

***BANKSY Y EL CONSTANTE DESAFÍO DEL ARTE CALLEJERO***

*A la sugestividad de la obra de Banksy se añaden atrayentes conflictos legales.*

Hace exactamente cinco años, nos ocupamos de un interesante caso legal referido a la propiedad sobre una obra de Banksy que, de la noche a la mañana, apareció pintada sobre un edificio en Folkestone, Inglaterra<sup>1</sup>.

La cuestión llegó a los estrados judiciales ingleses y la decisión señaló un camino a seguir en el territorio aun desconocido del marco legal aplicable al arte callejero<sup>2</sup>.

En septiembre de 2014, mientras se celebraba en Folkestone una importante muestra trienal de arte, sobre la pared exterior de un parque de diversiones apareció pintado un mural de Banksy (seudónimo de un artista callejero inglés cuya verdadera identidad se desconoce pero cuyas obras alcanzan precios siderales).

La obra lleva el nombre de “Art Buff”, algo así como “Fanática del arte”, y representa a una mujer que, desde muy cerca y minuciosamente observa un pedestal vacío. Donde, normalmente, debería haber una escultura, no hay nada.

El propietario del inmueble donde apareció el mural no había dado permiso alguno (ni a Banksy ni a ningún otro artista) para que las paredes del lugar fueran usadas como soporte de obras de arte.

Dreamland Leisure Ltd., el inquilino, arrendatario o locatario del parque de diversiones (las tres palabras significan lo mismo), no desechó la oportunidad: ni lerdo ni perezoso, al mes de aparecer el mural lo hizo despegar de la pared y lo despachó a los Estados Unidos para que fuera vendido en subasta en Art Basel Miami. Según Dreamland, lo obtenido sería donado a una entidad de beneficencia en memoria de Jimmy Godden, antiguo propietario de Dreamland.

*La remoción del mural se hizo sin el permiso del propietario.*

Una fundación dedicada a la promoción de Folkestone como centro de arte decidió obtener la restitución de la obra; para ello consiguió una cesión de derechos a su favor por parte del propietario del inmueble.

Como primer paso, la fundación obtuvo una medida de no innovar que impidió a Dreamland vender o realizar actividad alguna con el mural. La subasta en los Estados Unidos fracasó y la fundación logró

<sup>1</sup> “¿De quién es el *Street Art*?”, *Dos minutos de doctrina*, XII:580, 30 octubre 2015

<sup>2</sup> In re “The Creative Foundation v Dreamland Leisure Ltd” [2015] EWHC 2556 (Ch), *The Law Gazette*, 21 de septiembre de 2015

que el mural fuera devuelto a Inglaterra, secuestrado y trasladado a un depósito.

Luego la fundación presentó una demanda para lograr ser reconocida como propietaria de la pieza y que le fuera devuelta.

En su defensa, Dreamland dijo que, como locatario estaba obligado a reparar cualquier deterioro del inmueble alquilado. Eso le dio derecho a retirar el mural, como parte de sus obligaciones.

El contrato entre Dreamland y el propietario estaba, obviamente, regido por derecho inglés, que en gran parte, es consuetudinario —esto es, no está codificado—. Pero la obligación de reparar el inmueble arrendado es similar a la que tendría un inquilino bajo el derecho continental. En la Argentina “*el locatario debe mantener la cosa y conservarla en el estado en que la recibió. [...] Responde por cualquier deterioro causado a la cosa, incluso por visitantes ocasionales...*” dice el Código Civil. Pero... ¿se podría considerar a Banksy “un visitante ocasional”?

El juez inglés se planteó dos cuestiones: (a) retirar el mural ¿era parte de las obligaciones del locatario de “mantener la cosa en buen estado”? y (b) ¿fue razonable retirar el mural?

El magistrado dijo no haber quedado plenamente convencido por Dreamland de que el mural debía ser quitado de la pared como parte de su obligación de efectuar reparaciones al inmueble o para evitar que aquella siguiera siendo “pintarrajeada” por futuros imitadores de Banksy.

Suponiendo que retirar el mural era necesario para mantener la pared en buenas condiciones, ¿quitarlo fue “objetivamente razonable”?

Dreamland dijo que si el mural no hubiera sido desprendido de la pared (en lugar de ser tapado con una capa de pintura o directamente borrado), aquella se habría convertido en una especie de “santuario” de los seguidores de Banksy y atraería más pintarrajeadas.

Pero dijo algo más importante aún: al retirar el mural, *éste pasó a ser de su propiedad*.

El juez no quedó convencido: “Dreamland no podía, razonablemente, entender que tenía derecho a considerarse dueño del mural”. Para hacer una cosa semejante, tendría que haber existido una cláusula (al menos implícita) que estableciera qué destino debía darse a las partes del inmueble (estructurales, decorativas o simplemente adheridas a él) que deben ser retiradas por el locatario cuando está legalmente obligado a repararlo.

El juez entendió que el mural había sido incorporado al inmueble; *es decir, se había convertido en parte de la propiedad del locador*. (En la Argentina la solución es idéntica: un mural pasa a ser un *inmueble por accesión*).

Una vez retirado, pasó a ser una cosa mueble. *Pero no existía una cláusula en el contrato que convirtiera al mural (o a cualquier otra parte del edificio retirada en cumplimiento de la obligación de mantenerlo en buen estado) en propiedad del locatario*. (El derecho argentino tampoco dice nada al respecto).

El juez dio cuatro razones para llegar a esa conclusión: en primer lugar, todas las partes del bien locado pertenecen al propietario. El locatario tendría que demostrar la existencia de una disposición legal o contractual que disponga lo contrario.

En segundo lugar, el hecho de que el locatario tenga la obligación de efectuar reparaciones sobre el inmueble no implica que adquiera la propiedad de las partes que lo integran, sino que sólo tiene la obligación de retirarlas y destruirlas. (Debemos confesar que aquí el razonamiento del juez podría ser objetable, porque *quien puede lo más —destruir algo— sin duda puede lo menos —quedárselo—*).

El tercer argumento del juez fue que, aún cuando pudiera pensarse que el locatario tenía derecho a apropiarse de los escombros o residuos resultantes de las tareas de reparación cuando su valor es mínimo, *no se puede aplicar ese principio con respecto a las cosas removidas del inmueble cuando tienen un valor significativo*.

Finalmente, el juez entendió que si el incremento del valor de un inmueble se atribuye a las acciones espontáneas de un tercero —debe recordarse que Banksy “pinta” sin permiso— es el propietario quien tiene mejor derecho que el inquilino al posible mayor valor del inmueble.

Por consiguiente, el juez ordenó al locatario a devolver “Art buff” a la fundación. Ésta lo exhibe en estos momentos en Folkestone (desde el 18 de septiembre al 8 de noviembre) y ha hecho pintar soportes similares al representado en el mural (en términos arquitectónicos, un plinto) para inspirar a los visitantes a colocar sobre ellos sus obras de arte creadas durante la pandemia.

¿Cuál habría sido la solución bajo el derecho argentino?

En primer lugar, debe tenerse en cuenta que la pintura de Banksy apareció en septiembre de 2014 y que la sentencia fue dictada el 11 de septiembre de 2015 (apenas un año después del hecho). En la Argentina este

pleito habría llevado años... *La justicia lenta no es justicia*.

En segundo lugar, las normas argentinas, al igual que la jurisprudencia inglesa, contemplan la obligación del locatario de efectuar reparaciones en el inmueble locado, pero tampoco contienen disposiciones acerca de qué ocurre con los escombros o residuos producto de las reparaciones. Pero parecería razonable considerar (como lo hizo el juez inglés) que una cosa son los escombros o residuos de poca monta y otra, muy distinta, un objeto de enorme valor (artístico o económico).

Pero quizás haya que plantearse una pregunta previa: la aparición del mural ¿era algo que por su naturaleza debía ser causa de la *reparación* del inmueble?

No debemos olvidar que el nuevo Código Civil y Comercial otorga un papel preponderante a la buena fe. ¿Ésta no se habría visto satisfecha *si el locatario hubiera consultado con el propietario del inmueble el destino a dar al mural?*

También es cierto que el locatario tiene derecho a que el inmueble sea apto para el destino para el que se lo contrató. Para poder remover el mural, *debería probarse que su existencia afectaba el destino del inmueble*. De lo contrario, creemos que sería muy difícil para el inquilino ganar un pleito semejante en la Argentina si el demandante hubiera probado que la supuesta “reparación” del inmueble no fue más que una excusa para apoderarse de una obra de arte.

Banksy, una vez más, suma a sus innegables méritos artísticos el papel protagónico en una nueva contienda legal<sup>3</sup> que pone sobre el tapete cuestiones nunca antes discutidas o

---

<sup>3</sup> Véase “Copyright is for losers”, *Dos minutos de doctrina*, XV:794, 9 de abril de 2019.

desafía principios jurídicos que parecían estar afirmados desde siempre. El Filosofito, que nos lee en borrador, nos

pregunta: “¿Y no es ese, acaso, el trabajo de los artistas?”

\* \* \*

Esta nota ha sido preparada por Juan Javier Negri. Para más información sobre este tema pueden comunicarse con el teléfono (54-11) 5556-8000 o por correo electrónico a [np@negri.com.ar](mailto:np@negri.com.ar).

**Este artículo es un servicio de Negri & Pueyrredon Abogados a sus clientes y amigos.  
No tiene por objeto prestar asesoramiento legal sobre tema alguno.**