



Tus vecinos tienen voto. No tienen veto sobre lo que ya venías haciendo.

La nueva norma de consentimiento vecinal llegó a Ibiza este mes presentada como un permiso obligatorio para el alquiler de temporada. No lo es, y en una villa unifamiliar no cambia nada. En un piso sí cambia lo que un comprador debería pedir antes de firmar.

SEPTIEMBRE DE 2026 · ESCRITO POR JENS GREG, WINGMAN IBIZA · FUENTES PERIODÍSTICAS: LA RAZÓN, 8 DE SEPTIEMBRE DE 2026, E INFOBAE, GONZALO GARCÍA CRESPO, 13 DE SEPTIEMBRE DE 2026

¿POCO TIEMPO? EL RESUMEN DE 60 SEGUNDOS

Qué ha pasado. La Ley de Propiedad Horizontal cambió el 3 de abril de 2025. Un nuevo alquiler turístico en un edificio en régimen de propiedad horizontal necesita ahora el acuerdo de tres quintas partes de los propietarios, y esas mismas tres quintas partes pueden prohibirlo. La prensa lo contó en septiembre de 2026 como un permiso nuevo para el alquiler de temporada.

Qué dice realmente la norma. Se aplica al alquiler turístico, es decir, viviendas amuebladas comercializadas por canales turísticos con finalidad lucrativa, y no al arrendamiento de temporada de la Ley de Arrendamientos Urbanos. No es retroactiva. Una resolución registral de 24 de noviembre de 2025 confirma que la actividad que ya se ejercía legalmente antes del 3 de abril de 2025, con su autorización turística, continúa al margen de lo que acuerde después la comunidad.

Qué significa para una villa en Ibiza. En la mayoría de los casos, nada. Una vivienda unifamiliar aislada en parcela propia no tiene junta de propietarios a la que pedir permiso, y nunca la ha tenido. Las excepciones son la villa integrada en una comunidad de urbanización formalmente constituida, la vivienda comprada después de que una limitación accediera al Registro, y cualquier actividad iniciada después del 3 de abril de 2025 en cualquiera de esos dos casos.

Qué hacer al respecto. Lo resuelven dos documentos. Una nota simple que muestre si hay inscrita una limitación de uso y con qué fecha, contrastada con la escritura de compra. Y tu propio registro de la fecha de alta turística y de la primera estancia realizada con ella, contrastado con el 3 de abril de 2025.

En la primera semana de septiembre una frase corrió de prisa por los grupos de propietarios de la isla: a partir de ahora hace falta el permiso de los vecinos para alquilar la vivienda por periodos cortos. La Razón lo tituló como oficial. Facebook hizo el resto. En un día había llegado a propietarios de villas que no tienen vecinos a los que preguntar.

La norma que hay detrás del titular existe, está en vigor desde abril de 2025 y es más estrecha y más útil de lo que dejaba entender la información. Da a las comunidades de propietarios un poder nuevo y real y, en la misma frase, fija la fecha más allá de la cual ese poder no alcanza hacia atrás. Las dos mitades importan. La segunda es la que no contó nadie.

QUÉ DICE REALMENTE LA NORMA

El artículo 17.12 se incorporó a la Ley de Propiedad Horizontal por la Ley Orgánica 1/2025 y produjo efectos el 3 de abril de 2025. En un edificio en régimen de propiedad horizontal, un nuevo alquiler turístico necesita el acuerdo expreso de la junta de propietarios, adoptado por tres quintas partes de los propietarios que representen a su vez tres quintas partes de las cuotas de participación. Esas mismas tres quintas partes pueden ir en sentido contrario y limitar, condicionar o prohibir la actividad, una vía que el Tribunal Supremo ya ha avalado.

Dos detalles hacen casi todo el trabajo en la práctica. El acuerdo, o la prohibición, tiene que llegar al Registro de la Propiedad para vincular a quien compre después. Y la norma se refiere a una actividad definida, no a las estancias cortas en general: viviendas destinadas a actividad turística regulada por la normativa sectorial, descritas en la información periodística como cesiones temporales de viviendas amuebladas y equipadas, promocionadas por canales turísticos, con finalidad lucrativa.

LA FECHA QUE LO DECIDE TODO

La reforma no es retroactiva, y en noviembre de 2025 la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública lo dijo en un caso que se ha publicado después en el BOE. Un registrador de Benalmádena había denegado el número de registro de un alquiler de corta duración porque los estatutos de la comunidad prohibían las nuevas viviendas turísticas. La Dirección General revocó la calificación. La prohibición se había adoptado en septiembre de 2021 y no se inscribió hasta marzo de 2024, mientras que el propietario había comprado en diciembre de 2021, de modo que no constaba en el Registro cuando adquirió y no podía oponérsele.



La misma resolución dice con claridad que el propietario que ya ejercía el alquiler de corta duración antes del 3 de abril de 2025, con la autorización turística sectorial correspondiente, continúa amparado por el régimen transitorio decida después lo que decida la comunidad. Esa es la frase que conviene guardar.

3/5 De propietarios y de cuotas que se exigen ahora antes de iniciar un nuevo alquiler turístico en un edificio en régimen de propiedad horizontal	Ninguno Se exige a una vivienda unifamiliar aislada en parcela propia, que no tiene junta de propietarios a la que preguntar	3 abr 2025 La línea que la norma no cruza hacia atrás. La actividad que ya se ejercía legalmente continúa
---	---	--

La comunidad puede votar sobre lo que ocurra a partir de ahora en el edificio. No puede votar sobre lo que ya se venía haciendo legalmente.

LO QUE AÑADIERON LOS TITULARES

La versión que llegó a Ibiza decía que ahora hace falta permiso para la vivienda de uso residencial temporal. Esa expresión pertenece a otro régimen. Un arrendamiento de temporada de la Ley de Arrendamientos Urbanos, a un inquilino que toma una vivienda unos meses por trabajo o por estudios, no es un alquiler turístico: no se comercializa por canales turísticos, no se inscribe como actividad turística y no tributa igual. Si la exigencia de consentimiento puede estirarse hasta alcanzarlo es una tesis que se está defendiendo, no una norma en vigor. Las resoluciones registrales dictadas hasta ahora se refieren al alquiler turístico.

La distinción conviene tenerla presente. Se contratan de forma distinta, tributan de forma distinta y se licencian de forma distinta, y la manera más rápida de equivocarse con un alquiler es tratarlos como si fueran lo mismo.

LA CAPA BALEAR, QUE LLEGÓ ANTES

En estas islas la reforma estatal ha caído sobre un terreno que ya era desigual. El consentimiento de la comunidad para el alquiler turístico en un edificio plurifamiliar no es ninguna novedad aquí: la normativa turística balear lleva años exigiendo el acuerdo favorable de la junta de propietarios antes de que un piso pueda comercializarse para estancias turísticas. A una vivienda unifamiliar aislada en parcela propia nunca se le ha pedido, por la razón evidente de que no hay junta a la que preguntar.

Tampoco es el voto de la comunidad lo que suele limitar de verdad. Las nuevas altas de ETV están suspendidas desde febrero de 2022 y dependen de que salgan plazas de la bolsa, y la zonificación decide si una dirección concreta es apta para el alquiler turístico antes de que los vecinos lleguen a opinar. El orden real de las preguntas es: si la dirección está en zona apta, si hay plaza disponible y, solo entonces, y solo si es un piso, si el edificio lo autoriza.

DÓNDE QUEDA ESTO EN UNA VILLA

Para la mayoría de las villas de alquiler de la isla la respuesta es corta. Una casa en su propia parcela vallada, con su piscina, su portón y su acceso, no tiene portal común, ni ascensor, ni fachada, ni junta. No hay votación que celebrar ni nada que inscribir.

Hay tres situaciones que son la excepción, y conviene saber en cuál estás. La villa integrada en una comunidad de urbanización formalmente constituida, donde los viales, los accesos o los servicios comunes se tienen como complejo inmobiliario del artículo 24, sí tiene estatutos y esos estatutos pueden incorporar limitaciones de uso. La vivienda comprada hace poco, cuando una limitación ya había accedido al Registro antes de la escritura, viene con la limitación puesta. Y cualquier actividad de alquiler iniciada después del 3 de abril de 2025 en cualquiera de esos dos escenarios es actividad nueva, sin régimen transitorio detrás.

Con lo cual el riesgo práctico en una villa sigue estando más o menos donde ha estado siempre. No en la autorización, sino en el ruido, en los aparcamientos y en el vecino que ya ha tenido bastante. Ese es el expediente que una comunidad abre de verdad, y para abrirlo no hacía falta ninguna reforma.



CON QUÉ SE QUEDA EL PROPIETARIO

La reforma no ha cambiado lo que puede hacer una villa de Ibiza ya establecida. Lo que sí ha cambiado es lo que debería pedir un comprador, y pedirlo sale ahora barato y es concreto. Casi todo el valor de la norma para un propietario es valor de comprobación previa: ha sacado de un cajón una limitación que antes no se veía, la ha puesto en un registro público y ha convertido en decisiva la fecha en que llegó allí. El propietario que puede poner la mano sobre dos fechas ha terminado con esta pregunta. El que no puede queda a merced de la versión del asunto que haya leído su vecino.

CÓMO RESPONDERLO CON TUS PROPIOS PAPELES

Lo resuelven dos documentos, y ninguno de los dos exige un abogado para obtenerlo. El primero es una nota simple del Registro de la Propiedad de la vivienda, que muestra si hay inscrita alguna limitación de uso procedente de los estatutos de la comunidad y, sobre todo, con qué fecha se inscribió. Contrástala con la fecha de tu escritura de compra. Una limitación que llegó al Registro después de que compraras no te alcanza.

El segundo es tu propio registro de explotación, que fija la otra fecha: el alta turística y la primera estancia realizada con ella. Las dos se contrastan con el 3 de abril de 2025. Una actividad que ya se ejercía legalmente antes de ese día queda dentro del régimen transitorio, y la opinión posterior de la comunidad no la desplaza.

Ese es todo el examen, y se responde en una tarde con papeles que el propietario ya tiene. Es además el hábito que hace legible el resto de un alquiler. La pregunta que se presenta como jurídica suele ser una pregunta sobre cuál de dos fechas fue primero, y esa respuesta vive en un archivo y no en una opinión. Nuestro propio calendario lo llevamos igual, a partir de nuestro propio registro y no de lo que diga el mercado esta semana.

IDEAS CLAVE

- El artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal produjo efectos el 3 de abril de 2025 y exige tres quintas partes de los propietarios y de las cuotas para autorizar, condicionar o prohibir un nuevo alquiler turístico en un edificio en régimen de propiedad horizontal.
- La norma no es retroactiva. La actividad que ya se ejercía legalmente antes del 3 de abril de 2025 con autorización turística sectorial continúa amparada por el régimen transitorio.
- Una prohibición estatutaria solo vincula a quien compra después si estaba inscrita en el Registro de la Propiedad antes de esa compra.
- Una vivienda unifamiliar aislada en parcela propia no tiene junta de propietarios, de modo que no le es aplicable ninguna autorización de comunidad.
- En Baleares el acuerdo favorable de la junta lleva años siendo necesario para el alquiler turístico en edificio plurifamiliar, y lo que de verdad limita aquí una nueva actividad es la zonificación, la moratoria vigente desde febrero de 2022 y la disponibilidad de plazas de la bolsa, no el voto de la comunidad.

LO QUE ESTA NOTA NO CUBRE

Trata únicamente del consentimiento de la comunidad. No cubre cómo se obtiene una licencia de ETV, ni la zonificación que decide si una dirección es apta, ni la disponibilidad de plazas de la bolsa, ni la fiscalidad de uno u otro tipo de alquiler. Está escrita pensando en villas unifamiliares y en quienes las compran, de modo que un piso en un edificio tendrá preguntas que esta nota no alcanza.

Esta nota 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 NOTA

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. Nuestro calendario se fija directamente a partir de ese registro y no de la sugerencia de un canal. Publicamos el método y no las cifras: lo que muestra una nota como esta es cómo se responde a una pregunta, no lo que dicen nuestros propios números.