La primera fiesta cuesta una multa. La segunda puede costar la licencia.

Desde la Ley 1/2025 la norma balear ya no solo pregunta si tus huéspedes hicieron ruido. Pregunta qué hiciste tú al respecto, y la respuesta tiene que estar por escrito.

NOVIEMBRE DE 2026 · ESCRITO POR **JENS GREG, WINGMAN IBIZA** · FUENTES PRIMARIAS: **LEY 1/2025, DE 13 DE JUNIO** (BOIB NÚM. 77/2025), **LEY 8/2012 DE TURISMO DE LAS ILLES BALEARS** (TEXTO CONSOLIDADO, BOE) Y **ORDENANZA DEL RUIDO DE SANT JOSEP DE SA TALAIA** · INFORMACIÓN: **NOUDIARI**, 9 DE OCTUBRE DE 2026 Y 23 DE JULIO DE 2022

¿POCO TIEMPO? EL RESUMEN DE 60 SEGUNDOS

Qué ha pasado. La Ley 1/2025, de 13 de junio (BOIB núm. 77, de 19 de junio de 2025), para prevenir las fiestas y actividades molestas en viviendas comercializadas como estancias turísticas, reescribió el artículo 50.12 y la letra ac) del artículo 119 de la Ley 8/2012 de Turismo de las Illes Balears, y permitió a consells y ayuntamientos compartir los datos de los comercializadores y las denuncias por molestias. En Ibiza las quejas vecinales ya mueven inspecciones: la de 49 viviendas en Vila el 9 de octubre de 2026 empezó con avisos a la Línea Verde.

Qué dice realmente la norma. El contrato de cada estancia tiene que prohibir de forma expresa las fiestas contrarias a la convivencia, y quien comercializa la vivienda, en cuanto sabe de una alteración, debe exigir al huésped que se vaya en 24 horas como máximo (art. 50.12). No incluir esa prohibición, o no adoptar medidas adecuadas para que los clientes no molesten gravemente a los vecinos, es infracción grave: de 5.001 a 50.000 euros (arts. 119.ac y 123.2). Otra grave dentro de los doce meses siguientes a una sanción firme por grave pasa a muy grave (art. 120.h): de 50.001 a 500.000 euros y la posible pérdida de los efectos de la DRIAT (art. 123.3).

Qué significa para una villa en Ibiza. Vale igual para una villa aislada: solo la parte de los estatutos depende de que haya comunidad de propietarios. El propietario responde junto al comercializador y al arrendatario, salvo prueba en contrario (art. 117.4). Y el ruido tiene su propia vía municipal: en Sant Josep, superar entre 6 y 15 dB(A) el límite nocturno residencial de 45 dB(A), de 23:00 a 8:00, es grave, de 601 a 12.000 euros.

Qué hacer al respecto. Comprueba que la prohibición de fiestas está en el contrato de cada reserva, por todos los canales, y en las normas de la casa que el huésped lee antes de llegar. Ten por escrito qué hace tu gestor cuando entra una queja: quién atiende, en cuánto tiempo y cómo se ejecuta una salida en 24 horas. Y guarda un registro fechado de cada incidencia y de lo que se hizo, porque las «medidas adecuadas» son lo que tendrás que demostrar. E instala medidas que puedas enseñar, como un medidor de ruido exterior, luces exteriores con horario o un sensor conectado.

Una villa en Ibiza puede pasar años sin una sola queja y perder su licencia en dos veranos. La DRIAT de una vivienda unifamiliar no caduca con el tiempo, pero la ley ha construido un camino de dos pasos que va de una fiesta a su pérdida.

El primer paso suele darse un sábado de agosto, a las dos de la madrugada, con el propietario en otro país. Lo que decide si hay segundo paso no es lo que pasó esa noche, sino lo que puedes demostrar que estaba preparado antes.

LO QUE ESTÁ EN JUEGO ES LA LICENCIA, NO LA MULTA

En Ibiza la compra de plazas turísticas sigue suspendida, así que una villa que pierde su DRIAT difícilmente la recupera. Lo explicamos en la guía sobre qué necesitas para alquilar tu villa a turistas. Por eso una multa grave es un susto y una segunda es otra cosa. En nuestra experiencia como gestores, las quejas de los vecinos son la vía principal por la que una villa en Ibiza pone su licencia en riesgo. Es una opinión de operador, no una estadística.

EL CONTRATO Y LAS 24 HORAS

El artículo 50.12 de la Ley 8/2012, en la redacción de la Ley 1/2025, obliga a la persona comercializadora a hacer constar en el contrato que firma con los huéspedes, de forma expresa, la prohibición de fiestas o eventos que incumplan las normas básicas de convivencia y, en un edificio en propiedad horizontal, los estatutos de la comunidad. En cuanto conoce una alteración, debe exigir al cliente que abandone la vivienda en un plazo máximo de 24 horas. La misma norma añade que el conocimiento del propietario solo se presume si hay evidencia clara de que fue informado o lo consintió.

Ponlo junto al artículo 117.4: responden el propietario, el comercializador y, en su caso, el arrendatario, «salvo prueba en contrario». Nuestra lectura es que el contrato con la cláusula, el registro de incidencias y el procedimiento escrito de tu gestor son precisamente esa prueba. Y el teléfono de 24 horas que exige el artículo 51.3 cuesta poco más si lo tienen también tus vecinos más cercanos: no es obligatorio en una villa aislada, pero es la medida más barata que existe.

DOS PASOS HASTA PERDER LA DRIAT

Paso uno, grave. No incluir la prohibición en el contrato, o no adoptar medidas adecuadas cuando los huéspedes alteran gravemente la convivencia de los vecinos, es infracción grave (art. 119.ac): multa de 5.001 a 50.000 euros y, como accesoria, suspensión o cierre temporal (art. 123.2). Antes incluso de una sanción firme, la administración puede suspender cautelarmente la DRIAT o cerrar la vivienda (art. 128.1).

Paso dos, muy grave. Cometer otra grave dentro de los doce meses siguientes a una sanción firme por grave es infracción muy grave (art. 120.h): de 50.001 a 500.000 euros y, como accesorias, la pérdida de los efectos de la DRIAT o el cierre temporal o definitivo (art. 123.3). Las graves prescriben a los dos años (art. 121.1), y la reincidencia en ese plazo agrava la multa (art. 124).

5.001 €	12 meses	DRIAT
Mínimo de una **infracción grave** por no prohibir fiestas o no tomar medidas	Ventana en la que una **segunda grave** se convierte en muy grave	Lo que puede perderse con la **muy grave**, junto a una multa de hasta 500.000 €

> *La ley ya no pregunta si tus huéspedes hicieron ruido. Pregunta qué hiciste tú al respecto.*

LA OTRA VÍA: LA ORDENANZA DEL RUIDO

En Sant Josep de sa Talaia la noche va de 23:00 a 8:00 y el límite exterior en zona residencial es de 45 dB(A). Superarlo entre 6 y 15 dB(A), o alterar la convivencia, es grave: de 601 a 12.000 euros y cierre temporal de hasta dos años; por encima de 15 dB(A) es muy grave, hasta 300.000 euros (arts. 33 y 34 de la ordenanza). En julio de 2022 Santa Eulària cerró temporalmente una villa rural con licencia tras medir 67 dB en una fiesta y propuso multas para cuatro responsables (noudiari, 23 de julio de 2022). Una sanción municipal no es por sí sola una grave de la Ley 8/2012, pero es la prueba que usaría un inspector del Consell.

CÓMO LLEGA UNA QUEJA AL CONSELL

La Ley 1/2025 añadió a la Ley 8/2012 una disposición adicional vigésimo séptima que permite a consells y ayuntamientos pactar protocolos para pasar a la Policía Local los datos de los comercializadores y enviar a la autoridad turística las denuncias por molestias. El 9 de octubre de 2026 la Policía Local de Eivissa y los inspectores del Consell revisaron 49 viviendas cerca de la avenida 8 de Agosto tras numerosas denuncias anónimas a la Línea Verde (noudiari, 9 de octubre de 2026). Eran pisos, no villas, pero el mecanismo es el mismo.

CÓMO SE VEN LAS «MEDIDAS ADECUADAS» EN UNA VILLA

Huéspedes preparados son huéspedes más tranquilos. Las normas de la casa se fijan antes de reservar, se repiten antes de llegar y se recuerdan dentro de la villa, con una persona con nombre que contesta a las dos de la madrugada. Los vecinos más cercanos tienen ese número. La salida en 24 horas está ensayada: quién se lo dice al huésped, por escrito, y qué permite el contrato sobre la fianza.

Eso es el papeleo. Lo demás es cómo está preparada la propia villa, para que estar tranquilo sea lo fácil. Lo sabemos por nuestras villas. A una de ellas la multaron tres veces por ruido en 2021. Desde entonces hemos instalado un medidor de ruido visible y luces exteriores con horario, y no ha vuelto a tener ni una queja ni una multa. Usamos además una tercera medida en villas con las que trabajamos, y la añadimos a las nuestras para 2027.

Un medidor de ruido a la vista. Un sonómetro de pantalla grande, montado fuera donde se ve desde la terraza, que se enciende al atardecer y se apaga al amanecer con un enchufe inteligente que sigue la hora de la puesta de sol todo el año. El huésped ve cuánto ruido hace y baja el volumen sin que nadie se lo pida. Algunos modelos además registran el nivel con fecha y hora. Mide volumen, no palabras: no graba nada de lo que se dice. El registro te da un dato fechado frente a una queja, también frente a una presentada una noche en que el nivel nunca superó el límite.

Luces exteriores que se apagan por horas. Desde medianoche las luces de fuera se apagan por zonas, y hacia la una las terrazas están a oscuras. Nadie le dice a nadie que entre. El jardín simplemente deja de ser el sitio donde estar.

Un sensor conectado que habla con el huésped. Un sensor de ruido conectado, montado fuera y vinculado al sistema de reservas. Tú fijas el nivel y el horario. Si se superan, el aparato parpadea y el huésped recibe un mensaje en la plataforma o una llamada, antes de que un vecino tenga motivo para coger el teléfono. No graba sonido, y sus avisos son el registro fechado de incidencias del que habla esta guía.

Ninguna de estas medidas se enfrenta al huésped, y por eso funcionan. Y todas son algo que puedes demostrar: qué había, desde cuándo y cómo funciona. La licencia de una villa depende hoy de lo que el propietario pueda demostrar que tenía listo antes de que llegara el primer huésped.

Una condición: el huésped tiene que saberlo. Airbnb solo admite medidores de decibelios que miden el nivel sin grabar ni transmitir sonido, declarados en el anuncio y nunca en dormitorios, baños o zonas de descanso. Pon la misma frase en las normas de la casa de todos los canales.

La temporada baja es el momento de hacerlo. Revisamos una villa igual que preparamos las nuestras: el contrato, las normas de la casa, lo que oyen los vecinos y lo que hay instalado fuera. Recibes un informe por escrito con lo que necesita, te suministramos el equipo y tu electricista lo instala antes de la temporada 2027. **Mira qué instalamos y cuánto cuesta**.

CÓMO COMPROBARLO CON TUS PROPIOS PAPELES

Coge las reservas de la última temporada y mira, canal por canal, si el huésped aceptó un contrato con la prohibición de fiestas. Después haz una línea por cada incidencia de los dos últimos años, que es el plazo de prescripción y de reincidencia: fecha, hora, quién llamó, quién contestó, minutos hasta la respuesta y resultado. Busca el patrón por tipo de reserva, semana y tamaño del grupo. Y anota cualquier acta municipal o expediente del Consell y si es firme, porque solo una sanción firme abre la ventana de doce meses.

IDEAS CLAVE

- Desde la Ley 1/2025 (BOIB núm. 77, de 19 de junio de 2025), el artículo 50.12 de la Ley 8/2012 exige que el contrato de toda estancia turística en Baleares prohíba expresamente las fiestas y que el comercializador haga salir al huésped en 24 horas como máximo tras una alteración.
- Según el artículo 119.ac de la Ley 8/2012, no incluir esa prohibición o no adoptar medidas adecuadas para que los huéspedes no molesten gravemente a los vecinos es infracción grave, con multa de 5.001 a 50.000 euros.
- Según el artículo 120.h de la Ley 8/2012, una segunda infracción grave dentro de los doce meses siguientes a una sanción firme por grave es muy grave: de 50.001 a 500.000 euros y la posible pérdida de la DRIAT (artículo 123.3).
- El artículo 117.4 de la Ley 8/2012 hace responder al propietario de una vivienda turística junto al comercializador y al arrendatario, salvo prueba en contrario.
- En Sant Josep de sa Talaia el límite nocturno en zona residencial es de 45 dB(A) de 23:00 a 8:00; superarlo entre 6 y 15 dB(A) es grave según la ordenanza municipal del ruido, de 601 a 12.000 euros.
- Estas reglas se aplican a las villas aisladas igual que a los pisos; solo la parte de los estatutos depende de que exista una comunidad de propietarios.

LO QUE ESTA GUÍA NO CUBRE

No trata en detalle de pisos ni estatutos de comunidad (lo cubre nuestra nota sobre el consentimiento de la comunidad), de las ordenanzas del ruido de Sant Antoni, Santa Eulària, Sant Joan o Vila, del nuevo reglamento de iluminación nocturna, de las acciones civiles o penales de los vecinos, ni del registro de huéspedes, el seguro o el equipamiento de seguridad. No hemos podido confirmar si una prohibición en las condiciones de Airbnb o Vrbo basta para cumplir el artículo 50.12 o si hace falta una cláusula propia: pregúntalo a tu abogado. Tampoco nos consta ninguna villa de Ibiza que haya perdido su DRIAT por esta vía. 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 de los últimos diez años. 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. La revisión de una villa cuesta 350 euros y se descuenta íntegra de nuestra comisión si anuncias tu villa con nosotros.

Fuentes primarias: Ley 1/2025, de 13 de junio, para prevenir la celebración de fiestas y actividades molestas en viviendas que se comercialicen como estancias turísticas (BOIB núm. 77, de 19 de junio de 2025; BOE-A-2025-14460); Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, texto consolidado (BOE-A-2012-10610), arts. 50.12, 51.3, 117, 119.ac, 120.h, 121, 123, 124 y 128 y disposición adicional vigésimo séptima; Ajuntament de Sant Josep de sa Talaia, Ordenanza reguladora del ruido y las vibraciones, versión consolidada de 22 de marzo de 2022, arts. 7, 25, 26, 33 y 34. Prensa: noudiari, Redacción, 9 de octubre de 2026 (inspección de 49 viviendas en Vila); noudiari, Redacción, 23 de julio de 2022 (cierre de una villa en Santa Eulària).