

ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES ECLESIASTICOS: LA IMPORTANCIA DE LA ASESORÍA DIOCESANA SOBRE INMUEBLES Y CUESTIONES EDILICIAS

JORGE ANTONIO DI NICCO

SUMARIO: I.- Introducción. II.- Integrantes y función de la Asesoría. III.- Plazo del nombramiento y retribución. IV.- Sobre las gestiones a realizar por el responsable de la Asesoría. V.- Vicaría episcopal, Asesoría jurídica y ecónomo. VI.- Caso de la sede episcopal impedida o vacante. VII.- Pérdida y remoción del oficio. VIII.- Obras de arquitectura: contratos de construcción y tareas profesionales. IX.- Guía o protocolo de procedimiento. X.- Consideraciones sobre la ejecución de toda obra. XI.- Los Códigos Urbanísticos y de Edificación. XII.- Sobre la construcción de columbarios y cinerarios parroquiales. XIII.- En caso de una nueva diócesis. XIV.- Actos de administración extraordinaria. XV.- Enajenaciones. XVI.- Arrendamiento de bienes eclesiásticos. XVII.- Exenciones impositivas. XVIII.- Donación por ley de un inmueble. XIX.- Propuesta de lege ferenda. XX.- Conclusión. XXI.- Anexo: modelo de contrato de construcción.

RESUMEN: El presente trabajo trata sobre la administración de los bienes eclesiásticos de las diócesis, centrando su atención en un aspecto puntual de la temática. Ese aspecto puntual se refiere a la Asesoría diocesana sobre inmuebles y cuestiones edilicias, temática sobre la cual no abunda la bibliografía. A lo largo del trabajo se señala su importancia y la necesidad de que cada curia diocesana cuente con ella en cuanto hace a la administración de los bienes eclesiásticos. Se habla de las cualidades que deben poseer sus integrantes, su función, plazo del nombramiento y retribución, entre otros varios aspectos. También se realiza una propuesta de lege ferenda y, por último, se encuentra un anexo que contiene un modelo de contrato de construcción. Este trabajo se introduce en una temática que, en estos tiempos, no puede ser ignorada.

PALABRAS CLAVE: Administración, asesoría, bienes eclesiásticos, construcciones, curia, diócesis, inmuebles.

*ABSTRACT: This paper is about the administration of the ecclesiastical assets of the dioceses, focusing their attention on a specific aspect of the subject. This specific aspect refers to the diocesan advice on real estate and building issues, the subject on which the bibliography does not abound. Throughout the work, its importance is pointed out and the need for each diocesan curia to count on it as regards the administration of ecclesiastical goods. It speaks of the qualities that its members must possess, their function, term of appointment and compensation, among other various aspects. A *lege ferenda* proposal is also made and, finally, there is an annex that contains a model construction contract. This work is introduced in a theme that, in these times, cannot be ignored.*

KEYWORDS: Administration, advice, ecclesiastical goods, constructions, curia, diocese, real estate.

I. INTRODUCCIÓN

El término administración de bienes puede entenderse en un significado general, como un conjunto de actividades que concierne a la Iglesia en su derecho nativo, independiente del poder civil, de adquirir, poseer, administrar y alienar los bienes temporales para conseguir los fines que le son propios (canon 1254 § 1); o en un sentido específico (cánones 1273-1289), como acto de particular relieve que compete a determinados sujetos jurídicos y físicos para la conservación de las cosas adquiridas, para su fructificación y su utilización al servicio de las personas. La administración se distingue de la representación legal, al punto que el administrador puede ser distinto del representante legal¹.

La administración se compone de tres elementos: a) la preservación y mejora de los bienes adquiridos; b) la producción natural o artificial de ingresos originados por las propiedades; y c) la aplicación útil de los frutos e ingresos para el fin correcto².

1. Cf. V. MOSCA, *Il ruolo della gerarchia nell'amministrazione comunionale dei beni della chiesa*, en AA. VV., *Iustitia in Caritate*, Città del Vaticano 2005, págs. 387, 396.

2. Cf. V. G. D'SOUZA, *General Principles Governing the Administration of Temporal Goods the Church*, en AA. VV., *In the Service of Truth and Justice. Festschrift in Honour of Prof. Augustine Mendonça Professor Emeritus* (Editor V. G. D'SOUZA), Bangalore 2008, pág. 472. El término administración debe ser entendido en sentido canónico-económico y no limitadamente a la gestión económica. La administración, en cuanto que comprende el conjunto de actos por los que los bienes se conservan, se hacen fructificar y se aplican para los fines propios de la persona jurídica; es decir, la serie de operaciones que son necesarias para la producción, empleo y aplicación de los frutos y rentas de los bienes temporales, muestra su amplitud ya que comprende aspectos económicos y jurídicos: actos de naturaleza económica, financiera, jurídica, contable y jurisdiccional. La noción

Si hablamos de la administración de los bienes eclesiásticos de una diócesis tenemos que hablar de la curia diocesana. Comencemos por decir que la curia diocesana consta de aquellos organismos y personas que colaboran con el Obispo en el gobierno de toda la diócesis, principalmente en la dirección de la actividad pastoral, en la administración de la diócesis, así como en el ejercicio de la potestad judicial (canon 469); correspondiendo al Obispo diocesano nombrar a quienes han de desempeñar oficios en ella (canon 470). Cada curia diocesana articula sus servicios en perspectiva pastoral³; y en su organización caben los usos y costumbres de cada diócesis, las exigencias de los diversos lugares y la voluntad de cada Obispo diocesano de organizar la misma con arreglo a su propio modo de llevar a la práctica la función de régimen. Respetando aquellos oficios, consultas, y servicios establecidos por la normativa canónica, el Obispo la organiza según su criterio⁴.

La curia diocesana es el instrumento principal al servicio de un Obispo y del gobierno de una diócesis, y por ende entra a formar parte de una Iglesia particular como gozne de su accionar pastoral efectiva⁵. No tiene una autonomía absoluta, sino que encuentra sentido solo en referencia al Obispo y en estar a su servicio casi identificándose con él. Puede concebirse como un servicio pastoral, un signo de corresponsabilidad, y un instrumento de coordinación y comunión⁶.

En cuanto respecta a la administración de los bienes temporales de la Iglesia, en una curia diocesana bien organizada no debería faltar una Asesoría sobre

canónica de administración, al menos la más estrictamente canónica, comprende las normas reguladoras de esta serie de operaciones, el acto o actos de la potestad eclesiástica ejercida sobre los bienes temporales de la Iglesia. Se distingue un concepto amplio y otro estricto de administración, cuyo criterio diferenciador se encontraría en la calidad de los actos que a través de esos conceptos se explicitan; pero que normalmente bajo el concepto de administración se entienden comprendidos ambos sentidos. Cf. F. R. AZNAR GIL, *La administración de los bienes temporales de la Iglesia*, Salamanca 1993, págs. 377-378.

3. Cf. M. RIVELLA, *Il funzionamento delle Curie diocesane in Italia*, en QDE 7 (1994) 177.

4. Cf. CONGREGACIÓN PARA LOS OBISPOS, *Directorio para el Ministerio Pastoral de los Obispos Apostolorum Successores*, n. 176; L. GUTIÉRREZ MARTÍN, *El régimen de la diócesis*, Salamanca 2004, pág. 29.

5. Cf. A. D. BUSSO, *La curia diocesana*, en AA. VV., *La curia diocesana. Aspectos jurídicos y pastorales*, Buenos Aires 2011, pág. 28.

6. Cf. A. PERLASCA, *La curia diocesana: fundamentos teológicos y administrativos*, en AA. VV., *La curia diocesana. Aspectos jurídicos y pastorales*, Buenos Aires 2011, págs. 21-22. La curia diocesana presta ayuda al Obispo diocesano en tres dimensiones o facetas: dirección de la actividad pastoral, atención a la administración diocesana y al ejercicio de la potestad judicial. Cf. J. GONZÁLEZ GREÑÓN, *La curia diocesana y su praxis administrativa*, en AA. VV., *La curia diocesana. Al servicio de la tarea administrativa, legislativa y judicial del Obispo. Modelos de formularios*, Buenos Aires 2019, pág. 21.

inmuebles y cuestiones edilicias, la cual no debe identificarse con los peritos que da cuenta el canon 1216 del Código de Derecho Canónico, respecto a la edificación y reparación de iglesias, o con la Comisión de liturgia y arte sacro. Si bien la Asesoría colabora con los citados peritos o con la citada Comisión, su función tiene una dimensión que va más allá de las edificaciones sagradas y de la construcción en sí, ya que comprende a cualquier tipo de edificación y lleva un número de tareas que van tanto con carácter previo, como durante y después de la construcción, reforma o mejora edilicia.

El mantenimiento de lo edificado no le es ajeno, al igual que la situación registral de los inmuebles y del archivo de los instrumentos y títulos de propiedad referentes a ellos. Son variados los aspectos que entran en el ámbito de su labor, muchos de ellos de verdadera importancia. Su accionar contempla la legislación canónica y la legislación civil. Como puede observarse, todas funciones directamente relacionadas con la administración de los bienes eclesiásticos. El presente trabajo buscará exponer las funciones de esta Asesoría, para que pueda apreciarse la necesidad de contar con su presencia en cada curia diocesana en cuanto se refiere a la administración de los bienes temporales.

II. INTEGRANTES Y FUNCIÓN DE LA ASESORÍA

Los titulares de los diferentes oficios de la curia son nombrados libremente por el Obispo diocesano entre aquellos que se distinguen por competencia en la relativa materia, por celo pastoral y por integridad de vida cristiana, evitando confiar oficios o encargos a personas inexpertas. El Obispo deberá asegurarse de su preparación para introducirles gradualmente en las diferentes tareas del trabajo especializado⁷.

A la hora de escoger las personas que integren esta Asesoría se deberá tomar como primer criterio la competencia profesional y la probidad de actuación. Es primordial que el responsable de la misma, al igual que las otras personas que formen parte integrante de ella, además de la idoneidad técnica en la materia edilicia y trámites atinentes a los inmuebles y construcciones, también tengan conocimientos canónicos. De igual forma, es indispensable que los integrantes de Asesoría cuenten con conocimientos en liturgia y arte sacro; además de un conocimiento e inserción en la realidad diocesana.

En líneas generales, además de asesorar al Obispo diocesano en la administración de los bienes en cuanto a temas edilicios se refiere, la Asesoría canaliza,

7. Cf. CONGREGACIÓN PARA LOS OBISPOS, *Directorio para el Ministerio ...*, n. 176.

en forma exclusiva o concurrente con otras áreas de la curia, los procedimientos y necesidades en los diferentes campos atinentes a los inmuebles y construcciones que se presenten en la diócesis, a su vez se ocupa de la gestión de los trámites ante los organismos oficiales, y determina mecanismos para el control y la agilización de éstos⁸. La Asesoría tiene una índole esencialmente técnica, de verificación y control. La verdadera eficacia de su labor radica en su carácter preventivo. Coordina los procesos arquitectónicos, realiza permanente control y vigilancia sobre dichos aspectos, revisa los documentos legales de su especialidad que tiene que firmar el Obispo, y mantiene un archivo con toda la documentación e información de los inmuebles.

Para la designación del responsable de esta Asesoría debe tenerse en cuenta las incumbencias de cada título profesional habilitante. Dado por supuesto el conocimiento canónico específico atinente al área en cuestión, se entiende más apropiada la designación de un profesional de la arquitectura, ya que su formación es amplia en todos los aspectos necesarios para este particular, y específica en cuanto a diseño, proyecto y construcción del tipo de las que pueden requerirse para el caso en análisis⁹.

Entre los temas en que la Asesoría interviene son de citar, entre otros, los siguientes: a) gestión para la unificación de lotes¹⁰; b) tramitación de planos de obra nueva¹¹; c) permiso de obra y aviso de obra; d) tramitación de regularizaciones de obras subsistentes y registro de superficies construidas sin la previa autorización del organismo oficial competente; e) exenciones y eximiciones¹²; f) control del mantenimiento edilicio y cumplimiento de normas de seguridad e higiene¹³; g) titularidad de bienes inmuebles y proceso de depuración de informa-

8. Tampoco le es ajeno buscar alternativas para optimizar la aplicación de los fondos destinados a la obra de arquitectura para que rindan de la mejor forma posible. Orientar para que se use con inteligencia los recursos, muchas veces escasos.

9. También existe incumbencia similar en el caso de la Ingeniería Civil, aunque aquí se suele precisar que, si bien el ingeniero civil puede proyectar, construir y dirigir obras civiles, su formación académica está más centrada en la función de calculista que en la de diseñador.

10. Si una obra de arquitectura se desarrolla sobre la superficie de más de un lote, debe realizarse previo al trámite de permiso de obra el trámite de unificación de lotes.

11. Toda obra a realizarse debe contar con el permiso o aviso atento a la complejidad de la misma. La no presentación de los trámites correspondientes antes del comienzo de las obras dará lugar a multas y clausuras de las obras hasta tanto se realicen todos los trámites correspondientes.

12. La Iglesia católica, según la normativa de cada país, puede contar con determinadas exenciones y eximiciones, por lo que es de fundamental importancia que las mismas sean tenidas en consideración y que consten en los respectivos instrumentos jurídicos.

13. Sobre los establecimientos educativos, véase M. L. PAZO, *Manual de Prevención de Accidentes y Primeros Auxilios en el Ámbito Escolar*, Córdoba 2011, págs. 23-29.

ción sobre los títulos de posesión o de propiedad; h) archivo físico y magnético, una planoteca de predios, etc.

Estas funciones pueden o no ser realizados directamente por la Asesoría, pero sí está bajo su responsabilidad el seguimiento y la verificación de su debido cumplimiento.

III. PLAZO DEL NOMBRAMIENTO Y RETRIBUCIÓN

Probablemente convenga establecer un contrato de trabajo, que reúna todos los requisitos para ser civilmente válido, para el tiempo determinado de un trienio, como de igual forma para las posibles renovaciones, incorporando al mismo las cautelas o garantías canónicas que correspondan, y atenerse a lo allí acordado¹⁴. La labor de esta Asesoría exige planificaciones y ejecuciones a plazos cortos, medios y largos; y el nombramiento de sus integrantes por un trienio, renovables por otro, considero que es un plazo prudente¹⁵.

Durante el tiempo de desempeño de su función, tanto si es clérigo como si es laico, quien dirija o quien integre la Asesoría tiene derecho a una conveniente retribución en concordancia con sus necesidades y con las posibilidades de la diócesis. El Directorio *Apostolorum Successores* expresa que la colaboración de los laicos tendrá, en general, la impronta de la gratitud. Pero, para algunas situaciones específicas, el Obispo diocesano hará que se asigne una justa retribución económica a los laicos que colaboran con su trabajo profesional en actividades eclesiales¹⁶.

Un aspecto a considerar es el denominado trabajo benévolo o voluntario, que se define como un servicio que se brinda en forma gratuita, desinteresada y voluntaria. Dicho servicio es prestado con una finalidad netamente altruista. A la transitoriedad y ocasionalidad se agrega, para quien presta el servicio, la existencia de un medio de vida propio, que justifique el trabajo para un tercero

14. De hecho, la atribución de un oficio eclesiástico a un laico se acompaña de la estipulación de un apropiado contrato de trabajo. Cf. A. PERLASCA, *Conferimento e cessazione dell'ufficio ecclesiastico. Problemi di rapporto con l'ordinamento civile*, en QDE 19 (2006) 148.

15. Sin perjuicio de entender prudente el plazo de un trienio, ello no significa que cierre la posibilidad de analizar la conveniencia de la fijación de otro plazo del nombramiento.

16. Cf. CONGREGACIÓN PARA LOS OBISPOS, *Directorio para el ...*, n. 111. La misma regla de justicia debe observarse cuando se trate de valerse temporalmente de los servicios profesionales de los laicos.

sin cobrar¹⁷. Otra cuestión a contemplar es cuando el director, o alguno de los integrantes de la Asesoría, asuman profesionalmente algunas de las figuras legales que participan en un contrato de obras o servicios profesionales para una obra edilicia determinada¹⁸. Los honorarios profesionales que se originen por dicha actuación pueden estar previstos dentro de la remuneración mensual acordada, o pueden pactarse para el caso en particular.

IV. SOBRE LAS GESTIONES A REALIZAR POR EL RESPONSABLE DE LA ASESORÍA

Como fuera dicho, la función de esta Asesoría tiene una índole esencialmente técnica, de verificación y control. En líneas generales, el titular del inmueble es quien firma los formularios, contratos o instrumentos de rigor al tema en desarrollo, pero para algunos determinados trámites o gestiones puede considerarse oportuno que los realice el responsable de la Asesoría, resultando suficiente para ello una simple autorización dada por escrito por el Obispo diocesano o una certificación canónica realizada por el canciller. Solo excepcionalmente puede plantearse el caso de otorgar un poder notarial al responsable de la Asesoría para que actúe en nombre y representación de la diócesis¹⁹.

V. VICARIA EPISCOPAL, ASESORÍA JURÍDICA Y ECÓNOMO

El canon 476 del Código de Derecho Canónico nos dice que cuando así lo requiera el buen gobierno de la diócesis, el Obispo diocesano puede nombrar uno o más Vicarios episcopales, que, o en una determinada circunscripción de la diócesis o para ciertos asuntos o respecto a los fieles de un mismo rito o para un grupo concreto de personas, tienen la misma potestad ordinaria que, por derecho universal, compete al Vicario general.

17. Los trabajos prestados benévolamente no constituyen contrato de trabajo, ni probablemente contrato alguno, al faltar el "*animus obligandi*" tanto en quien presta los servicios como en quien los recibe. En este aspecto, estamos ante una actividad realizada como un fin en sí misma, no realizada como medio para obtener una retribución como contraprestación. Quien presta este servicio, generalmente, cuenta con un medio de vida propio. En caso de controversia, la diócesis deberá probar la razón de la prestación generosa y desinteresada del voluntario.

18. Dirección de obra, construcción, medición y confección de planos, proyecto, etc.

19. Por ejemplo, para regularizaciones y registro de construcciones o superficies construidas, o para suscribir un contrato.

Además de constituir la Asesoría de la cual aquí damos cuenta, el Obispo puede nombrar un Vicario episcopal para los asuntos atinentes a inmuebles y cuestiones edilicias, que tenga como labor coordinar lo referente a los diversos temas de esta área de la diócesis, en estrecha colaboración con el director de la Asesoría.

Es de referir también la estrecha relación de esta Asesoría con otra Asesoría diocesana, tal es el caso de la Asesoría jurídica diocesana²⁰, ya que en sus funciones hay muchas labores que resultan complementarias²¹.

La Asesoría sobre inmuebles y cuestiones edilicias es una ayuda para el Obispo en el gobierno de la diócesis, y es, por ende, una ayuda para el ecónomo diocesano. No es de soslayar la importancia de que el ecónomo pueda recurrir, dentro del marco del ámbito de su función, a esta Asesoría cuando así la necesidad se lo requiera²².

VI. CASO DE LA SEDE EPISCOPAL IMPEDIDA O VACANTE

Cuando la sede episcopal queda impedida el responsable, y los integrantes de la Asesoría, no cesan en sus cargos. Tampoco cesan al quedar vacante la sede episcopal. Este oficio eclesiástico no se pierde al cesar, de cualquier modo, el derecho de la autoridad que lo confirió (canon 184 § 2). Si en sede vacante el responsable de la Asesoría dimisiona y su dimisión es aceptada, o si él muere, el Administrador diocesano puede, evaluada la necesidad, nombrar interinamente a otro (ello a tenor de los cánones 427 § 1 y 428 § 1).

El Directorio *Apostolorum Successores* nos dice que resulta de vital importancia que las diferentes tareas de la curia, más allá del cambio de las personas, aseguren el buen funcionamiento de los servicios diocesanos y la continuidad de la administración. El Obispo diocesano, apenas nombrado, debe preocuparse por conocer la organización peculiar de la curia y su “*praxis*” administrativa y adecuarse a ella, en la medida de lo posible, ya que esto facilitará la rápida trami-

20. Asesoría civil y canónica. Sobre esta Asesoría véase J. A. Di Nicco, *La Asesoría Jurídica Diocesana. Propuesta de lege ferenda*, en AADC 21 (2015) 285-307.

21. Para la confección de contratos y demás instrumentos legales atinentes al tema aquí en desarrollo siempre el área jurídica necesitará del aporte del responsable de la Asesoría sobre inmuebles y cuestiones edilicias. Fundamental deviene la coordinación entre ambas asesorías al momento de diagramar la forma en que se ha de implementar y desarrollar los distintos aspectos atinentes, por ejemplo, a una construcción.

22. Por ejemplo, en cuestiones de mantenimiento edilicio o de evaluación de presupuestos para tareas de reparaciones en el inmueble asiento de la curia diocesana.

tación de los asuntos. Ello no impide, obviamente, la debida introducción de mejoramientos funcionales y la corrección cuidadosa de cuanto sea menos conforme a la disciplina canónica²³.

Cuando el nuevo Obispo diocesano toma posesión canónica de la diócesis, el oficio del responsable de la Asesoría no se pierde ni concluye. El Código es claro al señalar que a no ser que el derecho disponga otra cosa²⁴, la titularidad del oficio eclesiástico no depende de la permanencia en el cargo de la autoridad que lo confirió; ello en virtud de la estabilidad objetiva²⁵.

VII. PÉRDIDA Y REMOCIÓN DEL OFICIO

La pérdida de este oficio por el transcurso del tiempo prefijado sólo produce efecto a partir del momento en que la autoridad competente lo comunica por escrito (canon 186). La autoridad competente para efectuar la notificación es el Obispo diocesano que ha realizado el nombramiento. De allí que el oficio del responsable de la Asesoría no queda automáticamente vacante cuando se cumple el tiempo de un trienio, sino que para que esto suceda la autoridad que ha hecho el nombramiento tiene que notificar por escrito al titular el cumplimiento del plazo estipulado; y hasta que esto no se efectúe, el titular sigue a cargo del oficio. Por ello, a tenor del canon 186, el responsable, e igualmente los integrantes de la Asesoría, no pueden legítimamente abandonar el oficio por el solo vencimiento del plazo por el cual fueron designados.

Este oficio eclesiástico se pierde, como todo oficio eclesiástico, por el transcurso del tiempo prefijado, por cumplimiento de la edad determinada en el derecho, y por renuncia, traslado, remoción o privación (canon 184 § 1); siendo el elenco de estas causas taxativo²⁶. La renuncia debe efectuarse conforme los cánones 187 a 189; de allí que es nula la renuncia hecha por miedo grave injustamente provocado, dolo, error sustancial o simonía (canon 188). La mera presentación de la renuncia es en sí misma ineficaz, ya que la aceptación de la misma es el acto de la autoridad que hace efectiva la pérdida del oficio.

23. Cf. CONGREGACIÓN PARA LOS OBISPOS, *Directorio para el ...*, n. 176. Ver A. W. BUNGE, *El Directorio para el Ministerio Pastoral de los Obispos Apostolorum Successores*, en AADC 12 (2005) 148-149.

24. Tal el caso del Vicario general y del Vicario episcopal (véase el canon 481 § 1).

25. Cf. M. SANZ GONZÁLEZ, *Comentario al canon 184*, en AA. VV., *Código de Derecho Canónico, Edición Bilingüe comentada*, Madrid 2001, pág. 111.

26. Cf. A. W. BUNGE, *Las claves del código: el Libro I del Código de Derecho Canónico*, Buenos Aires 2006, pág. 324.

En los supuestos en que la colación canónica se haya formalizado mediante un contrato civil, es conveniente que se reconozca también civilmente los mecanismos canónicos de pérdida del oficio mediante oportunas cláusulas, para que la pérdida *de iure* se pueda convertir eficazmente en pérdida plena; lo cual se deberá cuidar a la hora de establecer contratos de trabajo²⁷.

Con respecto a la remoción, para el caso de un oficio conferido por un tiempo que queda a la prudente discreción de la autoridad, la remoción procede por causa justa a juicio de la autoridad competente. Para un oficio conferido por un tiempo determinado, tal el caso aquí en tratamiento, no procede la remoción a no ser por causas graves y observando el procedimiento determinado por el derecho. Esto último vale, en igual sentido, para el que recibió un oficio por tiempo indefinido (canon 193).

Entre las facultades del Obispo está la de fijar las causas graves. Resultaría positivo aclarar, en la preparación del contrato, las posibles razones que pueden llevar a su remoción. Ésta debe efectuarse a tenor de los cánones 192 a 195, visto que nadie puede ser removido de un oficio conferido por tiempo determinado antes del plazo prefijado, a no ser por causas graves y observando el procedimiento determinado por el derecho (canon 193 § 2). Para que el decreto de remoción produzca efecto deberá intimarse por escrito (canon 193 § 4).

VIII. OBRAS DE ARQUITECTURA: CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN Y TAREAS PROFESIONALES

Es imprescindible generar un contrato expreso para encomendar cualquier tarea profesional. Sin ánimo de agotar las posibles sugerencias de aquello que debe tenerse en cuenta al momento de contratar, un contrato debe contener como mínimo: partes que contratan; detalle de la tarea encomendada o de las obras a realizar; detalle de los documentos anexos que forman parte del contrato²⁸; precio; forma de pago; plazo, causales de extensión del mismo y modalidad de justificar esa ampliación²⁹; gastos a cargo de cada parte; causales de rescisión del contrato; derechos y obligaciones de cada parte; seguros; personal dependiente; y garantías.

27. Cf. P. GEFAELL, *Comentario al canon 184*, en AA. VV., *Comentario exegético al Código de derecho canónico*, vol. I, Pamplona 2002, pág. 1035.

28. Planos, presupuestos, cálculos, etc.

29. Por ejemplo, días de lluvia: cómo se computan, quién los autoriza como ampliación de plazo, modalidad formal, etc.

Las partes intervinientes en un contrato pueden ser: el comitente³⁰; el contratista³¹; el proyectista³²; el director de obra³³; y el supervisor o inspector de obra³⁴.

Téngase presente que, para algunos ordenamientos estatales, la Iglesia católica es una persona jurídica pública; y que también, en algunos países, la legislación canónica, en los aspectos pertinentes, es contemplada como derecho vigente por el ordenamiento estatal – tal el caso de la República Argentina –³⁵. De allí que es conveniente que el cumplimiento de la normativa expuesta en los cánones 127 § 1, 1257 § 1, 1277, 1279 § 1, 1281 § 3, 1291-1295 y demás pertinentes del Código de Derecho Canónico, luzca en los instrumentos jurídicos requeridos en cada etapa de la obra.

IX. GUÍA O PROTOCOLO DE PROCEDIMIENTO

Un modelo de guía o protocolo para aplicar en estos casos podría ser el siguiente³⁶:

- a) elaborar por escrito el detalle de la obra a realizar;
- b) dar cumplimiento con las disposiciones canónicas – universales y particulares – atinentes a dicha obra;
- c) realizar los trámites previos de autorización para el permiso de obra ante el organismo oficial competente;

30. Que encomienda una tarea profesional o una obra de construcción. Puede ser el propietario de la obra o su representante.

31. Que es contratado para ejecutar una obra.

32. Que es contratado para realizar un proyecto.

33. Que dirige los trabajos para cumplimentar fielmente un proyecto.

34. Que asesora e informa al comitente acerca de la supervisión o inspección que realiza sobre la tarea de otro, que puede ser el constructor, el director o ambos.

35. Cf. J. A. DI NICCO, *Observancia del Derecho Canónico en la República Argentina. Precisiones y comentarios de algunos casos judiciales*, Beau Bassin 2018, 52 páginas. Puede verse también, entre otros, a H. N. COLOMBATTI DE ATENCIO y S. M. PISANO, *El derecho canónico y su aplicación: una doctrina que despeja dudas*, en ED, 273-787; H. N. COLOMBATTI DE ATENCIO, *Observancia del Derecho Canónico doctrina aplicable*, en www.todosunotv.com.ar/info.php?id=913 publicado el 04-11-2017 (consultado el 07-10-2019); M. I. FINOCHIETTO, *Derecho canónico: ¿buscamos lo mejor para la Iglesia?*, en www.todosunotv.com.ar/info.php?id=995 publicado el 01-05-2018 (consultado el 07-10-2019).

36. Útil tanto para los emprendimientos diocesanos como parroquiales.

- d) suscribir los contratos que reflejen en detalle la obra a realizar, a saber: características, obligaciones, plazos, costos, etc.;
- e) dar seguimiento y verificación a las distintas etapas de su realización;
- f) concluida la misma, realizar los trámites ante el organismo oficial competente para obtener el final de obra; y
- g) guardar toda la instrumental originada por dicha obra, a saber: habilitaciones, permisos, contratos, recibos de pago, etc.

Es de precisar que todas las obras no tienen la misma importancia o magnitud, de allí que esta guía básica queda sujeta a mayores resguardos a medida que se vaya incrementando la importancia de la obra a concretar.

X. CONSIDERACIONES SOBRE LA EJECUCIÓN DE TODA OBRA

La construcción involucra dos temas relacionados con la seguridad que deben cubrirse cuidadosamente para no comprometerlo por posibles accidentes o daños: el personal que construye la obra y las propiedades linderas o terceros. Ambos aspectos deben ser protegidos por seguros eficientes que tengan vigencia durante todo el período de la construcción.

Toda nueva obra debe cumplir con los requisitos administrativos relacionados con el permiso de construcción y la presentación de los planos de la obra. Esta recomendación apunta, por una parte, a regularizar las construcciones de la diócesis ante los entes fiscalizadores, y por la otra, a ir actualizando el archivo de las construcciones eclesíásticas. Toda obra a realizarse deberá contar con permiso o aviso atento a la complejidad de la misma. La no presentación de los trámites correspondientes antes del comienzo de las obras dará lugar a multas y clausuras de las obras hasta tanto se realicen todos los trámites pertinentes³⁷.

XI. LOS CÓDIGOS URBANÍSTICOS Y DE EDIFICACIÓN

Los Códigos Urbanísticos y de Edificación, en líneas generales, regulan las alturas, los criterios de las construcciones, los usos del suelo, etc. Suelen precisar, también, los materiales que contribuyen con el cuidado del medio ambiente y que

37. Cf. J. A. Di Nicco, *Edificación y reformas de las iglesias católicas* (imágenes y referencias arquitectónicas por Arq. M. I. FINOCHIETTO), Lomas de Zamora 2018, pág. 29.

promueven el ahorro energético. Contienen, a su vez, criterios de accesibilidad para personas con discapacidad³⁸.

Estas regulaciones deben tenerse en consideración al momento del proyecto para la edificación visto que el cumplimiento de las normativas de dichos códigos, son condición indispensable para que las autoridades municipales aprueben la solicitud de realización de la obra, ya sea ésta, obra nueva, reforma, ampliación o reciclado³⁹.

XII. SOBRE LA CONSTRUCCIÓN DE COLUMBARIOS Y CINERARIOS PARROQUIALES

Una breve referencia sobre la construcción de columbarios y cinerarios parroquiales. Comencemos por decir que en el columbario las cenizas de los difuntos se colocan en unidades denominadas hornacinas, columbarios o *loculi*, con capacidad para albergar una o más urnas. En cada urna debe constar el nombre de la persona fallecida; es decir, cada difunto es identificable en forma personal.

En el cinerario, en cambio, se albergan las cenizas de los difuntos en común, sin urna individual. Por ello, la parroquia debe contar con el libro de Registro del cinerario en el que se recogerán los datos de cada persona depositada.

En el columbario el familiar puede retirar la urna con las cenizas del difunto, lo cual no es posible en el caso del cinerario. Una parroquia puede contar con uno u otro modo, o con ambos.

Téngase en cuenta que en las Iglesias particulares en las cuales se haya dado una legislación particular sobre el presente aspecto debe atenderse a lo allí dispuesto⁴⁰.

XIII. EN CASO DE UNA NUEVA DIÓCESIS

Corresponde tan sólo a la suprema autoridad el erigir Iglesias particulares; las cuales, una vez que han sido legítimamente erigidas, gozan, en virtud del de-

38. Escaleras y rampas.

39. Cf. J. A. DI NICCO, *Edificación y reformas ...*, pág. 44.

40. Con respecto a esta temática puede verse, entre otros, a J. A. DI NICCO, *Cinerarios y columbarios parroquiales. Análisis canónico*, en *Universitas Canonica* 32 (2015) 189-213; *Ibidem*, *Cinerarios parroquiales* (imágenes y referencias arquitectónicas Arq. M. I. FINOCHIETTO), Lomas de Zamora 2018, 51 páginas.

recho mismo, de personalidad jurídica (canon 373). En el caso de desmembración de circunscripciones eclesíásticas que lleven consigo la modificación de la persona jurídica de la preexistente estructura, ha de observarse la norma establecida por el canon 122 relativa a las personas jurídicas en general, de suerte que los derechos y deberes del antiguo sujeto queden equitativamente distribuidos entre las nuevas subjetividades⁴¹.

El referido canon 122 dice que cuando se divide una persona jurídica pública de manera que una parte de ella se une a otra persona jurídica pública, o con la parte desmembrada se erige una persona jurídica pública nueva, la autoridad eclesíástica a la que compete realizar la división, respetando ante todo la voluntad de los fundadores y donantes, los derechos adquiridos y los estatutos aprobados, debe procurar por sí o por un ejecutor: 1º que los bienes y derechos patrimoniales comunes que pueden dividirse, así como las deudas y demás cargas, se repartan con la debida proporción y de manera equitativa entre las personas jurídicas de que se trata, teniendo en cuenta todas las circunstancias y necesidades de ambas; 2º que las dos personas jurídicas gocen del uso y usufructo de los bienes comunes que no pueden dividirse, y sobre ambas recaigan las cargas inherentes a esos bienes, guardando asimismo la debida proporción, que debe determinarse equitativamente.

Como se observa, esta norma es la que debe aplicarse cuando la Santa Sede crea una nueva diócesis desprendiéndose de una ya existente⁴².

Este es un caso típico donde debe actuar la Asesoría diocesana sobre inmuebles y cuestiones edilicias, ya que, aunque parezca una cuestión simple, no siempre suele ser así. La apreciación se centra en los bienes registrables, y en especial en los inmuebles. Veamos el siguiente ejemplo que nos sirva de ilustración. De la existente diócesis “A” se desprende y se crea la nueva diócesis “B”. Luego, de la diócesis “B” se desprende y se crea la nueva diócesis “C”. El paso lógico de traspaso es que los bienes inmuebles pertinentes que están registrados a nombre de la diócesis “A” pasan a registrarse y a estar a nombre de la diócesis “B”. Luego, que los bienes inmuebles correspondientes que están registrados a nombre de la diócesis “B” pasan a registrarse y a estar a nombre de la diócesis “C”. Todo ello como establece la normativa canónica y realizado en cada momento oportuno. Lo relacionado sería lo lógico y normal. Pero, siguiendo la ilación del ejemplo ofrecido, es de encontrar casos donde los bienes inmuebles que deberían estar

41. Cf. J. I. ARRIETA, *Comentario al canon 373*, en AA. VV., *Comentario exegético al Código de derecho canónico*, vol. II/1, Pamplona 1997, pág. 708. Sobre las personas jurídicas, en general, véase *Código de Derecho Canónico edición bilingüe comentada por los profesores de la Facultad de Derecho Canónico de la Pontificia Universidad Católica Argentina*, Buenos Aires 2016, pág. 85.

42. Cf. A. W. BUNGE, *Las claves del ...*, pág. 229.

inscritos en el Registro de la Propiedad Inmueble pertinente a nombre y titularidad de la diócesis “C”, todavía, a pesar de un prolongado tiempo transcurrido, están a nombre de la diócesis “B”, y hasta de la diócesis “A”. Todo esto con los graves inconvenientes que produce la persistencia de esta situación en la gestión de los inmuebles.

Se suele escuchar, entre otras apreciaciones, que en estos casos debe hacerse una donación de cada uno de los inmuebles de una diócesis a la otra. Ese no es el camino. En el caso puntual de la República Argentina la legislación canónica, en los aspectos pertinentes, es contemplada como derecho vigente por el ordenamiento estatal, por ende, hay que cumplir con lo que ella establece. De allí la importancia que esta Asesoría, junta con la jurídica, intervengan en las diligencias e instrumentación adecuada.

A modo de ejemplo, acerco el siguiente texto, extraído de un instrumento notarial, que trata en forma adecuada sobre el traspaso de los bienes inmuebles, detallando el total de los mismos en un solo acto⁴³:

“Testimonio.– Escritura Número [...] –. En la Ciudad de Morón a [...] días del mes de [...] de [...], ante mí el Autorizante, comparecen: Su Excelencia Reverendísima el Señor Obispo de Morón, doctor [...] y Su Excelencia Reverendísima el señor Obispo de San Justo, doctor [...], ambos célibes y vecinos de este Partido y del Partido de La Matanza, respectivamente, personas de mi conocimiento, doy fe.- Intervienen: en nombre y representación de las Diócesis de las que son titulares, de la Iglesia católica, personería que por ser de derecho público no es menester relacionar.- Dicen: Que con fecha [...] , y por decreto del Poder Ejecutivo Nacional fue reconocida la erección del Obispado de San Justo⁴⁴, con competencia territorial emanada de parte del territorio que pertenecía precedentemente al Obispado de Morón.- Que con ese motivo quedaron incluidos dentro del patrimonio del Obispado de San Justo, distintos inmuebles que se describirán a continuación y cuya titulación dominial se encuentra según los distintos casos a nombre del “Obispado de Morón”, del “Obispado o Diócesis de Morón”, “Diócesis de Morón”, “Obispado de Morón de la Iglesia Católica Apostólica Romana”, y del “Obispado de la Diócesis de Morón de la República Argentina”.- Que el verdadero propietario de esos inmuebles es la Iglesia Católica, cuya personería jurídica emana de la primera parte del artículo treinta y tres del Código Civil,

43. La transcripción del instrumento notarial se hace con el debido permiso de la persona de la curia diocesana de San Justo responsable del mismo.

44. El instrumento del Poder Ejecutivo Nacional dice: “[...] EL PRESIDENTE DE LA NACIÓN ARGENTINA SANCIONA Y PROMULGA CON FUERZA DE LEY: ARTÍCULO 1º.- Reconócese la erección de la Diócesis de San Justo, dispuesta por Su Santidad el Papa Paulo VI [...]”.

inciso tres⁴⁵, y que vienen por este acto a aclarar ese extremo, así como que todos los inmuebles que a continuación se describen pertenecen a la Iglesia Católica, quedando dentro del patrimonio de su Obispado de San Justo. Por tanto, la titulación dominial deberá ser corregida de manera tal que resulte el “Obispado de San Justo de la Iglesia Católica”. Finalmente, ambos comparecientes aclaran que la presente no implica una transferencia dominial, pues el único propietario es, como se dijo, la Iglesia Católica, aclarándose de la manera dicha sólo la titulación dominial, y la facultad administrativa y dispositiva con relación a ellos. Los inmuebles en cuestión son: [...]”⁴⁶. Leo esta escritura a los comparecientes y aprobándola la firman como acostumbra hacerlo, por ante mí, que doy fe [...]”.

Este instrumento notarial puede realizarse por un escribano público elegido por ambas diócesis, o podría también, en su caso, gestionarse la intervención de la Escribanía General de Gobierno correspondiente, como ha ocurrido en algún caso⁴⁷.

XIV. ACTOS DE ADMINISTRACIÓN EXTRAORDINARIA

En lo que atañe a la realización de actos de administración que sean de mayor importancia con relación a la situación económica de la diócesis, el Obispo diocesano debe oír al Consejo de asuntos económicos y al Colegio de consultores; pero, aparte de los casos especialmente determinados en el derecho universal o en la escritura de fundación, necesita el consentimiento de ambos organismos para realizar los actos de administración extraordinaria. A cada Conferencia de Obispos corresponde determinar qué actos han de ser considerados de administración extraordinaria (canon 1277).

Sobre este particular, la Conferencia Episcopal Argentina determinó cuales son los actos de administración extraordinaria, cuando superan la cantidad mínima establecida por dicha Conferencia (30.000 dólares americanos). Entre ellos se encuentran la transformación y demolición de inmuebles, cuando no sean urgen-

45. Actual artículo 146, inciso a), del vigente Código Civil y Comercial de la Nación que establece que la Iglesia católica es persona jurídica pública.

46. Aquí se realiza el detalle de cada uno de los inmuebles, con la pertinente individualización catastral y registral de cada uno de ellos.

47. En la provincia de Buenos Aires, la Escribanía General de Gobierno tiene a su cargo las regularizaciones dominiales de “Interés Social” cuando así lo requiera el Poder Ejecutivo Provincial o Municipal – véase la ley 10830 en sus artículos 2º y 4º inciso d). En el Decreto 1256/01 se encuentra la reglamentación del citado artículo 4º inciso d) –. La escritura traslativa de dominio que realiza la Escribanía General de Gobierno es concedida en forma gratuita por ser el beneficiario favorecido por la Declaración de “Interés Social”.

tes o imprescindibles⁴⁸. Como puede apreciarse, un particular que cae dentro del ámbito de acción de la Asesoría.

Es importante recordar que los actos de administración extraordinaria serán inválidos si no se pide el consentimiento o también, si pidiéndolo, se actúa contra el parecer de los órganos prescritos⁴⁹. La invalidez, en nuestro país, es canónica y civil⁵⁰.

XV. ENAJENACIONES

Para enajenar válidamente bienes que por asignación legítima constituyen el patrimonio estable de una persona jurídica pública y cuyo valor supera la cantidad establecida por el derecho, se requiere licencia de la autoridad competente conforme a derecho (canon 1291). Cuando el valor de ese bien es superior al establecido por el derecho, la licencia que ha de conceder la autoridad competente se requiere expresamente para la validez del acto de enajenación. Si la enajenación se lleva a cabo sin ella, sería inválida y nula de pleno derecho (canon 10)⁵¹.

La Conferencia Episcopal Argentina estableció que el monto máximo para enajenaciones sin autorización de la Santa Sede es de 300.000 dólares americanos, y el monto mínimo es de 30.000 dólares⁵².

La normativa canónica determina que cuando el valor se halle dentro de los límites mínimo y máximo que fije cada Conferencia Episcopal para su respectiva región, el Obispo diocesano necesita el consentimiento del Consejo de asuntos económicos y del Colegio de Consultores para enajenar bienes de la diócesis (canon 1292 § 1).

Si se trata de bienes cuyo valor es superior a la cantidad máxima, o de exvotos donados a la Iglesia, o de bienes preciosos por razones artísticas o histó-

48. Aprobado 58ª AP (1989), reconocido el 2 de diciembre de 1989, promulgado el 6 de marzo de 1990.

49. Cf. Z. COMBALÍA, *Comentario al canon 1277*, en AA. VV., *Comentario exegético al Código de Derecho Canónico* (Obra coord. y dir. por A. MARZOA, J. MIRAS y R. RODRÍGUEZ-OCAÑA), vol. IV/1, Pamplona 1997, págs. 118-120.

50. Sobre este particular véase J. A. DI NICCO, *La legislación canónica: derecho vigente para el ordenamiento jurídico argentino. Sus particularidades*, en RMDC 22/1 (2016) 109-128.

51. Cf. J. MANTECÓN, *Comentario al canon 1291*, en AA. VV., *Comentario exegético al Código de Derecho Canónico* (Obra coord. y dir. por A. MARZOA, J. MIRAS y R. RODRÍGUEZ-OCAÑA), vol. IV/1, Pamplona 1997, págs. 154-155.

52. Aprobado 69ª AP (1995), reconocido el 30 de junio de 1995, promulgado el 11 de julio de 1995.

ricas, se requiere para la validez de la enajenación también la licencia de la Santa Sede. Si la cosa que se va a enajenar es divisible, al pedir la licencia para la enajenación deben especificarse las partes anteriormente enajenadas; de lo contrario, es inválida la licencia (canon 1292 §§ 2-3).

Para la enajenación de bienes, cuyo valor excede la cantidad mínima determinada, se requiere, además: causa justa, como es una necesidad urgente, una evidente utilidad, la piedad, la caridad u otra razón pastoral grave; y tasación de la cosa que se va a enajenar, hecha por peritos y por escrito (canon 1293 § 1). En este último particular interviene la Asesoría.

Ordinariamente una cosa no debe enajenarse por un precio menor al indicado en la tasación (canon 1294 § 1)⁵³.

XVI. ARRENDAMIENTO DE BIENES ECLESIASTICOS

Teniendo en cuenta las circunstancias de los lugares, corresponde a cada Conferencia Episcopal establecer normas sobre el arrendamiento de bienes de la Iglesia, y principalmente la licencia que se ha de obtener de la autoridad eclesiástica competente (canon 1297).

La mayor parte de las Conferencias Episcopales, en cuanto a los criterios para considerar necesaria la autorización, atienden, principalmente, al valor del bien puesto en arrendamiento, después a la renta anual o mensual, y también a la duración del contrato⁵⁴.

La Conferencia Episcopal Argentina determinó las normas para arrendamientos de bienes eclesiásticos. Entra ellas vemos que se requieren, al menos, dos tasaciones de peritos por escrito⁵⁵. La Asesoría tampoco es ajena aquí, ya que su actuación se requeriría tanto para la obtención de las tasaciones como para verificar que las mismas se adaptan a la realidad del mercado.

53. En cuanto a las normas que rigen las enajenaciones véase J. A. DI NICCO, *Las normas que rigen la enajenación de los bienes eclesiásticos*, en RMDC 22/2 (2016) 271-289. Sobre el particular específico de la vida consagrada, si bien no hace al aspecto tratado en el presente, al mero título informativo puede resultar de interés ver D. M. MAGE, *La vida consagrada y la enajenación de sus bienes en la Argentina*, en AADC 24 (2018) 113-144.

54. Cf. R. BENEYTO BERENGUER, *Comentario al canon 1297*, en AA. VV., *Código de Derecho Canónico edición bilingüe, fuentes y comentarios de todos los cánones* (Dir. A. BENLLOCH POVEDA), Valencia 2011, pág. 574.

55. Aprobado 58ª AP (1989), reconocido el 2 de diciembre de 1989, promulgado el 6 de marzo de 1990.

XVII. EXENCIONES IMPOSITIVAS

En República Argentina la Iglesia Católica cuenta con determinadas exenciones impositivas. Es importante tenerlas presentes y dejar constancia de ellas en los instrumentos jurídicos a suscribirse.

Sobre el impuesto inmobiliario o contribución territorial, y sobre el impuesto a los automotores, en líneas generales, la Iglesia Católica está exenta de los mismos, pero también es conveniente verificar lo dispuesto por el Código Fiscal de la jurisdicción pertinente⁵⁶. También está eximida de tasas municipales. Las exenciones y las eximiciones deben ser pedidas a través del respectivo trámite determinado a tal fin, y esta es una tarea que compete a la Asesoría.

XVIII. DONACIÓN POR LEY DE UN INMUEBLE

Unas pocas palabras relacionadas con la donación por ley de un inmueble a una diócesis. Tratamos, aquí, el caso de que el Estado Nacional⁵⁷ done por ley un inmueble a una diócesis. Esto implica que pasa a pertenecer a la diócesis el inmueble enajenado por donación del Estado Nacional. Éste, en cumplimiento de la ley, debe transferir, y la pertinente escritura de transferencia del inmueble del Estado Nacional a la diócesis debe inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble que corresponda.

En el acto de la firma de la escritura de transferencia del inmueble alguien debe intervenir en nombre y representación del Estado Nacional, acreditando debidamente la representación invocada⁵⁸. En estos casos la escritura del bien se realiza con la intervención del escribano del Registro Notarial del Estado Nacional.

No debe olvidarse que el solo hecho de tener la ley no es suficiente, que debe realizarse la pertinente escritura de transferencia. En algunos casos se ha omitido este particular y el inmueble, a pesar de un largo tiempo transcurrido, continúa estando inscripto bajo la titularidad del Estado Nacional. Esta situación, que a veces no suele tenerse en consideración, aparece como un serio inconveniente.

56. Sobre la Iglesia Católica ante la potestad tributaria estatal argentina en el orden nacional véase P. A. GARRIDO CASAL, *Administración eclesiástica*, Buenos Aires 2012, 338 págs.

57. Lo mismo se aplica para un Estado provincial.

58. No sirve la simple protocolización de la ley; es decir, la transcripción de la ley en escritura pública.

niente cuando la diócesis, por alguna circunstancia puntual, debe acreditar con premura su condición de titular registral del inmueble.

Generalmente esta donación suele hacerse con cargo. Es decir, estableciendo una carga o condición en interés del donante o de un tercero. Por ello, antes de aceptarse debe tenerse en consideración lo dispuesto por la normativa canónica para estos casos⁵⁹.

XIX. PROPUESTA DE LEGE FERENDA

Esta Asesoría resulta un servicio de importancia y cada vez más necesario en cuanto refiere a la administración de los bienes eclesiásticos de la diócesis⁶⁰. En el Código no se habla de esta Asesoría, solamente en el canon 1216 se establece que, en la edificación y refacción de las iglesias, teniendo en cuenta el consejo de los expertos, se observarán los principios y las normas de la liturgia y del arte sacro. Considero de importancia que cada Obispo diocesano cuente en su curia con esta Asesoría; y no estaría de más preguntarse si ello no debería verse reflejado en el Código vigente.

Una posible redacción *de lege ferenda* para el Libro II, Parte II, Sección II, Título III, Capítulo II: De la Curia diocesana, resultaría así:

§ 1. En cada diócesis se constituya una Asesoría sobre inmuebles y cuestiones edilicias integrada por arquitectos y/o ingenieros civiles, que se distingan por su idoneidad, probidad e integridad, y que posean los conocimientos necesarios en Derecho Canónico relacionados con la presente materia.

§ 2. Los integrantes de la Asesoría serán nombrados por el Obispo para un trienio, pero transcurrido ese tiempo, puede renovarse el nombramiento para otros trienios.

59. Entre la normativa a considerar, el canon 1295 dice que los requisitos establecidos en los cánones 1291-1294, a los que también se han de acomodar los estatutos de las personas jurídicas, deben observarse no sólo en las enajenaciones, sino también en cualquier operación de la pueda resultar perjudicada la situación patrimonial de la persona jurídica.

60. Como mero dato ilustrativo referiré a la Asesoría sobre inmuebles y cuestiones edilicias con que cuenta la curia diocesana de San Justo. Dicha Asesoría está a cargo de la arquitecta Marta Inés Finochietto desde hace dos décadas. Por intermedio de ella se brinda, entre otros servicios, asistencia técnica a las parroquias y establecimientos educativos de propiedad de la diócesis. Se ocupa de las exenciones, registro de los inmuebles, verificación del estado edilicio de las construcciones, etc. También realiza comunicaciones cuando surge alguna normativa de interés para hacer saber en la diócesis.

§ 3. La Asesoría asiste al Obispo en toda cuestión edilicia o sobre inmuebles. Su dictamen por escrito, sobre el citado particular, será requerido con carácter previo y obligatorio para la realización de actos de administración extraordinaria o de mayor importancia, relacionados con dicha materia.

Esta normativa expuesta en el Código impulsaría, y daría un marco apropiado, a esta Asesoría, ello sin perjuicio de todo aquello que cada Obispo diocesano pudiere legislar en su diócesis sobre este particular.

XX. CONCLUSIÓN

Cada curia diocesana es una herramienta de ayuda y colaboración para el Obispo diocesano y para toda la diócesis. En cuanto respecta a la administración de los bienes eclesiásticos de una diócesis, no debe faltar, como se ha visto, una Asesoría diocesana sobre inmuebles y cuestiones edilicias.

Son variados los aspectos que entran en el ámbito de su importante labor, contemplando su accionar tanto la legislación canónica como la legislación civil. Todas sus funciones están directamente relacionadas con la administración de los bienes eclesiásticos.

En el presente trabajo se expusieron en detalle las funciones de esta Asesoría, apreciándose la necesidad de contar con su presencia en cada curia diocesana⁶¹.

XXI. ANEXO: MODELO DE CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN

El modelo a presentar de contrato de construcción es al solo efecto ilustrativo de los instrumentos a suscribir al particular, no para que se tome al pie de la letra su texto. Todo instrumento debe ser redactado teniendo en cuenta las circunstancias del caso en concreto.

“Entre [...] en adelante el comitente, con domicilio en [...] representada en este acto por [...] en su carácter de [...] de la misma por una parte y [...] en su ca-

61. El interés que despierta esta Asesoría puede verse reflejado, por ejemplo, en el taller práctico que organizó el Instituto de Derecho Eclesiástico y Canónico del Colegio de Abogados de Morón – provincia de Buenos Aires – el día 23 de octubre de 2019, donde se habló sobre ella. De igual forma, en las reuniones informativas que está llevando adelante la responsable de la Asesoría sobre inmuebles y cuestiones edilicias con que cuenta la curia diocesana de San Justo; reuniones efectivizadas en respuesta a las solicitudes acercadas por diversas instituciones diocesanas (en particular, por los establecimientos educativos), ello conforme se nos ha informado.

rácter de [...] en adelante denominada la contratista, con domicilio en [...], por la otra parte, pudiendo ser ambas partes denominadas individualmente como parte y colectivamente como partes, se conviene celebrar el presente contrato sujeto a los siguientes términos y condiciones:

Artículo primero: objeto de contrato y documental respaldatoria

Por el presente contrato el comitente encomienda al contratista y éste acepta [...] de un edificio destinado a [...] sita en la calle [...], según plano que se acompaña, bajo la modalidad [...] (“llave en mano”, provisión de material y mano de obra, provisión de mano de obra solamente, etc.).

[También forman parte del presente las constancias que demuestran que se ha dado debido cumplimiento con todo lo dispuesto por la normativa canónica para la validez del particular].

Artículo segundo: precio y plazo

2.1: Precio. Como compensación total por los trabajos a realizar y demás obligaciones aceptadas por el contratista en el presente contrato, el comitente pagará al contratista como precio la suma total de [...] que surgen del presupuesto fechado [...], firmándose el mismo siendo parte del presente contrato, como así también serán considerados los planos y las planillas de cálculos realizadas por [...]

Todo adicional que pueda surgir como consecuencia de modificaciones pedidas por el comitente deberá ser presupuestado y aprobado previamente a su ejecución.

El comitente no reconocerá pago alguno por adicionales que no hayan cumplido con este requisito.

2.2: Forma de pago: el pago del precio se realizará del siguiente modo:

Ejemplo

Acopio: El [...] % se adelantarán en forma de acopio a la firma del presente contrato.

El pago efectuado en carácter de acopio se realizará mediante un acta de acopio firmada de conformidad entre comitente y contratista que, se hace depositario de las sumas recibidas hasta que los elementos o materiales acopiados hayan sido realmente utilizados en la obra. El [...] % de acopio se irá descontando del monto de certificaciones parciales mensuales.

Pagos contra certificados mensuales:

El [...] % del total del precio se pagará contra certificación mensual de avance de obras efectivamente ejecutadas, previo descuento del [...] % correspondiente a acopio. Este certificado de avance de obras será ejecutado por el contratista y verificado por la inspección de obras. Éste será el responsable de presentar el certificado ante el comitente con su firma de certificación.

El [...] % constituirá un fondo de garantía que será pagado al contratista los [...] días de la recepción definitiva.

Certificado de obra. En conformidad con la dirección inspección de obra se extenderán cada treinta días certificados parciales donde constará por cada rubro los porcentajes de obra efectivamente realizados. Cada certificado alcanzará un monto de obra ejecutada y un porcentaje de avance de obra. Del monto resultante de obra ejecutada se descontará el porcentaje acopiado y el fondo de reparo de garantía.

Plazo de obra. El plazo de entrega de la obra será de [...] días como máximo pudiendo el contratista acortar ese plazo si el ritmo de trabajo y el estado del tiempo así lo permiten.

Documentación de obra: El contratista presentará al comitente, antes de comenzar los trabajos un **plan de avance de obra por rubros** con el que ha planificado el plazo pactado, los planos definitivos de la obra a ejecutar y los planos de detalle de aberturas y herrería.

En la fecha en que las partes acuerden el inicio de los trabajos se realizará un acta de inicio de obra a partir del cual se computarán los días del plazo.

A fin computar los días del plazo la dirección de obra considerará los días perdidos por lluvias o causas de fuerza mayor.

Rescisión por culpa de las partes. Serán causales suficientes para la rescisión del contrato por culpa de una de las partes la falta de cumplimiento en tiempo y forma según lo establecido en este contrato de alguna obligación esencial a su cargo, luego de ser intimada en forma infructuosa por un plazo de 10 días por la contraria.

Asimismo, cualquiera de las partes podrá dar por rescindido el contrato en caso que la otra parte se encontrare tramitando su concurso preventivo y/o solicitando la propia quiebra y/o con quiebra declarada a instancias de terceros y/o en estado de disolución o liquidación y/o por fallecimiento, salvo que a juicio de la parte cumplidora se resolviese continuar el contrato con los sucesores de la otra, el liquidador designado o los síndicos de la quiebra o concurso, según el caso.

Si la rescisión ocurriera por culpa o conveniencia del comitente, éste abonará y recepcionará los trabajos y elementos de obra efectuados comprometidos con prueba fehaciente hasta el momento de suspensión de los trabajos. Si surge que aún quedara suma correspondiente al Acopio sin afectar ésta será devuelta al comitente sin actualización alguna.

Si la rescisión ocurriera por culpa del contratista éste deberá devolver al comitente el saldo desacopiado de la suma recibida en carácter de anticipo actualizado según el coeficiente de [...]

Artículo tercero: derechos, obligaciones y responsabilidades del contratista

Construcción de las obras: Serán realizadas completas de acuerdo a su fin conforme a las reglas del arte y de acuerdo a la normativa vigente tanto en el aspecto constructivo como de seguridad.

Subcontratistas: el contratista podrá subcontratar parte de las obras a su cargo si lo considera necesario siempre bajo su exclusiva responsabilidad y a su exclusivo costo.

Dirección e inspección de obra: La dirección e inspección de obra, en representación del comitente, estará a cargo de [...], quien verificará el correcto cumplimiento de las cláusulas de este contrato, la calidad de los materiales y las especificaciones técnicas del mismo. Del mismo modo labrará las correspondientes actas de inicio y recepción provisoria y definitiva de obra y aprobará las certificaciones parciales de la misma.

La inspección de obra podrá obligar a reparar y/o demoler las obras defectuosas que advierta durante el curso de la construcción o antes de verificarse la recepción provisoria a expensas del contratista. Las retribuciones por la dirección e inspección de obra estarán a cargo del comitente.

Libro de obra.

En el lugar de los trabajos el contratista proveerá un libro de obra con hojas triplicadas en el que la inspección de obra anotará las instrucciones técnicas y emitirá las órdenes de servicio que estime necesarias y oportunas para el cumplimiento de su rol de contralor, a los efectos del correcto desarrollo de la obra contratada. Del mismo modo este libro será el canal de comunicación formal y fehaciente entre la Contratista (encarga de la ejecución de las obras) y la dirección de obra (representante de la entidad propietaria).

Asimismo, en dicho libro se labrarán las actas de iniciación y recepción de la obra contratada. Una copia quedará en poder del inspector, otra para el contratista y la tercera quedará en el libro.

Conocimiento del lugar:

El contratista declara haber tomado conocimiento del lugar de emplazamiento de la obra encomendada de las características del área, exigencias respecto de los aspectos constructivos y características del suelo, con excepción de aquellos obstáculos ocultos (ej. pozos negros cloacales) cuya existencia no pudo ser razonablemente detectada en cuyo caso las partes acordarán los pasos a seguir determinándose la incidencia en plazo y costos que la superación de dicha condición anormal u obstáculo eventualmente requiera.

Artículo cuarto: derechos, obligaciones y responsabilidades del comitente

Servicios eléctricos y agua para la construcción: El comitente suministrará al contratista los servicios eléctricos requeridos para el normal funcionamiento de la obra como así también el agua necesaria para la construcción.

Permiso de obra e impuestos: El comitente se hará cargo de la aprobación de planos municipales y permiso de obra, de los impuestos y/o derechos municipales y/o provinciales que surjan a causa de la obra y/o del trámite necesario para la exención del pago de los mismos.

Acceso al sitio de obra y obrador: El comitente entregará el sitio al contratista al labrarse el acta de inicio conforme se establece más adelante y garantizará a éste último acceso al mismo, como así también el espacio necesario dentro del mismo para la instalación de obrador y equipos. Durante la ejecución de las tareas contratadas, el contratista deberá mantener limpios y despejados de residuos y de objetos peligrosos, los lugares utilizados para su trabajo, debiendo tener en cuenta de manera muy especial, que la actividad no genere riesgos para la comunidad de internos que transitan por el predio del comitente. A tal fin colocará un cerco o vallado de chapa o madera que aisle totalmente la zona de obra de la zona de uso o circulaciones.

Artículo quinto: prórroga del plazo

El plazo del siguiente contrato podrá ser prorrogado por las siguientes causas:

Cuando la extensión y/o naturaleza de los trabajos complementarios o adicionales acordados en una modificación al contrato así lo justifiquen.

Cuando se suspendan las obras por orden del comitente.

Cuando las condiciones climáticas adversas pongan en peligro la seguridad de los bienes y las personas.

Casos fortuitos o fuerza mayor conforme se detalla más adelante.

Cuando ambas partes de común acuerdo así lo hagan.

Artículo sexto: caso fortuito y fuerza mayor

Ninguna de las partes será considerada en mora o en incumplimiento de las obligaciones a su cargo en la medida que tales obligaciones se encuentren demoradas, entorpecidas o imposibilitadas en su realización por hechos que configuren caso fortuito o fuerza mayor en los términos de los artículos [...] y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación, así como lluvias prolongadas superiores al promedio para la época y en general, todos los hechos extraordinarios fuera del razonable control de las partes y sus subcontratistas que impidieran a la misma la adopción de medidas necesarias para prevenir sus efectos.

En caso que cualquiera de los hechos mencionados perdure más de 10 días corridos las partes deberán reunirse a fin de decidir el camino a seguir. Si transcurridos 30 días corridos adicionales no se pudieran poner de acuerdo sobre las medidas a tomar, cualquiera de ellas podrá rescindir el contrato.

Artículo séptimo: seguros

El contratista tomará a su cargo seguros por accidentes de trabajo, enfermedad laboral, muerte o incapacidad permanente y responsabilidad civil por cualquier daño o lesión causada por el personal o equipos del contratista.

El contratista deberá presentar las correspondientes Pólizas vigentes tantas veces como se lo requiera el comitente.

Artículo octavo: personal dependiente

El contratista y/o subcontratistas por el primero empleados, sólo utilizarán en la obra operarios competentes en sus respectivas especialidades y en número necesario como para cumplir los plazos contractuales.

El comitente no reconoce ante él y el personal del contratista y/o subcontratistas utilizados por el segundo, vínculo alguno. El contratista como empresario asume en plenitud todas las obligaciones laborales que como empleador se generen frente a los trabajadores que utilice en la obra, como ser pago de salarios, indemnizaciones, aportes provisionales de obra social, fondos de desempleo, aportes sindicales y todas las cargas u obligaciones que genere su actividad aclarando que la enumeración precedente es meramente ejemplificativa y no limitativa.

Artículo noveno: garantía

El plazo de garantía será de [...] contados a partir de la fecha de recepción provisional. Durante el plazo de garantía el contratista será responsable de las reparaciones por defectos o vicios de obra que haya reclamado el comitente. Vencido ese plazo, de no existir vicios aparentes, tendrá lugar la recepción definitiva que se efectuará con las mismas formalidades que la provisional, siempre que las obras se encuentren en perfecto estado de funcionamiento a satisfacción del comitente. Dentro de los [...] días de efectuada la recepción definitiva se devolverá al contratista el fondo de reparo de garantía, previa deducción de todos los importes que pudieran corresponder. Queda expresamente establecido que la recepción provisional o definitiva de las obras, no exime al contratista de las responsabilidades emergentes del acta de garantía de [...] año/s que se firme junto al presente contrato.

Artículo décimo: jurisdicción y competencia

Las partes acuerdan para dirimir toda cuestión y/o controversia, someterse a los Tribunales de [...], renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiere corresponderles. Para todos los efectos derivados del presente contrato

ambas partes constituyen domicilios especiales, en las direcciones que cada uno ha consignado en el encabezamiento, donde se consideran válidas y vinculantes las notificaciones que se cursen incluso las judiciales.

*[En caso de corresponder. **Sellado de ley:** Con referencia al pago del impuesto de sellos del presente contrato, se aclara que el comitente se encuentra exento del pago del mismo, no así la parte correspondiente al profesional].*

Previa lectura, las partes declaran haber comprendido el justo significado y exacto alcance de los términos de este contrato y para su fiel cumplimiento conforme a derecho, suscriben en prueba de conformidad con lo que antecede, dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de [...] a los [...] días del mes de [...] del año [...]"

CONTRATISTA

COMITENTE⁶².

62. Cf. J. A. Di Nicco, *Edificación y reformas ...*, págs. 36-43.