Legalizar la piscina puede salir barato. Lo caro es lo que pone la licencia después.

La legalización extraordinaria de Baleares permite regularizar obras prescritas en suelo rústico pagando un porcentaje de lo que costaron, y en Ibiza ese porcentaje sube en abril de 2027. Pero la licencia de una vivienda legalizada prohíbe alquilarla a turistas, salvo que ya se comercializara legalmente antes del 29 de mayo de 2024. Esa fecha decide todo lo demás.

OCTUBRE DE 2026 · ESCRITO POR **JENS GREG, WINGMAN IBIZA** · FUENTES PRIMARIAS: **LEY 7/2024**, DISPOSICIÓN ADICIONAL SÉPTIMA Y TRANSITORIA CUARTA, Y **ACUERDO DEL CONSELL D'EIVISSA** (BOIB NÚM. 41/2025) · FUENTES PERIODÍSTICAS: **ECONOMÍA DE MALLORCA**, 22 DE OCTUBRE DE 2026, Y **LA VOZ DE IBIZA**, AGUSTÍN GIGANTE, 29 DE JUNIO DE 2026

¿POCO TIEMPO? EL RESUMEN DE 60 SEGUNDOS

Qué ha pasado. La disposición adicional séptima de la Ley 7/2024 abrió una legalización extraordinaria, de una sola vez, para edificaciones, construcciones, instalaciones y usos en suelo rústico cuya infracción urbanística ya ha prescrito. El Consell d'Eivissa la activó por acuerdo del Pleno de 28 de marzo de 2025 (BOIB núm. 41, de 3 de abril de 2025), así que en Ibiza el plazo de tres años corre hasta abril de 2028. A finales de junio de 2026, Santa Eulària, Sant Josep y Sant Antoni sumaban 543 solicitudes.

Qué dice realmente la norma. Se pagan las tasas e impuestos de una obra nueva y una prestación sobre el coste de ejecución material: el 10 % si se solicita en el primer año, el 12,5 % en el segundo y el 15 % en el tercero, con reducciones del 50 % o el 25 % según la renta. La solicitud abarca todas las obras irregulares de la finca, el ayuntamiento tiene seis meses para resolver y el silencio es positivo. La licencia de una vivienda legalizada debe prohibir destinarla a estancias turísticas, y esa prohibición se inscribe en el Registro de la Propiedad.

Qué significa para una villa en Ibiza. La prohibición no se aplica a las viviendas comercializadas legalmente como turísticas antes del 29 de mayo de 2024 mientras siga vigente su título, ni a la piscina o el anexo vinculados a esa vivienda (disposición transitoria cuarta). Para esa villa, la amnistía es una cuestión de coste y de plazo. Para una casa sin ese título, legalizar es elegir entre una escritura limpia y el alquiler turístico.

Qué hacer al respecto. Antes de pedir presupuesto al arquitecto, comprueba la fecha y la vigencia de tu título turístico. Haz que un técnico confirme qué obras han prescrito y valore su coste de ejecución material. Si decides solicitar, hazlo antes de que la prestación pase del 12,5 % al 15 %, hacia el 3 de abril de 2027.

Muchas villas de Ibiza tienen algo que no figura en la escritura: una piscina de los años noventa, un porche cerrado, un estudio junto a la casa. Durante años eso fue un problema solo el día de vender. Desde abril de 2025 hay una puerta para arreglarlo, y cada mes acerca la fecha en que cuesta más.

La puerta tiene una condición que casi nadie destaca. La licencia que sale de ella prohíbe alquilar la vivienda a turistas, y la prohibición queda inscrita en el Registro. Para el propietario que vive del alquiler turístico, la pregunta no es cuánto cuesta legalizar, sino qué fecha tiene su título turístico.

QUÉ PERMITE LA AMNISTÍA Y QUÉ NO

La disposición adicional séptima de la Ley 7/2024, de 11 de diciembre (BOIB extraordinario núm. 162, de 13 de diciembre de 2024), que procede del Decreto ley 3/2024, permite legalizar con carácter extraordinario edificaciones, construcciones, instalaciones y usos existentes en suelo rústico respecto de los cuales ya no se pueden exigir medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística (apartado 1). Es decir, obras que ya no pueden ser obligadas a demolerse porque la acción ha prescrito. Se legalizan sin los parámetros generales del suelo rústico y con los derechos y deberes de una obra hecha con licencia. En suelo rústico protegido hay que acreditar, además, que la obra se terminó antes de que se prohibiera.

No sirve para todo. Quedan fuera las obras sujetas a expropiación o derribo, las situadas en dominio público o en servidumbres de costas, carreteras o dominio público hidráulico, las urbanizaciones ilegales ya delimitadas, los usos prohibidos que no sean vivienda unifamiliar y, lo que importa aquí, toda actividad que necesite plazas, cuotas u otros derechos públicos limitados (apartado 5.c). El alquiler turístico es una de ellas: la amnistía legaliza la construcción, no crea plazas.

EL CALENDARIO EN IBIZA

La disposición solo surte efecto en cada isla cuando su consejo insular la activa por acuerdo plenario publicado en el BOIB, y los tres años cuentan desde esa publicación (apartado 9). El Pleno del Consell d'Eivissa la aprobó el 28 de marzo de 2025 y el acuerdo se publicó en el BOIB núm. 41, de 3 de abril de 2025. Por eso el calendario de Ibiza no es el de Mallorca: el primer año terminó hacia el 3 de abril de 2026, el segundo termina hacia el 3 de abril de 2027 y el plazo se cierra hacia el 3 de abril de 2028. Toda solicitud presentada dentro de plazo se tramita con estas reglas, aunque la resolución llegue después.

La prestación se calcula sobre el coste de ejecución material de lo que se legaliza, con los valores de la fecha de la solicitud: el 10 % si se pide en el primer año, el 12,5 % en el segundo y el 15 % en el tercero (apartado 3). Se suma a las mismas tasas e impuestos que pagaría una obra nueva. Los contribuyentes del IRPF con una base imponible media de los cuatro últimos ejercicios de hasta 33.000 euros en tributación individual (52.800 en conjunta) pagan la mitad, y hasta 52.800 euros (84.480 en conjunta), un 25 % menos (apartado 4).

12,5 %

Prestación sobre el coste de ejecución material si solicitas **antes de abril de 2027**

15 %

La misma prestación en el **tercer año**, hasta abril de 2028

29.5.2024

Fecha que decide si una vivienda legalizada **puede seguir siendo turística**

> *La amnistía legaliza la casa. No legaliza el alquiler turístico, y en muchos casos lo cierra.*

LA CONDICIÓN QUE LO DECIDE TODO

El apartado 8 obliga a que la resolución que otorga la licencia de legalización extraordinaria de una vivienda haga constar expresamente la prohibición de destinarla a la comercialización de estancias turísticas. Esa condición se inscribe en el Registro de la Propiedad en el plazo de tres meses, y el registrador lo comunica al ayuntamiento. No es una cláusula que se quede en un cajón: aparece en la nota simple de la finca y la verá cualquier comprador.

La excepción está en la disposición transitoria cuarta. La prohibición no se aplica a las viviendas destinadas legalmente a estancias turísticas antes del 29 de mayo de 2024 mientras siga vigente su título habilitante. Tampoco cuando lo que se legaliza es una construcción o instalación vinculada a esa vivienda dentro de la misma finca, como una piscina o un anexo. Las viviendas habilitadas con la antigua Ley 2/2005 pueden continuar si cumplen el sistema de acreditación de calidad de la Ley 8/2012 y presentan al Consell un certificado de solidez y seguridad en los tres meses siguientes a la resolución.

LO QUE PASA EN LA PRÁCTICA

La demanda existe. Según La Voz de Ibiza (Agustín Gigante, 29 de junio de 2026), Santa Eulària, Sant Josep y Sant Antoni sumaban 543 solicitudes, frente a las 233 de los cinco municipios en noviembre de 2025, con un repunte antes de que la prestación subiera del 10 al 12,5 %. Las resoluciones van más despacio: 27 aprobadas en Santa Eulària, 33 favorables en Sant Josep y 6 en Sant Antoni. La ley da seis meses para resolver y, sin respuesta, la solicitud se entiende estimada por silencio positivo, salvo que no cumpla los requisitos.

Dos detalles pesan en una villa. La solicitud debe comprender todas las obras y usos fuera de ordenación de la misma finca, para legalizarlos o para demoler la parte que aún pueda ser objeto de restablecimiento (apartado 2): no se puede legalizar la piscina y dejar el estudio para otro día. Y lo legalizado queda vinculado a toda la parcela, que no podrá segregarse mientras se mantenga el uso (apartado 7). El proyecto técnico debe incluir siempre un sistema de depuración de aguas adecuado al Plan Hidrológico.

CON QUÉ SE QUEDA EL PROPIETARIO

Para una villa que ya se alquilaba legalmente a turistas antes del 29 de mayo de 2024, con su título en vigor, la amnistía es una decisión de coste y de calendario: legalizar la piscina o el anexo no toca el alquiler, y pedirlo antes de abril de 2027 cuesta un 12,5 % del coste de ejecución en lugar de un 15 %. Para cualquier otra casa es elegir entre una escritura limpia y el alquiler turístico, con la elección inscrita en el Registro. Esa diferencia se decide con una fecha que ya está en tus papeles.

CÓMO RESPONDER LA PREGUNTA CON TUS PROPIOS PAPELES

Empieza por el título turístico. Busca la fecha de tu DRIAT o de tu habilitación anterior y comprueba que sigue vigente: si la vivienda se comercializaba legalmente antes del 29 de mayo de 2024, estás en la excepción; si no, no lo estás. Después pide una nota simple y compárala con la casa real y con el catastro: cada metro que no figure en la escritura es una obra candidata.

Con esa lista, un arquitecto confirma qué obras han prescrito, con qué fecha de terminación se puede acreditar y cuál es su coste de ejecución material. La cuenta sale sola. Como ejemplo, sobre 80.000 euros de coste de ejecución la prestación es de 10.000 euros si se solicita en el segundo año y de 12.000 en el tercero, más las tasas e impuestos de una obra nueva. Es la misma carpeta que abrimos cuando una villa entra en nuestra gestión: escritura, nota simple, DRIAT y la casa tal como está.

IDEAS CLAVE

- La disposición adicional séptima de la Ley 7/2024 de las Illes Balears permite legalizar, una sola vez y durante tres años, obras y usos en suelo rústico cuya infracción urbanística ya ha prescrito, pagando una prestación sobre su coste de ejecución material.
- En Ibiza el plazo corre desde la publicación del acuerdo del Consell d'Eivissa en el BOIB núm. 41, de 3 de abril de 2025: la prestación es del 12,5 % para las solicitudes presentadas hasta abril de 2027 y del 15 % hasta abril de 2028.
- Según el apartado 8 de esa disposición, la licencia de legalización extraordinaria de una vivienda debe prohibir su comercialización turística, y la prohibición se inscribe en el Registro de la Propiedad en tres meses.
- La disposición transitoria cuarta de la Ley 7/2024 exime de esa prohibición a las viviendas comercializadas legalmente como turísticas antes del 29 de mayo de 2024, mientras siga vigente su título, y a las piscinas o anexos vinculados a ellas.
- La amnistía urbanística de Baleares no crea plazas turísticas: las actividades que necesitan plazas quedan fuera del procedimiento (apartado 5.c de la disposición adicional séptima de la Ley 7/2024).
- La solicitud debe incluir todas las obras irregulares de la finca, el ayuntamiento tiene seis meses para resolver con silencio positivo, y la disposición está recurrida ante el Tribunal Constitucional (recurso 1840-2025).

LO QUE ESTA GUÍA NO CUBRE

Trata de la legalización extraordinaria en suelo rústico de Ibiza y de su efecto en el alquiler turístico. No cubre el suelo urbano, la legalización ordinaria, la compra de plazas, la fiscalidad ni las condiciones que cada ayuntamiento haya añadido por acuerdo plenario. El Tribunal Constitucional admitió el 10 de junio de 2025 un recurso de inconstitucionalidad contra la disposición adicional séptima y la transitoria cuarta, y no nos consta que se haya resuelto. Las fechas de cambio de porcentaje son aproximadas: confirma el último día con tu ayuntamiento. No dice que ninguna vivienda concreta pueda legalizarse.

Esta guía es nuestra propia investigación y nuestra lectura del tema, publicada con fines exclusivamente divulgativos. No es asesoramiento jurídico ni fiscal: describe las reglas tal como las entendemos e indica los documentos que responden a la pregunta, no valora ninguna vivienda en concreto y su lectura no crea ninguna relación profesional. Consulta lo que encuentres con tu abogado, tu asesor fiscal o tu administrador de fincas.

SOBRE ESTA GUÍA

Wingman Ibiza gestiona y alquila villas en la isla desde 2014 y conserva su propio registro de reservas y de tarifas conseguidas de los últimos diez años. Cuando una villa entra en nuestra gestión, empezamos por sus papeles: escritura, nota simple y título turístico. Publicamos el método y no las cifras: lo que muestra una guía como esta es cómo se responde a una pregunta, no lo que dicen nuestros propios números.

Fuentes primarias: Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears (BOIB extraordinario núm. 162, de 13 de diciembre de 2024; BOE-A-2025-720), disposición adicional séptima y disposición transitoria cuarta; acuerdo del Pleno del Consell Insular d'Eivissa de 28 de marzo de 2025 (BOIB núm. 41, de 3 de abril de 2025); recurso de inconstitucionalidad núm. 1840-2025, admitido el 10 de junio de 2025. Fuentes periodísticas: Economía de Mallorca, «La 'amnistía urbanística' de Baleares entra en su recta final: qué viviendas pueden legalizarse y cuánto cuesta», Redacción, 22 de octubre de 2026; La Voz de Ibiza, Agustín Gigante, «La amnistía urbanística dispara las solicitudes de legalización en Ibiza: más de 540 expedientes en trámite», 29 de junio de 2026.