



Tu agente firma el anuncio. La ley pone tu nombre al lado.

En septiembre el Consell precintó una vivienda en Vila y abrió un expediente de 220.001 euros contra el propietario y contra quien la comercializaba, a la vez. No fue un descuido de redacción: desde 2025 la ley balear hace responder a los dos, salvo prueba en contrario. Para el dueño de una villa con licencia, la pregunta útil no es si le puede pasar, sino qué dice cada anuncio de su casa.

OCTUBRE DE 2026 · ESCRITO POR JENS GREG, WINGMAN IBIZA · FUENTES PERIODÍSTICAS: PERIÓDICO DE IBIZA, REDACCIÓN, 17 DE SEPTIEMBRE DE 2026, Y LA VOZ DE IBIZA, ADRIANA LUI, 1 DE OCTUBRE DE 2026

¿POCO TIEMPO? EL RESUMEN DE 60 SEGUNDOS

Qué ha pasado. El 17 de septiembre de 2026 el Consell d'Eivissa y la Policía Local precintaron una vivienda de la calle Gregal, en Eivissa, por alquiler turístico ilegal. El expediente, abierto el 8 de julio, propone 220.001 euros de multa por infracción muy grave y se dirige contra el propietario y contra quien comercializaba la vivienda. Dos semanas después Sant Antoni informó de 76 casos investigados y 19 denuncias.

Qué dice realmente la norma. El artículo 117.4 de la Ley 8/2012 del turismo de las Illes Balears, en la redacción del Decreto ley 4/2025, hace responsables de la comercialización turística de una vivienda al propietario junto con el comercializador y el arrendatario, salvo prueba en contrario. Lo que se sanciona es anunciar, contratar o comercializar, no la estancia. Las infracciones muy graves se multan con 50.001 a 500.000 euros.

Qué significa para una villa en Ibiza. Una villa con su declaración responsable en vigor no está en el caso de Vila. Pero un anuncio puede salirse de la licencia sin que el propietario lo vea: más plazas de las inscritas, un número de registro equivocado, una copia en un portal que nadie revisa. Y esa responsabilidad no se queda en el agente.

Qué hacer al respecto. Contrasta cada anuncio de tu villa con tu declaración responsable de inicio de actividad turística (DRIAT): número de inscripción, plazas, dirección. Pide a quien la comercializa la lista completa de canales donde aparece y guarda capturas fechadas. "Salvo prueba en contrario" quiere decir que tu defensa son papeles.

El 17 de septiembre, con la temporada aún llena, una patrulla de la Policía Local acompañó a los técnicos del Consell hasta una vivienda de la calle Gregal y la precintó. Era una vivienda destinada al alquiler turístico en una zona donde la ley no lo permite. La noticia ocupó un día en la prensa local y otro en los grupos de propietarios, como tantas otras este año.

Lo que la mayoría leyó fue la cifra. Lo que pocos leyeron fue contra quién se abrió el expediente: contra el propietario y contra la persona que comercializaba la vivienda, los dos a la vez. Esa línea es la que importa a cualquiera que deje su casa en manos de un agente, porque responde a una pregunta que casi ningún propietario se hace hasta que es tarde.

LO QUE PASÓ EN LA CALLE GREGAL

Según el Periódico de Ibiza, el Consell d'Eivissa abrió el procedimiento sancionador por resolución de 8 de julio de 2026, por la infracción muy grave del artículo 120.i) de la Ley 8/2012: la publicidad, la contratación o la comercialización de estancias turísticas en viviendas cuya tipología no lo permite o que están en zonas no aptas. La multa propuesta es de 220.001 euros. El precinto, ejecutado el 17 de septiembre con la Policía Local, busca impedir que la vivienda siga usándose para estancias turísticas mientras se tramita el expediente.

No es un caso aislado. El 29 de septiembre Sant Antoni informó de 76 posibles alquileres turísticos ilegales bajo investigación y 19 denuncias tramitadas, con multas que pueden llegar a los 300.000 euros. En agosto se había precintado otra vivienda en la isla, con una multa de 275.001 euros.

QUIÉN RESPONDE, SEGÚN LA LEY

El artículo 117 de la Ley 8/2012 fija las personas responsables de las infracciones turísticas. Su apartado 4, en la redacción que le dio el Decreto ley 4/2025 de 11 de abril, dice que en la comercialización de estancias turísticas en viviendas "son responsables de las infracciones las personas propietarias del inmueble junto con las personas o entidades comercializadoras, así como con las personas que sean arrendatarias del inmueble, salvo prueba en contrario". El apartado 5 añade que, si no puede determinarse el grado de participación de cada uno, responden solidariamente.

Dos detalles hacen casi todo el trabajo. El primero es qué se castiga: el anuncio, la contratación o la comercialización, no que alguien haya dormido en la casa. Un anuncio publicado basta. El segundo es la carga: la ley parte de que el propietario responde y le deja a él demostrar lo contrario. Los contratos de arrendamiento o subarriendo, añade el mismo apartado, no le eximen si se prueba que se hicieron en fraude de ley.

220.001 €	50.001 a 500.000 €	30.001 a 50.000 €
Multa propuesta en Vila, en un expediente abierto contra el propietario y contra el comercializador a la vez	Horquilla de la infracción muy grave , artículo 123.3 de la Ley 8/2012	Anunciar una vivienda con más plazas de las permitidas , infracción grave del artículo 119.e)

Poner la casa en manos de un agente reparte el trabajo. No reparte la responsabilidad.

LO QUE HACE Y LO QUE NO HACE UN PRECINTO

Dos noticias de estas semanas ayudan a leer la escala de verdad. Según publicó la prensa local el 30 de septiembre y el 1 de octubre, el Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears ha resuelto, en un caso de Sant Antoni, que el cierre ordenado por la Administración alcanza solo a la actividad turística ilegal y no al uso residencial: una vivienda precintada puede seguir siendo un hogar. La sentencia admite recurso de casación. Y en marzo el Consell cerró el primer caso balear en que un piso sancionado pasó a alquiler social, con una multa rebajada de 275.000 a 33.000 euros, porque el artículo 123.5 reduce la sanción un 80 % si el propietario reconoce la responsabilidad y cede la vivienda a un programa de alquiler social o a precio limitado durante al menos cinco años.

DÓNDE UNA VILLA CON LICENCIA PUEDE SALIRSE DE ELLA

La calle Gregal era una vivienda que nunca pudo anunciarse. Una villa unifamiliar con su DRIAT en vigor está en otra situación, y sería falso decirle a su propietario que corre el mismo riesgo. Pero la ley no sanciona la casa, sanciona el anuncio, y un anuncio puede alejarse de la licencia poco a poco. Un agente que publica la villa para diez personas cuando la inscripción dice ocho. Un segundo agente, contratado por el primero, que la sube a un portal que el propietario no conoce. Un número de registro copiado de otra ficha. Una descripción que suma un anexo cuyas camas no forman parte de las plazas inscritas.

Ninguna de esas cosas la hace el propietario. Todas ellas, según el artículo 117.4, son también suyas mientras no demuestre lo contrario. El Consell, además, ya no trabaja a ciegas: su oficina antifraude revisa anuncios a diario, y la misma ley sanciona a los portales que publican viviendas sin número de inscripción (art. 120.j), de modo que el anuncio que no cuadra es justo el que se encuentra.



CON QUÉ SE QUEDA EL PROPIETARIO

Con una responsabilidad que no se delega. Contratar a un agente es una buena forma de comercializar una villa, pero no traslada al agente el expediente si el anuncio se sale de la licencia: la ley pone al propietario a su lado y le pide que pruebe lo contrario. La protección, por tanto, no es elegir bien al agente y olvidarse. Es saber en todo momento qué dice cada anuncio de tu casa y poder demostrar que coincide con lo que tienes inscrito.

CÓMO COMPROBARLO CON TUS PROPIOS PAPELES

Empieza por tu DRIAT y por el documento de adquisición de plazas, si tu alta lo requirió. De ahí salen tres datos: el número de inscripción turística, el número de plazas y la dirección. Son la referencia contra la que se mide todo lo demás.

Después haz la lista de canales. Pide por escrito a quien comercializa tu villa todos los sitios donde la anuncia, incluidos los de terceros a los que la cede. Busca tú mismo el número de inscripción y el nombre de la casa en los grandes portales: aparecerán fichas que no esperabas, y a veces tu número en una casa que no es la tuya. Contrasta cada ficha con los tres datos y guarda una captura fechada. Repítelo al empezar cada temporada y cada vez que cambies de agente.

Es una tarde de trabajo con papeles que ya tienes, y deja algo que la ley valora: la prueba de que sabías qué se anunciaba y de que coincidía con tu licencia. Nuestro propio calendario lo llevamos con el mismo hábito, a partir de nuestro registro y no de lo que dice cada canal.

IDEAS CLAVE

- El artículo 117.4 de la Ley 8/2012 del turismo de las Illes Balears, modificado por el Decreto ley 4/2025, hace responsables de la comercialización turística de una vivienda al propietario junto con el comercializador y el arrendatario, salvo prueba en contrario.
- Si no puede determinarse quién hizo qué, el artículo 117.5 hace responder a todos solidariamente.
- Se sanciona anunciar, contratar o comercializar, no la estancia: un anuncio publicado basta para abrir un expediente.
- Las infracciones muy graves se multan con 50.001 a 500.000 euros (art. 123.3), y anunciar más plazas de las permitidas es infracción grave de 30.001 a 50.000 euros (arts. 119.e y 123.2).
- El 17 de septiembre de 2026 el Consell d'Eivissa precintó una vivienda en la calle Gregal de Eivissa con una multa propuesta de 220.001 euros contra el propietario y el comercializador.
- La defensa del propietario es documental: DRIAT, plazas inscritas y capturas fechadas de cada anuncio.

LO QUE ESTA NOTA NO CUBRE

Trata de quién responde de un anuncio turístico en Baleares. No cubre cómo se obtiene una licencia de ETV, la zonificación, la compra de plazas ni la fiscalidad del alquiler. Las cifras de los expedientes proceden de la prensa y son propuestas de sanción, no resoluciones firmes. La sentencia del TSJIB citada admite recurso.

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.