



La licencia no es un papel. Es una lista que cualquiera puede comprobar.

En Ibiza ya casi no se conceden plazas turísticas nuevas, pero una villa que las tiene puede perderlas por un requisito que nadie volvió a revisar. Esta guía ordena lo que pide la ley, en qué documento está la respuesta a cada punto y qué ha cambiado en 2025 y 2026.

OCTUBRE DE 2026 · ESCRITO POR JENS GREG, WINGMAN IBIZA · FUENTES PRIMARIAS: LEY 8/2012 DE TURISMO DE LAS ILLES BALEARS (TEXTO CONSOLIDADO, BOE), DECRETO LEY 4/2025, PTI DE EIVISSA (BOIB NÚM. 106/2025) Y STS DE 19 DE MAYO DE 2026

¿POCO TIEMPO? EL RESUMEN DE 60 SEGUNDOS

Qué ha pasado. Entre 2025 y 2026 han cambiado varias piezas a la vez. El Decreto ley 4/2025 prohibió las nuevas altas en edificios plurifamiliares, limitó las estancias a 30 noches y ordenó revisar las viviendas que llevan tres años sin alquilarse. La modificación 2 del PTI de Eivissa (agosto de 2025) restringió las nuevas altas en suelo rústico. Y el Tribunal Supremo anuló el 19 de mayo de 2026 el procedimiento estatal del Registro Único de Arrendamientos, así que el número que cuenta vuelve a ser el autonómico.

Qué dice realmente la norma. Para alquilar una vivienda a turistas hay que haber presentado ante el Consell d'Eivissa la declaración responsable de inicio de actividad turística (DRIAT), con plazas turísticas adquiridas, y cumplir el artículo 50 de la Ley 8/2012: cédula de habitabilidad con número de plazas, certificado energético mínimo, contadores individuales, cinco años de uso residencial previo, un baño por cada cuatro plazas, seguro de responsabilidad civil, libro registro de servicios, teléfono de 24 horas, estancias de 30 noches como máximo y el número de inscripción en toda la publicidad.

Qué significa para una villa en Ibiza. Una villa sin plazas casi no puede conseguirlas: la compra sigue suspendida y solo hay plazas nuevas cuando otra vivienda causa baja, una por una. Una villa que ya tiene su DRIAT tiene un activo escaso que, en una vivienda unifamiliar, no caduca a los cinco años. Lo que la pone en riesgo es dejar de cumplir un requisito o dejar de alquilarla: el propietario responde junto al comercializador y las infracciones muy graves van de 50.001 a 500.000 euros.

Qué hacer al respecto. Reúne el documento que responde a cada requisito y revísalos una vez al año: DRIAT y número de inscripción, cédula, certificado energético, póliza, libro registro y anexo 6 del Decreto 20/2015. Comprueba que el número aparece igual en cada anuncio y que cada contrato prohíbe las fiestas. Si otra persona comercializa tu villa, pide por escrito quién figura como comercializador ante el Consell.

Si tu villa tiene un número de inscripción turística al pie del anuncio, ese número es lo primero que mira un inspector del Consell y, muchas veces, lo último que mira su propietario. Se presentó una vez, hace años, y desde entonces se da por hecho.

Esa es la paradoja de Ibiza en 2026. La isla casi no concede plazas turísticas nuevas, así que una villa que ya las tiene posee algo escaso. Y al mismo tiempo cada temporada se sancionan villas que cumplieron todos los requisitos el día que presentaron sus papeles y dejaron de cumplir alguno después. La licencia no es un documento que se tiene. Es una lista que hay que seguir cumpliendo.

«LICENCIA» NO ES LA PALABRA EXACTA

En Baleares no se concede una licencia turística a una vivienda. Quien quiere comercializarla presenta una declaración responsable de inicio de actividad turística (DRIAT) ante la administración turística insular, que en Ibiza es el Consell d'Eivissa. Anunciar o alquilar sin haberla presentado, o habiéndola presentado sin cumplir los requisitos, es oferta ilegal (artículos 28 y 52.3 de la Ley 8/2012). Con la DRIAT hay que aportar el certificado de las plazas turísticas adquiridas, el certificado municipal de zona apta y el anexo 6 del Decreto 20/2015 cumplimentado (artículo 50.22.e). Desde 2025, propietario y comercializador deben tratar con la administración por medios electrónicos.

La persona comercializadora puede ser el propio propietario o un tercero (artículos 49 y 50.1). Ese dato importa más de lo que parece, porque es quien figura ante el Consell y quien firma con el huésped.



LA CASA: LO QUE TIENE QUE SER

La vivienda debe ser residencial y tener cédula de habitabilidad, o licencia de ocupación, en la que conste el número de plazas, y no puede comercializar más plazas que esas (artículos 50.2 y 52.1). Debe tener al menos cinco años de uso residencial privado (artículo 50.17), certificado energético con calificación F si es anterior a 2008 o D si es posterior (50.5), contador individual de agua dado de alta si está conectada a la red, y contadores propios de luz y gas (50.6). Necesita un baño por cada cuatro plazas (52.2). Nunca puede ser vivienda de protección oficial o de precio tasado (50.8).

Dos reglas de tipología. Desde el Decreto ley 4/2025 (disposición adicional segunda) no se admiten nuevas DRIAT en viviendas en régimen de propiedad horizontal en ninguna isla, salvo adosadas y pareadas; una villa aislada no se ve afectada. Y en suelo rústico de Ibiza, la norma 11.8 del PTI, en la redacción de su modificación 2 (BOIB núm. 106, de 9 de agosto de 2025), solo admite nuevas actividades en viviendas que aparezcan en la fotografía aérea de 1956. La misma norma exige que una vivienda en rústico tenga un sistema de tratamiento de aguas residuales para poder comercializarse.

LAS PLAZAS: POR QUÉ UNA VILLA SIN ELLAS CASI NO PUEDE CONSEGUIRLAS

En Mallorca, Ibiza y Formentera sigue suspendida la compra de plazas turísticas y su intercambio entre particulares (disposición adicional primera de la Ley 3/2022). El Decreto ley 4/2025 quitó el plazo máximo de cuatro años: la suspensión dura hasta que el Consell fije un techo de plazas basado en un estudio de capacidad de carga. Hay excepciones, como trasladar plazas de una vivienda propia a otra.

Mientras tanto existen unas bolsas temporales que solo se llenan con plazas de viviendas que causan baja, y que se adjudican una por una y por orden de solicitud (disposición transitoria segunda del Decreto ley 4/2025; resolución del Consell d'Eivissa, BOIB núm. 77, de 19 de junio de 2025). El precio lo fija la ordenanza insular de 2013; según La Voz de Ibiza, el mínimo es de 4.300 euros por plaza.

1956 Año de la fotografía aérea que decide qué casas en rústico pueden darse de alta	1 x 1 Una plaza nueva solo nace cuando otra vivienda causa baja	3 años Sin alquilar, y el Consell puede dar de baja definitiva la vivienda
---	--	---

En Ibiza la licencia es el activo. Se conserva con pruebas, no por haberla obtenido una vez.

EL FUNCIONAMIENTO: LO QUE LA ACTIVIDAD TIENE QUE INCLUIR

La persona comercializadora debe garantizar la limpieza, la ropa de cama y el menaje y el mantenimiento (artículo 51.1), y anotar en un libro registro habilitado por el Consell quién presta esos servicios (51.2). Debe ofrecer asistencia telefónica las 24 horas (51.3) y tener un seguro de responsabilidad civil (50.16). Tiene que comunicar los datos de los huéspedes a la policía (50.11), alquilar la casa entera y no por habitaciones (50.15) y no superar 30 noches por estancia (50.13). El contrato debe prohibir expresamente las fiestas, y si se celebra una el huésped tiene que irse en 24 horas (50.12). Los extintores con revisión periódica y el botiquín vienen del anexo 6 del Decreto 20/2015.

EL NÚMERO DEL ANUNCIO

Toda la publicidad de una vivienda turística debe incluir su número de inscripción (artículo 28.3.a), y la plataforma que publica un anuncio sin él comete una infracción muy grave (120.j). El número estatal ha perdido peso: la sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 19 de mayo de 2026 (BOE de 8 de junio de 2026) anuló el procedimiento de registro único del Real Decreto 1312/2024 y la obligación de inscribirse en el Registro de la Propiedad para obtener un número. Sigue en pie la ventanilla única digital de intercambio de datos con las plataformas. El número que te protege es el que asigna el Consell.



QUIÉN RESPONDE SI ALGO FALTA

Responden el propietario, el comercializador y, en su caso, el arrendatario, «salvo prueba en contrario», y de forma solidaria si no se puede separar la parte de cada uno (artículo 117.4 y 5). Las infracciones muy graves se sancionan con multas de 50.001 a 500.000 euros y pueden llevar la pérdida de los efectos de la DRIAT o el cierre (123.3). Una vivienda sancionada no puede cambiar de titular hasta pagar (50.4). Lo explicamos con más detalle en la nota sobre quién paga la multa si el agente anuncia mal la villa.

DÓNDE SE PIERDE: NO EN EL CALENDARIO

En una vivienda unifamiliar la DRIAT no caduca. El plazo de cinco años con prórroga es para los edificios plurifamiliares (artículos 50.3 y 50.22.c). El riesgo no es la fecha, sino la deriva: una etiqueta de extintor caducada, una póliza que no se renovó, un anuncio que otra persona editó. Y la inactividad: el Consell puede dar de baja definitiva una vivienda que lleva tres años consecutivos sin comercializarse (85.2), y el Decreto ley 4/2025 le dio dos años para revisarlas todas. En la práctica, el Govern ha anunciado que se fijará en señales como no presentar el impuesto de estancias turísticas o no comunicar huéspedes a la policía.

CÓMO COMPROBARLO CON TUS PROPIOS PAPELES

Haz una lista de una línea por requisito, con tres columnas: el documento que lo prueba, quién lo emite y cuándo caduca. La DRIAT y el número los emite el Consell y no caducan; el certificado energético dura diez años; la póliza, uno; la revisión del extintor, uno, con retimbrado cada cinco. Pon al lado la captura fechada de cada anuncio. Así revisamos nuestras propias villas al cerrar cada temporada: una vez al año, con el documento delante, no de memoria.

IDEAS CLAVE

- Para alquilar una villa a turistas en Ibiza hace falta una DRIAT presentada ante el Consell d'Eivissa, con plazas turísticas adquiridas, según el artículo 50 de la Ley 8/2012 de Turismo de las Illes Balears.
- La compra de plazas turísticas sigue suspendida en Ibiza por la disposición adicional primera de la Ley 3/2022, reformada por el Decreto ley 4/2025, hasta que el Consell fije un techo; las plazas nuevas solo salen de bajas, una por una.
- Desde la modificación 2 del PTI de Eivissa (BOIB núm. 106, de 9 de agosto de 2025), en suelo rústico solo pueden darse de alta como alquiler turístico las viviendas que aparecen en la fotografía aérea de 1956.
- En una villa unifamiliar la DRIAT no caduca a los cinco años; según el artículo 85.2 de la Ley 8/2012, puede perderse si la vivienda pasa tres años consecutivos sin comercializarse.
- Según el artículo 117.4 de la Ley 8/2012, el propietario responde junto al comercializador, y las infracciones muy graves se multan con 50.001 a 500.000 euros (artículo 123.3).
- La sentencia del Tribunal Supremo de 19 de mayo de 2026 anuló el procedimiento estatal del Registro Único de Arrendamientos; en Baleares el número que debe figurar en todo anuncio es el de inscripción turística autonómica.

LO QUE ESTA GUÍA NO CUBRE

No trata de la compra de una villa con o sin plazas ni de su transmisión, del impuesto de estancias turísticas, del equipamiento de seguridad en detalle, de los pisos ni de la modalidad de vivienda principal en zona urbana, de Formentera, de la fiscalidad (IRPF, IVA, IBI) ni de si una construcción concreta es legal urbanísticamente. La norma 11.8 del PTI regula las nuevas actividades; si te afecta su requisito de aguas residuales en una villa que ya comercializa, pregúntalo al Consell. No valora ninguna vivienda en concreto.

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. Revisamos los papeles de nuestras propias villas cada temporada con la lista de esta guía. 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.