edificio está en pie, así que puedes pasar la lista entera, leer su SLF y resolver los fallos en el precio. Proyectos terminados como Umalas Oasis y Nila Residence muestran cómo es.

Quien compra sobre plano inspecciona meses después, el día de la entrega, cuando el calendario ya no tiene holgura. Ahí es cuando más pesa la lista, así que prevé su sitio en el contrato desde el principio. Mira los dos tipos en nuestro catálogo de propiedades.

Fuente: Catálogo de Rise Real Bali

Qué significa para el comprador

- 01 La entrega examina la obra; la due diligence, la titularidad. Hacen falta las dos, y la primera llega cuando ya has pagado casi todo el precio.
- 02 El contratista responde del fallo estructural hasta 10 años. Los defectos pequeños solo se reclaman con facilidad si tienes una lista fechada y con fotos.
- 03 Comprueba, por este orden y con un inspector independiente, piscina, instalación eléctrica, agua, aire acondicionado, cubierta y carpintería, drenaje y mobiliario.
- 04 Firma un acta condicionada, recoge el SLF y el PBG en la misma visita y retén el último pago hasta que llegue el SLF.

Preguntas frecuentes

¿Qué es una lista de defectos (snagging list) en la entrega de una villa en Bali?

Es el registro numerado de cada defecto que sale en la inspección, con su foto, su plazo de reparación y un hueco para que las dos partes lo rubriquen. Se adjunta al acta de entrega, así que aceptar las llaves no supone renunciar a los fallos. Es el documento que pediría un perito en una disputa.

¿Cuánto tiempo responde la promotora de los defectos tras la entrega en Bali?

Depende del fallo. Según la Ley 2/2017, el contratista responde del fallo estructural, es decir, del colapso o la pérdida de función, hasta 10 años desde la entrega final. Los defectos de acabado y de instalaciones siguen el periodo de mantenimiento de tu contrato de preventa. Lee esa cláusula antes de firmar, porque la duración la fija el contrato.

¿Conviene contratar a un inspector independiente para la entrega de una villa?

Sí, si puedes. Un inspector repasa las mismas siete áreas en cada trabajo y fotografía cada fallo, y así no se te escapan los aburridos pero caros, como el drenaje o el cuarto de máquinas de la piscina. Si no puedes ir, nombra a un representante por escrito y dale las especificaciones del contrato.

¿Qué hay que revisar en una villa antes de recibir las llaves?

Empieza por la piscina y la filtración, la instalación eléctrica, la presión del agua y el agua caliente, el aire acondicionado, la cubierta, las puertas y ventanas, el drenaje y el mobiliario contra el listado del contrato. Después recoge el SLF, el PBG, los planos finales de obra, las tarjetas de garantía y todas las llaves y mandos antes de firmar nada.

¿Puedo negarme a recibir la villa si tiene defectos?

Lo decide tu contrato. Muchos contratos de preventa fijan una fecha de entrega y un procedimiento para anotar los defectos, y una villa con fallos abiertos no ha llegado a su terminación práctica. En lugar de negarte sin más, firma un acta condicionada con cada punto abierto y su fecha, y deja el último pago ligado al SLF.

Cómo lo sabemos

El plazo de responsabilidad sale de la Ley de Servicios de Construcción (2/2017), artículos 63 y 65, leída a través de comentarios jurídicos indonesios. Los requisitos del contrato de preventa salen del Reglamento del Gobierno 12/2021, artículo 22J, tal como lo resumen Hukumonline y Hukum Properti. Solo uno de esos resúmenes da una cifra de mantenimiento de tres meses, y no hemos podido verificarla en el texto oficial, así que no la tratamos como ley. La vigencia del SLF sale del PP 16/2021. La lista de revisión y el consejo del acta condicionada son práctica propia de entrega de Rise Real Bali, no requisitos legales. La previsión de lluvias del BMKG es nacional, no específica de Bali. No hemos encontrado estadísticas de Bali sobre cuánto tardan las promotoras en reparar los defectos anotados. La comparación con la LOE española (Ley 38/1999) es solo orientativa. No es asesoramiento jurídico.

- Ley 2/2017 de Servicios de Construcción, artículos 63 y 65, responsabilidad por fallo de la construcción
- Reglamento del Gobierno 12/2021, artículo 22J, contenido obligatorio de un contrato de pre-venta, a través de Hukumonline
- Reglamento del Gobierno 16/2021 sobre la ejecución de edificaciones, vigencia del SLF e intensidad de edificación
- Binus Business Law, fallo de la construcción en la Ley de Servicios de Construcción de 2017, 26 de marzo de 2017
- Previsión de lluvias 2026/27 del BMKG, a través de CNBC Indonesia, 25 de septiembre de 2026
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, artículos 6 y 17, 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?

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

Esta guía en la web: riserealbali.com/es/guias/revision-entrega-villa-bali/