Sentencia de 25 de septiembre de 2026 - V ZR 165/25

El Quinto Senado Civil del Tribunal Federal de Justicia, responsable, entre otras cosas, del derecho de propiedad horizontal, dictaminó hoy que puede ser permisible que una comunidad de propietarios de un condominio decida por mayoría de votos sobre la instalación de un mural de arte urbano de gran formato en la fachada de un edificio de gran altura perteneciente al complejo residencial.

Hechos:

La asociación "Urbaner Kunstraum Wuppertal - UKW" ofreció a la comunidad de propietarios demandada la oportunidad de que un artista urbano internacional diseñara, a su propio costo, la fachada de un edificio de gran altura perteneciente al complejo, como parte de un proyecto apoyado por el alcalde de la ciudad. La obra de arte permanecerá en la fachada el mayor tiempo posible (más de diez años). Sin embargo, después de cinco años, la comunidad de propietarios podrá decidir qué hacer con la fachada. Por ejemplo, podría repintarse o aislarse térmicamente.

Los propietarios de los apartamentos autorizaron al administrador de la propiedad, por mayoría de votos, a formalizar el acuerdo de permiso ofrecido por la asociación. El demandante, propietario de un apartamento, considera que esto es inadmisible porque la pintura alteraría fundamentalmente el complejo residencial y aún no está claro cómo lucirá finalmente la obra de arte.

Desarrollo previo del procedimiento:

El tribunal local desestimó la demanda de anulación del demandante. Su apelación fue desestimada. Tras la admisión a trámite de la apelación por motivos jurídicos por parte del tribunal regional, el demandante aún pretende que se declare nula la sentencia.

Decisión del Tribunal Federal de Justicia:

El Tribunal Federal de Justicia desestimó el recurso y confirmó la opinión del Tribunal Regional de que los propietarios de los apartamentos tenían derecho a decidir sobre la instalación de la pintura de arte urbano en la fachada del edificio de gran altura perteneciente al complejo.

Los propietarios del condominio pueden aprobar dicha resolución por mayoría de votos, ya que el concepto de modificación estructural, sobre la cual los propietarios tienen potestad de decidir según el artículo 20, párrafo 1, de la Ley de Propiedad Horizontal alemana (WEG), también abarca las medidas permanentes que alteran significativamente la apariencia del complejo. Esto también se aplica al diseño artístico de la fachada de un edificio de gran altura, que, como en este caso, modificará significativamente la apariencia del complejo durante varios años.

La resolución también es suficientemente específica. Si los propietarios del condominio deciden rediseñar la fachada de un edificio instalando un mural (arte urbano) de un artista reconocido, la resolución es suficientemente específica si, como en este caso, incluye disposiciones sobre el área a decorar, la distribución de los costos y la duración de la exhibición. No se requiere una descripción del aspecto final de la obra. La creación de una obra de arte se diferencia de otros proyectos de construcción porque no se trata simplemente de implementar las especificaciones del cliente según estándares acordados, sino que se caracteriza por la libertad creativa y el rol independiente del artista como ejecutor. El proceso de diseño es una actividad creativa y depende de sus condiciones, especialmente cuando, como en este caso, la obra se crea al aire libre sobre una gran superficie y se integra en su entorno y en una colección de otras obras de arte. Este proceso creativo requiere libertad, ya que el artista —en este caso, la artista— se adapta a las condiciones existentes y la obra puede desarrollarse dinámicamente mediante pruebas y revisiones. En definitiva, es inherente al arte que el resultado de la creación artística no siempre sea predecible para el cliente. Los propietarios pueden prever con suficiente claridad cómo la obra de arte afectará la impresión general del inmueble si se definen parámetros como el color, el estilo u otros elementos de diseño. Este fue el caso.

El Tribunal de Apelación denegó correctamente que se hubiera producido una modificación fundamental del complejo residencial en el sentido del artículo 20, apartado 4, opción 1, de la Ley de Propiedad Horizontal alemana (WEG). Como ha dictaminado el Tribunal Federal de Justicia, un cambio en el aspecto visual general del complejo residencial derivado de una obra no suele constituir una modificación fundamental en el sentido de esta disposición. En concreto, un esquema de colores diferente para la fachada puede decidirse por mayoría de votos.

Con la modificación de la normativa sobre alteraciones estructurales en los artículos 20 y 21 de la Ley de Propiedad Horizontal alemana (WEG) mediante la Ley de Modernización de la Propiedad Horizontal (WEMoG), que entró en vigor el 1 de diciembre de 2020, el legislador pretendía permitir que las medidas estructurales se aprobaran por mayoría de votos en mayor medida que antes, a pesar de los cambios que suelen conllevar en el aspecto visual general. Sin embargo, los impactos visuales no quedan automáticamente exentos de los límites para las alteraciones estructurales establecidos en el artículo 20, apartado 4, de la WEG. No obstante, debe aplicarse un criterio estricto al respecto. El factor decisivo para la reforma integral es el complejo residencial en su conjunto, y no solo el componente del edificio afectado o la vivienda individual. La cuestión crucial, por lo tanto, es si la intervención altera fundamentalmente el aspecto exterior del complejo residencial en su conjunto.

El Tribunal Federal de Justicia ha aclarado expresamente que, según la ley de apelación, no es posible definir con mayor precisión cuándo una modificación en la apariencia general de un complejo de condominios, resultante de una obra constructiva, excede el umbral de alteración fundamental. Esto depende siempre de las circunstancias de cada caso, que

solo el juez de primera instancia puede determinar y evaluar. Definiciones adicionales del término "alteración fundamental" solo parafrasearían el texto legal, sin proporcionar a los tribunales de primera instancia ninguna orientación útil para la aplicación de la ley a casos particulares ni aumentar la seguridad jurídica.

El Tribunal de Apelaciones aplicó correctamente estos criterios en su valoración de los hechos y, de manera no apelable, concluyó que, dadas las circunstancias específicas del caso, el diseño artístico previsto para la fachada no conlleva una transformación fundamental del complejo residencial en su conjunto. Al hacerlo, el Tribunal de Apelaciones también tuvo la facultad de considerar la relación del diseño artístico de la fachada con otras obras de arte en el paisaje urbano como un factor que desmiente la presunción de una transformación fundamental. Esto se debe a que el diseño artístico de la fachada no se presenta de forma aislada, sino que forma parte de un proyecto destinado a configurar el paisaje urbano en su conjunto. El mural de la fachada se percibe, por lo tanto, como parte de este proyecto y no únicamente en relación con el edificio individual. Esta circunstancia también es significativa para el efecto de la obra de arte en la impresión visual general del complejo residencial en su conjunto.

El hecho de que la obra de arte forme parte de un proyecto más amplio es significativo para la evaluación general, y trasciende su impacto visual. Este proyecto, respaldado por la ciudad y diseñado para crear un entorno urbano dinámico y mejorar la calidad de vida, depende de la cooperación de los propietarios de los edificios para su éxito. Les ofrece un acceso sencillo al proporcionarles la cobertura total de los costos y un período de precio fijo limitado a cinco años. Las asociaciones de propietarios de condominios también deben poder participar. Una interpretación demasiado amplia del término "transformación fundamental", dado que la unanimidad —especialmente en complejos grandes— rara vez se alcanza, resultaría en la exclusión de las asociaciones de participar en este tipo de proyectos.

Finalmente, la decisión sobre el permiso no supone una desventaja injustificada para ningún propietario de vivienda en el sentido del artículo 20, apartado 4, opción 2 de la Ley de Propiedad Horizontal alemana (WEG). Esta restricción a las modificaciones se aplica únicamente a las medidas que afectan a un propietario en mayor medida que a otros; no existe la desigualdad de trato necesaria entre los propietarios. En concreto, un propietario no se ve perjudicado injustificadamente simplemente porque un mural en la fachada le resulte menos atractivo que a otros.