PROPIEDAD HORIZONTAL · DIVULGACIÓN JURÍDICA

# ¿Se puede convocar la junta de vecinos por WhatsApp?

*Una sentencia de la Audiencia de Baleares recuerda que el grupo de vecinos no sustituye a la convocatoria ni al acta*

Un edificio pequeño, cinco vecinos que se organizan por el móvil y una derrama de obras que acaba en una reclamación de 4.750 euros. La vecina impugna el acuerdo porque nadie la convocó en condiciones, y el tribunal le da la razón. La pregunta de fondo la conoce cualquiera que viva en comunidad: ¿basta con el grupo de WhatsApp?

**JUAN ANTONIO MATEOS MATEOS** · *Abogado especializado en Derecho turístico e inmobiliario* · *www.alquilerviviendavacacional.com*

En un pueblo de Mallorca hay un edificio pequeño, de cinco viviendas. No tiene administrador ni cuenta bancaria, y los vecinos se organizan por un grupo de WhatsApp. Una pareja compra allí un piso en el verano de 2022 y, a los pocos meses, empiezan a llegarle noticias sueltas por el móvil: que se han hecho obras, que hay facturas por más de 36.000 euros, que a ellos les tocan unos 4.750. Un día reciben la carta de un abogado que les reclama esa cantidad, aprobada —dice— en una junta a la que nunca fueron convocados. Deciden impugnar el acuerdo, y el asunto termina en la Audiencia Provincial de Baleares.[1]

## Detrás de esto hay un derecho

Antes de entrar en el WhatsApp conviene recordar lo básico. Cualquier propietario tiene derecho a participar en la aprobación de las obras y de los gastos de la comunidad, y a estar informado de lo que se decide.[2] En este caso la vecina tuvo que mandar un burofax solo para conseguir la documentación de las juntas y de las obras. Sin esos papeles no había manera: ni siquiera podía encargar a un perito que revisara si las reparaciones y los importes eran correctos.

## ¿Sirve el WhatsApp para convocar la junta?

Esta es la pregunta de fondo, y la respuesta de la sentencia es clara: el WhatsApp sirve para comunicarse, pero no sustituye a la convocatoria. La ley pide que la convocatoria diga qué asuntos se van a tratar, dónde, qué día y a qué hora, y que se avise con antelación.[3] En el grupo de vecinos se hablaba de la intención de reunirse, pero no aparecía el orden del día. Y sin orden del día, quien no acude a la reunión no sabe qué se va a decidir. Eso es justo lo que la ley quiere evitar.

## El acta también tiene sus reglas

La sentencia repasa además lo que debe contener un acta: la fecha y el lugar, quién convocó, si la junta es ordinaria o extraordinaria, quiénes asistieron y con qué cuotas, el orden del día y los acuerdos con sus votos.[4] Aquí no constaba casi nada de eso. Ni siquiera figuraba aprobado el saldo que se reclamaba a la vecina; y, para colmo, la cantidad de la carta no cuadraba con la tabla de Excel que la propia comunidad había repartido por el grupo.

> *«El WhatsApp sirve para avisar, no para sustituir la convocatoria ni el acta.»*
>
> LA REGLA QUE DEJA LA SENTENCIA

## Ser pocos y llevarse bien no exime

La comunidad se defendía con un argumento muy humano: somos cinco, nos conocemos, todo se hace de manera informal. La Audiencia no lo admite. Las normas sobre cómo se convoca y se documenta una junta son de obligado cumplimiento, y ser una comunidad pequeña no da permiso para saltárselas. Hay además un punto importante: demostrar que se convocó bien a un vecino no le toca al vecino, sino a la comunidad.[5] Si no hay prueba de la convocatoria, el acuerdo se cae.

## Un aviso práctico: para impugnar, al corriente o consignando

Hay una lección práctica que conviene no pasar por alto. Para poder impugnar un acuerdo, el propietario tiene que estar al día en sus pagos con la comunidad o, si debe algo, consignar esa cantidad antes de demandar.[6] Aquí la vecina reconocía que debía consignar, pero se encontró con que la comunidad no tenía cuenta bancaria y ella no sabía dónde ingresar. La salida que aceptó el tribunal fue sencilla: consignar en la cuenta del propio juzgado, sin esperar a que nadie se lo pidiera. Con eso cumplió el requisito.

## En resumen

El grupo de WhatsApp es cómodo y ha venido para quedarse, también en las comunidades de vecinos. Pero no vale como atajo. Para que un acuerdo aguante hay que convocar con su orden del día, su lugar, su día y su hora, y con tiempo; levantar acta con lo que la ley pide; y enviarla a los propietarios. Y quien quiera discutir un acuerdo ante el juez tendrá que estar al corriente o consignar antes; si la comunidad no tiene cuenta, la del juzgado sirve. Ni el tamaño de la comunidad ni la buena relación entre vecinos cambian nada de esto.

### NOTAS

1. Sentencia comentada: Audiencia Provincial de Illes Balears (Palma, Secc. 4ª), núm. 283/2026, de 30 de abril de 2026 (ROJ: SAP IB 1291/2026; ECLI:ES:APIB:2026:1291), que confirma la del Juzgado de Primera Instancia núm. 5 de Manacor.
2. Artículo 14 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal: corresponde a la Junta, con la participación de los propietarios, aprobar los presupuestos y la ejecución de las obras y conocer los demás asuntos de interés general de la comunidad.
3. Artículo 16 LPH: la convocatoria indicará los asuntos a tratar, el lugar, el día y la hora, y se citará en la forma del artículo 9; la junta ordinaria se convoca con seis días de antelación como mínimo, y las extraordinarias con la posible para que llegue a conocimiento de todos.
4. Artículo 19 LPH: contenido mínimo del acta —fecha y lugar, autor de la convocatoria, carácter ordinario o extraordinario, relación de asistentes y cuotas, orden del día y acuerdos adoptados—, y remisión del acta a los propietarios.
5. Sobre la carga de la prueba de la citación, que recae en la comunidad: STS 572/2020, de 27 de octubre (ECLI:ES:TS:2020:3624), citada en la sentencia.
6. Artículo 18 LPH: motivos de impugnación de los acuerdos (contrarios a la ley o los estatutos; gravemente lesivos para la comunidad en beneficio de uno; o con grave perjuicio o abuso de derecho) y requisito de procedibilidad del art. 18.2 —estar al corriente del pago o consignar judicialmente—, según la doctrina del Tribunal Supremo (SSTS de 22 de octubre de 2013 y de 14 de octubre de 2011, ECLI:ES:TS:2011:7359).