



Chloe Aramburu

Abogada de Inmobiliario
de Pérez-Llorca

No todas las obras arquitectónicas están amparadas por los derechos de autor, ya que en tal caso llegaríamos a la situación de que ningún edificio construido podría ser objeto de modificación o reforma

Derecho de propiedad intelectual de edificios singulares

En el marco de un proceso de *due diligence* de un inmueble hay un aspecto que no siempre se tiene en cuenta y que cobra especial importancia cuando el objeto de la compraventa es un edificio singular o *de autor* y más aún cuando tras su adquisición se pretende reformarlo o realizar ciertos cambios en él. Nos referimos a la concurrencia de los derechos de propiedad intelectual sobre obras arquitectónicas y el derecho de propiedad del dueño del edificio, que en ocasiones puede crear una tensión de intereses entre el arquitecto que ha elaborado y firmado el proyecto, que pretende que se respete su creación, y el propietario del edificio, que puede querer reformarlo o rehabilitarlo de manera que alguno de sus elementos más característicos cambie.

Hay que aclarar en primer lugar que no todas las obras arquitectónicas están amparadas por los derechos de autor, ya que en tal caso llegaríamos a la situación de que ningún edificio construido podría ser objeto de modificación o reforma sin el consentimiento previo del arquitecto encargado del proyecto del edificio. La Ley de Propiedad Intelectual establece que, para que un arquitecto disfrute de los derechos de autor sobre una obra arquitectónica, debe tratarse de una obra original. La originalidad se entiende desde una doble perspectiva: objetiva, es decir, la obra debe ser novedosa, no igual a ninguna creación anterior, y subjetiva, en el sentido de que la obra debe

ser reflejo de la personalidad del autor. De igual modo, para que la obra sea objeto de protección debe revestir cierta *altura creativa*, si bien los tribunales no parecen ser ni extremadamente exigentes ni tampoco concluyentes con este requisito.

El autor de una obra arquitectónica original goza de dos tipos de derechos: los económicos y los morales. Los derechos económicos pertenecen al arquitecto autor de una obra arquitectónica durante toda su vida y, durante los 70 años siguientes a su fallecimiento, a sus herederos -o a quienes el arquitecto hubiera cedido tales derechos-, mientras que los derechos morales, algunos finalizan con la muerte del autor -como, por ejemplo, el derecho moral de divulgación- y otros pueden ejercitarse sin límite de tiempo. Esto último sucede con el derecho a exigir el respeto a la integridad de la obra, de forma que, fallecido el autor, corresponderá su ejercicio a las personas designadas por aquel en su testamento, en su defecto, a sus herederos y, subsidiariamente, a determinadas entidades públicas.

Los derechos económicos o de explotación son aquellos que permiten al autor explotar su obra y se traducen en los derechos de reproducción, distribución, comunicación pública y transformación. El autor puede ceder estos derechos a terceros de forma exclusiva o no exclusiva, siendo relativamente frecuente que los arquitectos cedan estos derechos al estudio

de arquitectura en el que se integran o incluso al propietario del inmueble que ha encargado el proyecto. Los derechos morales son los derechos de divulgación, *paternidad*, integridad de la obra, modificación, arrepentimiento y acceso al ejemplar único o raro de la obra, y su propósito es proteger el vínculo creado entre el autor y su obra. Se trata de derechos personales, irrenunciables e intransmisibles, no pudiendo el autor de la obra ceder dichos derechos a terceros.

Esta última tipología de derechos es la que en ocasiones puede suponer un límite al libre o pleno dominio del propietario de un inmueble en la medida en que el derecho al respeto a la integridad de la obra facultaría al autor de una obra arquitectónica original a impedir cualquier deformación, modificación, alteración o atentado contra la misma que suponga un perjuicio a sus legítimos intereses o menoscabo a su reputación. Así, el propietario de un inmueble protegido por estos derechos de autor no podría, en principio, llevar a cabo ninguna de estas obras en el inmueble sin el consentimiento previo del arquitecto si la obra perjudicara su legítimo interés o menoscabase su reputación. La posibilidad de que la alteración de una obra arquitectónica suponga una vulneración del derecho a la integridad de la misma depende fundamentalmente de la originalidad y altura creativa de la obra en cuestión y de si las obras realizadas perjudican los legítimos intereses del autor de la misma o menoscaban su reputación.

Una vez que se ha determinado que el edificio en cuestión es una obra arquitectónica original, la cuestión radica entonces en determinar qué modificaciones o alteraciones perjudican el interés legítimo del arquitecto o menoscaban su reputación. Surge aquí una nueva dificultad, ya que ni la ley ni la jurisprudencia establecen unos criterios objetivos para concluir qué modificaciones podrían atentar contra el derecho a la

integridad de la obra. Por tanto, apreciar si una modificación atenta contra este derecho es una cuestión de hecho que deberá analizarse caso por caso.

Sin embargo, según la doctrina y escasa jurisprudencia, atentarían contra este derecho aquellas modificaciones que afecten a la estructura del edificio, sus proporciones o volúmenes. Tales modificaciones incluirían, entre otras, la demolición parcial o eliminación de elementos arquitectónicos, la construcción de nuevas plantas o incorporación de marcas que alteren la configuración exterior del edificio, los cambios en su fachada e, incluso, la distribución de los espacios y elementos interiores del mismo, según los casos. Otro de los criterios seguidos por la jurisprudencia es atender a la intensidad de la modificación y el fin perseguido con la misma. Si puede justificarse por su funcionalidad o por exigencias de seguridad, cabría en algunos casos y en determinadas circunstancias la posibilidad de argumentar que la modificación no violaría tal derecho moral.

En cualquier caso, si entrasen en conflicto ambos derechos, el arquitecto es quien debería probar que las modificaciones efectuadas perjudican sus legítimos intereses o menoscaban su reputación.

Como puede apreciarse, la posible protección de los derechos de propiedad intelectual sobre un inmueble es un aspecto que debería ser objeto de mayor atención a la hora de valorar la adquisición de ciertos edificios, habida cuenta de las limitaciones que ello puede implicar para el propietario, especialmente en caso de que este pretenda llevar a cabo determinadas actuaciones sobre él. Creemos que anticipar este riesgo y saber aconsejar al cliente sobre cómo tratarlo resulta de capital importancia en el marco de una *due diligence* inmobiliaria.

Chloe Aramburu

Abogada de Inmobiliario
de Pérez-Llorca

La protección de los derechos de propiedad intelectual sobre un inmueble es un aspecto que debería ser objeto de mayor atención a la hora de adquirir ciertos edificios, por las limitaciones que ello puede implicar para el propietario