



46.^a CONVENCION NOTARIAL

Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires

25, 26 y 27 de agosto de 2026

TEMA 1 · REPRESENTACIÓN

Subtema b) Representación orgánica

LÍMITES CANÓNICOS DE LAS FACULTADES DEL REPRESENTANTE ORGÁNICO DE LOS ENTES ECLESIASTICOS

La naturaleza del vicio y su sanción

Segunda de tres ponencias complementarias



Esc. Diego Mariano Mage

Matrícula 5391 · Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires

Teléfono 2323 617091 · diegomariano.1970@gmail.com

Coordinadores del subtema: Esc. Rocío Ibáñez y Esc. Sebastián A. Szabo

Buenos Aires, agosto de 2026

PONENCIA

Tema 1, subtema b) — Representación orgánica

«Límites canónicos de las facultades del representante orgánico de los entes eclesiásticos. La naturaleza del vicio y su sanción»

Esc. Diego Mariano Mage

Advertencia preliminar sobre la serie. Este trabajo integra una serie de tres ponencias complementarias e independientes, presentadas al mismo subtema: **I.** *¿Quién es la Iglesia Católica? Los entes eclesiásticos y su representante orgánico*; **II.** *Límites canónicos de las facultades del representante orgánico de los entes eclesiásticos. La naturaleza del vicio y su sanción*; y **III.** *La acreditación de la legitimación del representante orgánico de los entes eclesiásticos ante el escribano*. Cada una se lee por sí sola; leídas en conjunto, recorren los cuatro niveles sucesivos de la calificación notarial de estos actos: **1)** la existencia del ente y su instrumento canónico de erección; **2)** la identidad entre el ente inscripto y el otorgante; **3)** la vigencia del oficio de quien comparece a la fecha del acto; y **4)** el alcance de sus facultades. La primera ponencia agota los tres primeros; esta segunda, el cuarto; la tercera, la acreditación documental de todos ellos.

CONCLUSIONES

A) El representante correcto no basta sin las licencias previas prescriptas por el derecho canónico. La comparecencia del representante orgánico correcto no habilita por sí el otorgamiento del acto: el derecho canónico subordina su validez a autorizaciones que deben obtenerse previamente y por escrito —licencia del Ordinario o del superior competente, consentimientos del consejo de asuntos económicos y del colegio de consultores, el de los interesados y, superado el monto máximo, licencia de la Santa Sede— y sanciona con invalidez la actuación que las omite (cánones 1281 § 1, 1291 y 1292). Esos límites surgen del Libro V del Código de Derecho Canónico y, en la Argentina, del Decreto CEA N.º 01/24 para los entes diocesanos y parroquiales; del canon 638 y de las constituciones propias para los institutos de vida consagrada; y de los estatutos aprobados para las demás personas jurídicas públicas eclesiásticas.

B) Un límite independiente del monto. Cuando el bien es cosa sagrada no reducida a uso profano (cánones 1190, 1212 y 1269), la limitación no depende del valor ni se salva con licencia patrimonial alguna: exige la previa reducción a uso profano. Se trata, sin embargo, de una calificación canónica y de un remedio canónico, de modo que el interés comprometido

sigue siendo el de la Iglesia, salvo que dicho bien resulte inembargable en los términos del artículo 744, inciso e], del Código Civil y Comercial.

C) Naturaleza del vicio. La inobservancia de esos límites no configura un vicio de capacidad del ente ni de forma del instrumento, sino un defecto de la competencia orgánica del representante, determinada por el ordenamiento al que remite el artículo 147 del Código Civil y Comercial. Su consecuencia no es la mera inoponibilidad de una limitación ni la simple responsabilidad interna del administrador: el acto es nulo, y se rige por los artículos 386 a 388, con aplicación analógica del régimen de la actuación sin poder suficiente de los artículos 358 a 381 en cuanto al mecanismo de la ratificación. La nulidad es relativa siempre que el interés comprometido sea el de la Iglesia, y ello comprende todo aquello que el ordenamiento canónico puede sanear por sí: las licencias y consentimientos de cualquier nivel, incluida la de la Santa Sede, y la reducción a uso profano de la cosa sagrada.

D) Oponibilidad de la limitación. La oponibilidad no deriva del artículo 361 sino de la remisión legal argentina: por el artículo 147 del Código Civil y Comercial para los entes erigidos conforme al Código de Derecho Canónico, y por la ley 24.483 para los institutos de vida consagrada y las sociedades de vida apostólica. A diferencia de lo que ocurre en el derecho societario, no existe aquí una norma como el artículo 58, último párrafo, de la ley 19.550, que confine la limitación a su eficacia interna; y la ausencia no es una omisión del legislador, porque en la sociedad el objeto social ya opera como frontera oponible al tercero, mientras que en el ente eclesiástico no hay frontera equivalente y el límite canónico, único que delimita la actuación del órgano, se proyecta necesariamente hacia afuera. Conviene entonces distribuir las funciones, que la práctica suele confundir: la oponibilidad proviene de la remisión legal; la publicidad no proviene de registro alguno, sino de que la norma limitativa esté publicada en un código universal accesible; y el artículo 361 solo fija el estándar de conducta con que el tercero debe informarse de una y otra, impidiéndole alegar el desconocimiento de un régimen al que la propia ley argentina lo remite. Para el escribano ese estándar tiene un contenido preciso y verificable: requerir la documentación habilitante y agregarla al protocolo.

E) El único supuesto de nulidad absoluta. La nulidad es absoluta cuando la inobservancia de los recaudos canónicos —licencias, consentimientos y, si hubiere cosa sagrada en el inmueble, su reducción a uso profano— recae sobre la enajenación de un bien cuyo destino —a los fines de una religión reconocida por el Estado— era ostensible. Allí al interés de la Iglesia se superpone otro que ella no puede disponer: el de la comunidad de fieles a la que el bien servía, que el Estado protege al excluirlo de la garantía común de los acreedores (artículo 744,

inciso e], del Código Civil y Comercial), en resguardo de la libertad de cultos. La afectación no se constituye por acto estatal ni accede al registro: existe por el destino que le da la autoridad religiosa y se publicita por el uso visible del inmueble. Fuera de ese supuesto específico, y por grave que sea la infracción canónica, el interés tutelado es disponible por la autoridad eclesiástica (canon 1296) y la nulidad es relativa.

F) Propuesta *de lege ferenda*. Se propicia que la afectación de un inmueble a los fines de una religión reconocida por el Estado (artículo 744, inciso e], del Código Civil y Comercial) acceda a la publicidad registral por constancia o nota marginal en el folio real, practicada al inscribirse el título de adquisición del ente o con posterioridad, a requerimiento de la autoridad religiosa competente, con igual mecanismo para su cese. Hoy la única publicidad de esa situación es el destino visible del inmueble, con la consiguiente inseguridad para el tráfico y, en primer término, para los propios entes eclesiásticos.

SUMARIO

I. Planteo. 1. El representante correcto no basta: los cuatro niveles de verificación. 2. Capacidad, legitimación y forma.

II. Los límites canónicos de las facultades del representante. 3. Administración ordinaria y administración extraordinaria. 4. El régimen de la enajenación. 5. Los montos argentinos: el Decreto CEA N.º 01/24. 6. Los institutos de vida consagrada y las sociedades de vida apostólica. 7. Los entes de representación estatutaria. 8. Un límite que no depende del monto: la cosa sagrada.

III. La incidencia sobre la capacidad y la legitimación. 9. Por qué es un problema de legitimación. 10. Nulidad, no inoponibilidad: fundamentación por contraste con el régimen societario —10.1. El contraste societario y por qué no se traslada; 10.2. Una analogía posible: la incompetencia orgánica en el derecho público; 10.3. Segundo y tercer contraste: no hay norma degradante y la remisión es doblemente argentina; 10.4. La calificación del vicio: nulidad relativa; 10.5. La posición del tercero y del operador jurídico—. 11. Los efectos frente a los terceros y el saneamiento. 12. Un interés distinto: los bienes afectados a una religión reconocida por el Estado.

IV. Recapitulación. — Bibliografía.

I. Planteo

1. El representante correcto no basta: los cuatro niveles de verificación

La primera ponencia estableció quién representa a cada ente eclesiástico. La presente parte de una comprobación que la práctica impone: que comparezca el representante correcto no significa que el acto pueda otorgarse. El párroco es el representante orgánico de la parroquia (c. 532); y sin embargo, si el inmueble que viene a vender supera determinado valor, el acto que otorgue sin licencia del Ordinario y sin los consentimientos colegiales exigidos será inválido en el ordenamiento que le dio la representación, con las consecuencias que en el derecho argentino se examinan en el apartado 10. Lo mismo vale para el obispo, para el superior provincial y para el representante legal de una persona jurídica pública eclesiástica erigida por la autoridad competente como tal.

La calificación notarial de estos actos se ordena en cuatro niveles sucesivos: la **existencia** del ente y su instrumento canónico de erección; la **identidad** entre el ente inscripto y el otorgante; la **vigencia del oficio** de quien comparece a la fecha del acto; y el **alcance de sus facultades**, esto es, si el acto excede la competencia que el ordenamiento canónico le reconoce. La primera ponencia agotó los tres primeros. Esta segunda se ocupa del cuarto —de dónde surgen esos límites y qué ocurre si se los desatiende—, que es donde se concentran los defectos que no se advierten en el título; y la tercera, de cómo se acredita documentalmente todo ello ante el escribano.

2. Capacidad, legitimación y forma

Conviene fijar desde el inicio tres planos cuya confusión explica la mayor parte de las imprecisiones operativas. La capacidad —aptitud del ente para ser titular de derechos y ejercerlos— se rige por el derecho canónico, por remisión del art. 147: la diócesis, la parroquia, los institutos de vida consagrada, las sociedades de vida apostólica y las demás personas jurídicas públicas eclesiásticas tienen plena capacidad para adquirir y disponer, y la falta de licencia no los incapacita. La legitimación —aptitud del representante para vincular al ente en el acto concreto— también se determina por el derecho canónico, que designa al representante y fija el régimen de autorizaciones internas; pero su defecto no es el de un apoderamiento limitado sino el de una competencia orgánica incompleta, y se proyecta al derecho argentino bajo el régimen de la invalidez de los arts. 386 a 388, con aplicación analógica de los arts. 358 a 381 en cuanto al mecanismo de la ratificación. La forma —modo de exteriorización del acto y régimen

del instrumento—, en cambio, es el punto donde la remisión cesa: se rige exclusivamente por el derecho argentino, como materia de orden público interno.

Dicho brevemente: el derecho canónico dice quién puede obrar y con qué autorizaciones; el derecho argentino dice cómo se documenta eso y qué prueba el documento. Los apartados II y III desarrollan el primer término; del segundo se ocupa la tercera ponencia.

II. Los límites canónicos de las facultades del representante

3. Administración ordinaria y administración extraordinaria

El régimen patrimonial canónico está en el Libro V (cc. 1254 a 1310) y descansa sobre la distinción entre administración ordinaria y extraordinaria. La norma central es el c. 1281 § 1: «los administradores realizan inválidamente los actos que sobrepasan los límites y el modo de la administración ordinaria, a no ser que hubieren obtenido previamente facultad por escrito del Ordinario». El § 2 remite a los estatutos para la determinación de esos actos y, en su defecto, atribuye al obispo diocesano, oído el consejo de asuntos económicos, la competencia para determinarlos respecto de las personas sujetas a él¹.

Dos observaciones importan al escribano. La primera es que la sanción no es la anulabilidad sino la invalidez: el canon dice «realizan inválidamente». La segunda es que la facultad debe obtenerse previamente y por escrito: no hay licencia verbal ni licencia posterior que opere como tal, sin perjuicio de la sanación que se examina más adelante. Y no se trata de una autorización única: la licencia del Ordinario o del superior competente es el piso, al que se suman, según el ente y el monto, los consentimientos colegiales, el de los interesados y, para el caso de corresponder, la licencia de la Santa Sede.

En el nivel diocesano, el c. 1277 exige que el obispo oiga al consejo de asuntos económicos y al colegio de consultores para los actos de administración de mayor importancia, y que obtenga el consentimiento de ambos para los actos de administración extraordinaria determinados por la Conferencia Episcopal.

4. El régimen de la enajenación

Los cc. 1291 a 1295 componen un régimen de tres capas. En cuanto al objeto, el c. 1291 exige licencia para enajenar válidamente los bienes que por legítima asignación constituyen el

¹ Cc. 1254 a 1310 CIC. Sobre el régimen de la administración y de la enajenación, MANTECÓN SANCHO, Joaquín, comentario a los cc. 1290-1298, en MARZOA, Á., MIRAS, J. y RODRÍGUEZ-OCAÑA, R. (dirs.), «Comentario Exegético al Código de Derecho Canónico», 3.ª ed. actualizada, Instituto Martín de Azpilcueta, EUNSA, Pamplona, 2002, vol. IV/1; AZNAR GIL, Federico R., «La administración de los bienes temporales de la Iglesia», 2.ª ed., Universidad Pontificia de Salamanca, Salamanca, 1993.

patrimonio estable de una persona jurídica pública y cuyo valor supere la suma determinada por el derecho —el concepto de patrimonio estable es central y suele descuidarse: no todo bien del ente lo integra, sino el que le ha sido legítimamente asignado—, y el c. 1295 extiende el régimen a cualquier negocio del que pueda resultar perjudicada la situación patrimonial del ente, de modo que quedan alcanzadas la hipoteca, la constitución de servidumbres, la dación en pago, la permuta desventajosa y la locación de largo plazo. En cuanto a la licitud, el c. 1293 exige justa causa —necesidad urgente, evidente utilidad, piedad, caridad u otra razón pastoral grave— y tasación pericial escrita, y el c. 1294 § 1 dispone que ordinariamente el bien no se enajene por precio menor al de la tasación. En cuanto a la validez, el c. 1292 fija la autoridad competente y los consentimientos según el valor.

5. Los montos argentinos: el Decreto CEA N.º 01/24

El c. 1292 § 1 defiere a cada Conferencia Episcopal la fijación de los límites mínimo y máximo para su región. En la Argentina, la actualización vigente fue aprobada por Resolución N.º 13 de la 123.^a Asamblea Plenaria de la Conferencia Episcopal Argentina, confirmada por el Dicasterio para los Obispos y promulgada por Decreto CEA N.º 01/24, con entrada en vigor el 19 de marzo de 2024². El esquema resultante es el siguiente.

Por debajo del mínimo de USD 40.000 basta la licencia del Ordinario con voto consultivo del consejo de asuntos económicos y del colegio de consultores. Entre ese mínimo y el máximo de USD 400.000 se requiere licencia del Ordinario con el consentimiento del consejo, del colegio y de los interesados. Y superado el máximo se agrega la licencia previa de la Santa Sede (c. 1292 § 2).

Conviene subrayar la diferencia entre voto consultivo y consentimiento, que la práctica suele confundir y que tiene consecuencias distintas: el primero exige que los órganos sean oídos y que su parecer conste; el segundo exige que hayan prestado conformidad, y su ausencia afecta la validez del acto. Y conviene subrayar también que estos órganos no comparecen: su intervención es un acto interno previo que se documenta por acta.

Para el escribano, la regla práctica puede formularse así: toda disposición inmobiliaria de un ente eclesiástico es acto de administración extraordinaria y exigirá siempre, como

² Decreto CEA N.º 01/24, promulgatorio de la Resolución N.º 13 de la 123.^a Asamblea Plenaria de la Conferencia Episcopal Argentina (Pilar, noviembre de 2023), con confirmación del Dicasterio para los Obispos de enero de 2024 y entrada en vigencia el 19 de marzo de 2024, solemnidad de San José. Los montos se expresan en dólares estadounidenses; corresponde cotejar la versión vigente con el texto publicado por la Conferencia Episcopal Argentina al tiempo del acto.

mínimo, licencia escrita del Ordinario; la única variable es cuántos recaudos adicionales se agregan según el monto.

6. Los institutos de vida consagrada y las sociedades de vida apostólica

Estos entes tienen régimen propio y los montos del Decreto CEA N.º 01/24 no les son aplicables. El c. 638 § 3 exige, para la validez de la enajenación y de cualquier negocio que pueda perjudicar la situación patrimonial del instituto, licencia escrita del superior competente con el consentimiento de su consejo; y el § 4 agrega la licencia de la Santa Sede cuando el negocio supera la suma fijada para la región, o se trata de exvotos donados a la Iglesia o de objetos preciosos por su valor artístico o histórico³. A ello se suman dos precisiones: los institutos de derecho diocesano requieren además el consentimiento del Ordinario del lugar, y la licencia debe emanar del superior competente respecto del ente titular del bien, que puede ser el instituto, la provincia o la casa.

7. Los entes de representación estatutaria

Para la Conferencia Episcopal Argentina, la Prelatura de la Santa Cruz y Opus Dei y las demás personas jurídicas públicas eclesiales erigidas como tales por la autoridad competente, el régimen de límites no está en el Código de Derecho Canónico sino en los estatutos aprobados por dicha autoridad, sin perjuicio de la aplicación supletoria de los cc. 1291 y siguientes en cuanto se trate de personas jurídicas públicas.

Tres supuestos merecen mención expresa por su frecuencia, y la primera ponencia los trata con detalle. La **Prelatura de la Santa Cruz y Opus Dei** —única prelatura personal existente, erigida por la constitución apostólica *Ut sit* del 28 de noviembre de 1982 y modificada por el motu proprio *Ad charisma tuendum* de 2022 y por el motu proprio del 8 de agosto de 2023, que asimiló la figura a las asociaciones clericales públicas de derecho pontificio— tiene un régimen patrimonial que no surge en primer término de los cánones sino de sus estatutos aprobados por la Sede Apostólica, de modo que el circuito de autorizaciones exige el examen de ese texto y no admite presunción alguna a partir del Código. Otro tanto vale para la Conferencia Episcopal Argentina, cuyo régimen resulta de sus estatutos, sin perjuicio del reconocimiento estatal de su personalidad jurídica. Y finalmente **Cáritas**, cuyo estatuto permite que tanto la

³ C. 638 §§ 3 y 4 CIC. Sobre el régimen y su articulación con la ley 24.483, HERRERA, María Marta L., KORNIUSZA, María Cecilia y MAGE, Diego M., «Enajenación de bienes inmuebles por institutos de vida consagrada y sociedades de vida apostólica (IVC y SVA)», *Revista del Notariado*, n.º 932, abril-junio de 2018; MAGE, Diego M., «La vida consagrada y la enajenación de sus bienes en la Argentina», *Anuario Argentino de Derecho Canónico*, vol. XXIV (2018), pp. 113-144; y MORRISEY, Francis, comentario al c. 638, en «Comentario Exegético al Código de Derecho Canónico», cit., vol. II/2.

Comisión Nacional como las Cáritas diocesanas requieran del poder público personería jurídica propia —previa autorización de la Comisión Permanente del Episcopado o del obispo diocesano, según el caso—, de manera que una la tiene y otras no: antes de calificar el circuito de licencias, el escribano debe establecer si el titular del derecho es la Cáritas o, como ocurre habitualmente, la diócesis o la parroquia, y en tal caso otorgar por el representante orgánico de una u otra⁴.

Es aquí donde el subtema de esta Convención —la validez y la oponibilidad de las cláusulas estatutarias— encuentra su formulación más directa, y conviene detenerse. La cláusula estatutaria canónica que limita las facultades del representante presenta, frente a su equivalente societario, tres rasgos distintivos. Primero, su fuente no es la autonomía de la voluntad de los miembros sino un acto de la autoridad eclesiástica que aprueba el estatuto. Segundo, su inobservancia no genera una responsabilidad interna del administrador sino la invalidez del acto, porque el sistema canónico articula el estatuto con los cánones que sancionan con invalidez la actuación excedida. Tercero, no existe respecto de ella un registro estatal de publicidad equivalente al societario, de modo que la cuestión de su oponibilidad al tercero no puede resolverse por la vía de la inscripción.

La consecuencia operativa es que en estos entes el escribano no puede prescindir del examen del texto estatutario, y que la calificación debe alcanzar tanto a la designación del representante como al elenco de actos que el estatuto reserva o condiciona.

8. Un límite que no depende del monto: la cosa sagrada

Existe un supuesto en que la limitación no proviene del valor del bien sino de su condición jurídica. El c. 1212 establece que los lugares sagrados pierden la dedicación o bendición si se destinan permanentemente a usos profanos por decreto del Ordinario o de hecho; y el c. 1269 dispone que las cosas sagradas que están en dominio privado pueden adquirirse por prescripción, pero que no es lícito destinarlas a usos profanos si no han perdido esa condición. El c. 1190 prohíbe vender las reliquias insignes y las imágenes muy veneradas⁵.

⁴ Estatuto de Cáritas Argentina, aprobado por la Conferencia Episcopal Argentina en 1986, arts. 1.º, 2.º, 5.º, 33 y 34. Sobre su personería jurídica y su intervención en juicio, DI NICCO, Jorge A., «Cáritas Argentina: una mirada sobre su personería jurídica e intervención en sede judicial», Instituto de Derecho Eclesiástico y Canónico del Colegio de Abogados de Morón, 2020. La documentación exigida por la Dirección Nacional de Culto Católico para certificar estas entidades comprende el decreto de erección, el nombramiento del representante legal y los estatutos por los que se rigen.

⁵ Cc. 1190, 1212 y 1269 CIC. Sobre el estatuto de los bienes sagrados y su indisponibilidad mientras conserven esa condición, ZALBIDEA GONZÁLEZ, Diego, «Propuestas de derecho patrimonial canónico al servicio de la misión de la Iglesia», Estudios Eclesiásticos, vol. 97, n.º 383 (2022), pp. 1117-1142; del mismo autor, «El control de las enajenaciones de bienes eclesiásticos: el patrimonio estable», EUNSA, Pamplona, 2008. La cuestión se articula, cuando el bien está catalogado o declarado, con el régimen de las leyes 12.665 y 25.197 de protección del

La consecuencia práctica es de gran importancia y separa dos hipótesis que reciben tratamiento diverso: la venta de un terreno eclesiástico sin autorización canónica y la venta del mismo predio con un oratorio dedicado y no reducido a uso profano. En la segunda, ninguna licencia patrimonial subsana el defecto, porque lo que falta no es una autorización para disponer sino la remoción de una calificación que pesa sobre el objeto. Adviértase, sin embargo, que esa calificación es canónica y que su remoción también lo es: el Ordinario puede decretar la reducción a uso profano, de modo que el interés comprometido continúa siendo el de la Iglesia. De allí una diligencia que conviene incorporar a la práctica: interrogar expresamente sobre la existencia de capilla, oratorio, altar consagrado, cementerio o sepulcros en el inmueble y dejar constancia de la respuesta; y, cuando los haya, requerir el decreto de reducción a uso profano previo o simultáneo al acto.

III. La incidencia sobre la capacidad y la legitimación

9. Por qué es un problema de legitimación

Establecidos los límites, corresponde determinar qué clase de vicio produce su inobservancia. Se han propuesto en la práctica dos calificaciones que, con el respeto que merecen quienes las sostienen, no compartimos.

No es vicio de capacidad: el ente es persona jurídica pública con plena capacidad para adquirir y disponer, y la falta de licencia no lo incapacita, del mismo modo que la falta de acta de directorio no incapacita a la sociedad anónima. Tampoco de forma: la escritura reúne los recaudos de los arts. 299 y siguientes y es, como instrumento, plenamente válida. El instrumento es impecable y el acto, atacable: eso es lo que vuelve peligroso el supuesto, porque nada en el título revela el defecto.

El vicio es de legitimación. Los cc. 1281 § 1 y 1292 § 1 no describen requisitos de forma: delimitan el poder de representación del órgano. Y por la remisión del art. 147 del Código Civil y Comercial, esa delimitación es la que rige también a los efectos argentinos: si el ordenamiento de constitución del ente dispone que su órgano no puede obrar válidamente sin licencia, el órgano no puede obrar sin licencia.

Conviene precisar de inmediato el alcance de la afirmación, porque de él depende el desarrollo que sigue. No se trata de un poder de representación conferido y luego restringido — supuesto propio de la representación voluntaria—, sino de una competencia orgánica que el ordenamiento aplicable configura desde el origen como condicionada. Por eso los arts. 358 a patrimonio histórico y cultural.

381, pensados por el Código para la representación voluntaria, no se aplican aquí de modo directo sino analógico, y su utilidad se concentra en el mecanismo de la ratificación de los arts. 369 a 371 y en la responsabilidad del art. 376⁶. La sanción del acto, en cambio, se rige por el régimen de las nulidades, según se demuestra en el apartado siguiente.

10. Nulidad, no inoponibilidad: fundamentación por contraste con el régimen societario

10.1. El contraste societario y por qué no se traslada

La doctrina notarial y comercialista argentina ha construido la teoría de la representación orgánica sobre el modelo societario, y ese modelo conduce a una respuesta que, a nuestro juicio, no puede trasladarse sin más al ente eclesiástico. Conviene exponerla en su versión más fuerte, porque es la objeción que naturalmente se opondrá a la tesis de esta ponencia, y porque la solidez de la construcción que se examina merece que se la exponga con fidelidad antes de discrepar de ella. Según ella, quien ejerce la representación orgánica dispone de una competencia conferida por la ley para obligar al ente por todos los actos que no sean notoriamente extraños al objeto, sin requerir facultades especiales ni enumeración detallada de los actos que puede ejecutar; y las restricciones internas —incluida la falta de deliberación del órgano colegiado— no afectan la imputación al ente, sino que se resuelven en el plano de la responsabilidad del administrador. Se ha sostenido con razón que sujetar el mecanismo de imputación a una debida diligencia ajena a los presupuestos legales implica desviar el propósito del sistema y desnaturalizar el régimen vinculatorio⁷. Traslada al ente eclesiástico, la conclusión sería que el párroco que vende sin licencia del Ordinario obliga a la parroquia, y que la limitación resultaría inoponible al tercero que no pudo conocerla.

No compartimos esa conclusión, y las razones de nuestra discrepancia no son de matiz sino estructurales. Entendemos que radican todas en un punto de partida que la construcción societaria no está llamada a contemplar, porque no es el suyo: **el ente eclesiástico no es una persona jurídica privada**. La construcción societaria se predica de personas jurídicas privadas, cuya organización interna es obra de la autonomía de la voluntad de los socios y cuyo régimen de vinculación con los terceros está enteramente contenido en la ley argentina. Los entes eclesiásticos católicos no lo son: el art. 146, inc. c), del Código Civil y Comercial los enumera

⁶ Sobre el régimen de la representación y de la actuación sin poder suficiente —aquí invocado en cuanto al mecanismo de la ratificación y a la responsabilidad del representante, y no como fuente de la sanción del acto—, MÜLLER, Enrique C., glosa a los arts. 358 a 381, en LORENZETTI, Ricardo L. (dir.), «Código Civil y Comercial de la Nación Comentado», Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2015, t. II.

⁷ BENSEÑOR, Norberto R., «Representación convencional y orgánica», Revista del Notariado, n.º 934, octubre-diciembre de 2018, pp. 30-53. La construcción se expone aquí en su formulación más rigurosa, que compartimos para las personas jurídicas privadas; la discrepancia se limita a su traslado a las personas jurídicas públicas eclesiásticas, por las razones que se desarrollan en los apartados 10.1 a 10.3.

entre las personas jurídicas **públicas**, junto con el Estado nacional, las provincias, la Ciudad Autónoma, los municipios, las entidades autárquicas y los Estados extranjeros. La ubicación no es honorífica ni meramente histórica: determina la ley aplicable a su organización, porque el art. 147 dispone que las personas jurídicas públicas se rigen, en cuanto a su reconocimiento, comienzo, capacidad, **funcionamiento, organización** y fin de su existencia, por las leyes y ordenamientos de su constitución. Y esas dos materias —el funcionamiento y la organización— son precisamente aquellas dentro de las cuales se aloja el régimen de licencias y consentimientos: la determinación de quién es el órgano, cuál es su competencia y bajo qué condiciones puede obrar válidamente pertenece, sin esfuerzo interpretativo, al funcionamiento y a la organización del ente. De allí la primera diferencia decisiva: mientras que la competencia del representante societario está atribuida por la ley argentina, la del representante orgánico eclesiástico está atribuida —y delimitada— por el ordenamiento que la propia ley argentina declara aplicable, que no la restringe desde fuera sino que la constituye⁸.

10.2. Una analogía posible: la incompetencia orgánica en el derecho público

Situado el ente entre las personas jurídicas públicas, resulta natural preguntarse qué ocurre en ese sector del ordenamiento cuando el órgano de una persona pública obra fuera de su competencia. Conviene delimitar el alcance de la pregunta: la Iglesia Católica es persona jurídica pública **no estatal**, la ley 19.549 no le es aplicable y la competencia de su representante se rige por el derecho canónico en virtud del reenvío del art. 147. No se propone una aplicación analógica de la ley administrativa, sino el examen de una figura vecina de la que puede extraerse un criterio de comprensión, y el único punto de contacto —que basta para justificar la comparación— es que en ambos casos se trata de personas jurídicas públicas cuya organización interna determina el alcance de la actuación de sus órganos. Hecha la salvedad, la semejanza resulta sugerente: allí la competencia no preexiste al órgano ni lo limita desde fuera, sino que lo constituye, y su inobservancia no produce un acto válido e inoponible sino un acto inválido, con una distinción entre la falta del concurso de la autoridad superior y la falta de aptitud sobre la

⁸ Arts. 146, inc. c), y 147 CCyCN. Sobre el régimen de las personas jurídicas públicas y el alcance del inciso c), TOBÍAS, José W., glosa a los arts. 141 a 224, en ALTERINI, Jorge H. (dir. gral.), «Código Civil y Comercial Comentado. Tratado Exegético», 2.^a ed. actualizada y aumentada, La Ley, Buenos Aires, 2016, t. I. Sobre la organización canónica como derecho público propio de la Iglesia y sobre su condición de única persona jurídica pública no estatal del elenco del art. 146, BARRA, Rodolfo C., «Derecho público canónico. La organización de la Iglesia Católica», Marcial Pons Argentina, Buenos Aires, 2012, y «Derecho público canónico», vol. 2 —Primera parte: la organización; Segunda parte: las relaciones jurídicas—, ibíd., 2023.

materia que converge con la que aquí se sostiene⁹. La semejanza no funda por sí la conclusión, pero orienta la comprensión del fenómeno, y se la retomará una vez calificado el vicio.

10.3. Segundo y tercer contraste: no hay norma degradante y la remisión es doblemente argentina

El régimen societario no llega a su resultado por deducción de la teoría orgánica, sino porque **una norma expresa lo dispone**. El art. 58, último párrafo, de la ley 19.550, bajo el rótulo «Eficacia interna de las limitaciones», establece que las facultades legales de los administradores o representantes respecto de los terceros no afectan la validez interna de las restricciones contractuales ni la responsabilidad por su infracción. Es esa norma —y no una necesidad conceptual de la representación orgánica— la que confina la restricción al plano interno.

Para los entes eclesiásticos no existe un art. 58. Y no solo falta la norma que degradaría la limitación: la ley argentina hace exactamente lo contrario, pues remite a un ordenamiento que erige la autorización en requisito de validez del acto. El c. 1281 § 1 dispone que los administradores realizan **inválidamente** los actos que exceden los límites de la administración ordinaria sin facultad previa y escrita del Ordinario; el c. 1291 exige la licencia para enajenar **válidamente**; y el c. 1292 § 1 subordina la validez a las conformidades allí determinadas.

El punto merece formularse con precisión, porque en él se juega toda la cuestión: los cánones citados no restringen un apoderamiento ya conferido —supuesto de los arts. 361 y 362 del Código Civil y Comercial—, sino que **condicionan la existencia misma de la competencia orgánica**. No hay, por lo tanto, un acto perfectamente imputable al ente al que luego se le oponga o no una limitación: el acto nace sin el presupuesto de validez que el ordenamiento aplicable exige¹⁰.

⁹ Ley 19.549, arts. 3.º, 14 y 19, este último según el texto de los arts. 35 y 38 de la ley 27.742 (B.O. 8-VII-2024). El art. 14, inc. b), sanciona con nulidad absoluta e insanable el acto emitido con incompetencia en razón de la materia, del territorio o del tiempo, y dispone que, tratándose de incompetencia en razón del grado —cuando el acto fue dictado por autoridad distinta de la que debió emitirlo dentro de una misma esfera de competencias—, la nulidad es relativa, salvo competencias excluyentes asignadas por ley en virtud de una idoneidad especial; el art. 19 admite el saneamiento por ratificación del órgano superior en caso de incompetencia en razón del grado, y por confirmación del órgano que dictó el acto, del que debió dictarlo o del que debió pronunciarse antes de su emisión, fórmula esta última que podría leerse como una descripción, en clave administrativa, de lo que en el ordenamiento canónico realiza la sanación. El fenómeno es familiar, por lo demás, en los entes públicos no estatales —los colegios profesionales entre ellos, y el propio Colegio de Escribanos—, donde no se discute que el órgano que excede la competencia fijada por la ley de su creación o por sus estatutos no obliga válidamente al ente.

¹⁰ Se ha señalado que el Código suprimió toda referencia a la nulidad como efecto de la actuación en exceso del representante, desplazando la cuestión al terreno de la oponibilidad y de su contracara (arts. 381 y 396): MÜLLER, Enrique C., glosa citada, t. II, pp. 438-441, con cita de LORENZETTI, Ricardo L., «Contratos. Parte especial», Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, t. I, p. 442. La observación es exacta para la representación voluntaria, que es su objeto; entendemos, en cambio, que no alcanza al supuesto aquí examinado, donde la invalidez no proviene del Código sino del ordenamiento que, por remisión del art. 147, rige la organización y el funcionamiento del ente.

Podría objetarse que se estaría importando al derecho argentino una normativa extraña, cuyo conocimiento no puede exigirse al tercero. Entendemos que la objeción pierde de vista un dato decisivo: la aplicación del derecho canónico en este punto **no proviene del derecho canónico sino de la ley argentina**, y por dos vías independientes que conviene distinguir.

La primera es la remisión general del art. 147 del Código Civil y Comercial, ya examinada, aplicable a las diócesis, parroquias y demás circunscripciones y entes erigidos conforme al Código de Derecho Canónico, cuya personalidad jurídica pública reconoce el art. 146, inc. c).

La segunda es la remisión específica de la **ley 24.483** y su decreto reglamentario 491/1995 para los institutos de vida consagrada y las sociedades de vida apostólica de derecho pontificio: la ley les reconoce el carácter de personas jurídicas ante el ordenamiento argentino a partir de la inscripción registral, y exige acompañar el decreto pontificio de erección o aprobación y una versión castellana abreviada de sus constituciones, que queda depositada en el registro que lleva la Secretaría de Culto —hoy Secretaría de Culto y Civilización—. La consecuencia es doble y de gran importancia práctica. Por un lado, el ordenamiento argentino reconoce expresamente que estos entes se rigen por sus constituciones propias, esto es, por el c. 638 §§ 3 y 4 y por el derecho propio del instituto. Por el otro, coloca ese régimen al alcance de cualquier interesado mediante una constancia estatal consultable: la versión abreviada no sustituye al texto completo, pero **advierte de su existencia y de su contenido esencial**, con lo que el tercero queda situado en posición de conocer que hay un régimen estatutario de facultades y de requerir el texto íntegro.

De donde resulta que el derecho canónico no opera aquí como derecho extranjero de invocación y prueba facultativa a cargo de la parte interesada, sino como el ordenamiento que la *lex fori* declara aplicable a la organización y al funcionamiento del ente. La distinción no es teórica: de ella depende que el juez deba aplicarlo aun sin invocación de parte, y que el tercero no pueda escudarse en su desconocimiento¹¹.

¹¹ La remisión del art. 147 CCyCN no convierte al derecho canónico en derecho extranjero en el sentido del art. 2595 CCyCN, pero conduce a fortiori al mismo resultado: si aun tratándose de derecho extranjero el juez debe establecer su contenido e interpretarlo como lo harían los jueces del Estado al que pertenece, con mayor razón debe aplicar el ordenamiento que la propia ley del foro declara rector de la organización y el funcionamiento del ente. Sobre la técnica inversa —la recepción de la ley civil por el ordenamiento canónico—, DI NICCO, Jorge A., «La canonización de las leyes civiles: concepto, condiciones y particularidades», *El Derecho* 267-797.

10.4. La calificación del vicio: nulidad relativa

Establecido que el acto otorgado sin las autorizaciones canónicas carece de un requisito de validez impuesto por el ordenamiento aplicable, resta determinar la especie de nulidad, cuestión que el derecho argentino resuelve por el criterio del **interés protegido**.

El art. 386 del Código Civil y Comercial reserva la nulidad absoluta para los actos que contravienen el orden público, la moral o las buenas costumbres, y califica de relativa la que la ley impone «**sólo en protección del interés de ciertas personas**». Y lo que tutelan los cc. 1291 a 1294 es el interés patrimonial del propio ente eclesiástico —mediatamente, el de los fieles cuyas ofrendas lo formaron—, no el orden público argentino, que ninguna norma estatal compromete cuando una parroquia vende un terreno sin la conformidad de su consejo de asuntos económicos.

El argumento decisivo, sin embargo, lo aporta el propio ordenamiento que establece la sanción. El c. 1296 dispone que, cuando la enajenación se realizó sin las formalidades canónicas prescriptas pero es válida civilmente, corresponde a la autoridad competente determinar, sopesadas todas las circunstancias, si ha de ejercitarse una acción y cuál. Vale decir: el ordenamiento que fulmina el acto **deja la acción en manos del titular del interés protegido y admite expresamente que se decida no ejercitarla**. Esa es, exactamente, la estructura del art. 388: legitimación restringida a aquel en cuyo beneficio se establece la sanción, imposibilidad de declaración de oficio y de invocación por el Ministerio Público en el solo interés de la ley, saneabilidad por confirmación y prescriptibilidad de la acción¹².

La correspondencia estructural entre el c. 1296 y el art. 388 es completa, y es ella la que permite afirmar —sin analogía forzada y sin trasplante— que la sanción es de **nulidad relativa**: relativa, pero nulidad al fin, y no mera inoponibilidad ni simple cuestión de responsabilidad interna del administrador. Conviene notar que el resultado converge con el criterio que, según se vio, el derecho administrativo aplica a los entes estatales: allí también la falta de la conformidad de la autoridad superior conduce a la nulidad relativa, y la nulidad absoluta queda reservada para el caso en que la materia excede la competencia del ente. La coincidencia no funda la conclusión —que reposa en el canon 1296 y en los artículos 386 a 388—, pero la acompaña, y sugiere que la distinción responde a una lógica común a las personas jurídicas públicas antes que a una particularidad del derecho canónico.

¹² Arts. 386 a 388 y 2562, inc. a), CCyCN, y c. 1296 CIC. La correspondencia estructural es completa: legitimación restringida a aquel en cuyo beneficio se establece la sanción, saneabilidad por confirmación y prescriptibilidad de la acción. Sobre la ley 24.483 y su reglamentación, decreto 491/1995, y sobre el régimen patrimonial de los institutos, HERRERA, KORNIUSZA y MAGE, ob. cit.

De aquí se sigue el criterio general que gobierna la materia y que evita casuismos: la nulidad es relativa siempre que el interés comprometido sea el de la Iglesia, porque de él dispone la autoridad eclesiástica; ninguna infracción canónica produce por sí nulidad absoluta —ni la falta de licencia del Ordinario, ni la de los consentimientos colegiales, ni la licencia de la Santa Sede exigida al superarse el máximo del canon 1292 § 2, que ella misma puede otorgar después, ni la disposición de una cosa sagrada no reducida a uso profano, porque el Ordinario puede decretar esa reducción—, pues en todos esos casos la norma infringida es de derecho meramente eclesiástico y el ordenamiento que la dictó puede dispensarla o sanearla. El único supuesto que escapa a esa lógica se examina en el apartado 12.

10.5. La posición del tercero y del operador jurídico

Resta la cuestión del tercero, y aquí el art. 361 del Código Civil y Comercial recupera su lugar, que no es el de fuente de la oponibilidad —esta deriva del art. 147 y de la ley 24.483— sino el de **estándar de diligencia que impide la excusa**.

La norma declara oponibles las limitaciones al tercero que las conoce o pudo conocerlas actuando con la debida diligencia, y la doctrina precisa que sobre él pesa, como regla, una carga de autoinformarse que se traduce en la exigencia de exhibición del instrumento del que resulta la representación y de sus alcances¹³. Aplicado al supuesto, el estándar arroja un resultado nítido en ambos planos.

Las limitaciones de derecho universal —las de los cc. 1281 y 1291 a 1295— están contenidas en un código publicado, accesible y aplicable por remisión de la ley argentina; quien contrata con un ente cuya condición eclesiástica surge del propio título pudo conocerlas actuando con la debida diligencia, de modo que invocar su desconocimiento importaría alegar la propia negligencia. Las estatutarias no cuentan con registro estatal de publicidad, salvo la constancia abreviada de la ley 24.483 para los institutos de vida consagrada y sociedades de vida apostólica; pero la carga de autoinformarse se satisface requiriendo el estatuto, y el escribano que lo requiere y lo protocoliza vuelve cognoscible una limitación que de otro modo permanecería oculta, y deja constancia en el título del cumplimiento de ese estándar.

Debe subrayarse que el operador jurídico no es ajeno a esta exigencia, y menos que nadie el notario. La compulsa de la documentación habilitante integra sus operaciones de ejercicio, y

¹³ Glosa al art. 361, en ALTERINI, Jorge H. (dir. gral.), «Código Civil y Comercial Comentado. Tratado Exegético», 2.ª ed. actualizada y aumentada, La Ley, Buenos Aires, 2016, t. II, con cita de ÁLVAREZ JULIÁ, Luis y SOBRINO REIG, Ezequiel, en RIVERA, Julio C. y MEDINA, Graciela (dirs.), «Código Civil y Comercial de la Nación Comentado», La Ley, Buenos Aires, 2014, t. I, pp. 802 y 806 y ss. En el mismo sentido, MÜLLER, glosa citada, pp. 438-441, quien vincula la norma con el derecho-deber que la ley impone al tercero de exigir que se le exhiba el poder a los efectos de autoinformarse. El texto reconoce como correlato el art. 1964 del Código de Vélez Sarsfield y el art. 357 del Proyecto de 1998.

se ha señalado con acierto que ese deber vuelve prácticamente inaplicable, en sede notarial, la excusa de desconocimiento que ampara al tercero común¹⁴.

En síntesis: la construcción societaria es correcta dentro de su sistema, porque allí una norma expresa —el art. 58, último párrafo— confina las restricciones a la eficacia interna y el registro resuelve la oponibilidad. Entendemos, en cambio, que trasladada al ente eclesiástico esa construcción pierde el apoyo normativo que allí la sostiene, porque en este ámbito no existe esa norma y sí existe, en su lugar, una remisión legal doble —art. 147 del Código Civil y Comercial y ley 24.483— a un ordenamiento que sanciona con invalidez la actuación excedida. No hay aquí desnaturalización de sistema alguno: hay dos sistemas distintos, y el aplicable resulta de una expresa elección del legislador argentino.

11. Los efectos frente a los terceros y el saneamiento

Calificado el vicio, corresponde examinar sus efectos y las vías de regularización, distinguiendo tres planos que la práctica tiende a superponer.

El plano del acto. Siendo la nulidad relativa, el acto no puede ser declarado nulo de oficio ni a instancia de quien no sea el titular del interés protegido —el ente eclesiástico, por medio de la autoridad competente—, y la acción prescribe a los dos años (art. 2562, inc. a)). El adquirente, por lo tanto, no dispone de acción para atacar el título por esta causa, pero soporta la incertidumbre mientras la acción subsista, y de allí el interés común en el saneamiento.

El plano del saneamiento. La regularización exige dos actos que operan en ordenamientos distintos y que **no se suplen recíprocamente**. En el ordenamiento de origen, la licencia otorgada *a posteriori* por la autoridad que habría debido concederla, o la sanación por la vía que el derecho canónico prevea según el caso, remueve el vicio allí donde se produjo. En el ordenamiento del foro, el acto propio es la **ratificación** de los arts. 369 a 371, que suple el defecto de representación y reputa autorizada la actuación con efecto retroactivo al día del acto, sin perjuicio de los derechos adquiridos por terceros con anterioridad; debe emanar del órgano competente y observar la misma forma exigida para el negocio ratificado, que en la disposición inmobiliaria es la escritura pública del art. 1017. Cuando la nulidad ya fue articulada en juicio, el instrumento es la **confirmación** de los arts. 393 a 395, con idéntica exigencia de forma y con el efecto retroactivo que el art. 395 acuerda entre partes y sin perjuicio de terceros¹⁵.

¹⁴ BENSEÑOR, ob. cit., § 15.5.8, con referencia al art. 77, inc. e), de la ley 404 (CABA).

¹⁵ Arts. 369 a 371, 376 y 393 a 395 CCyCN. Sobre el régimen de la ratificación —efecto retroactivo al día del acto, inoponibilidad a los terceros que hubieran adquirido derechos con anterioridad y exigencia de la misma forma prescripta para el negocio ratificado—, BENSEÑOR, ob. cit., § 9.

La precisión importa porque el orden no es indiferente: la ratificación civil otorgada por el representante que aún carece de la licencia canónica no sana nada, porque quien ratifica sigue sin competencia para el acto.

El plano del subadquirente. Queda protegido por los arts. 392 y 1893 si es de buena fe y a título oneroso, sin que le alcance la excepción del art. 392 relativa a los actos otorgados «sin intervención del titular del derecho», porque el ente intervino por su representante orgánico. La buena fe, sin embargo, no se presume sin más: si del propio título surge que el otorgante era un ente eclesiástico y que no se relacionó licencia alguna, difícilmente pueda invocarse buena fe diligente, conforme al estándar desarrollado en el apartado anterior.

La excepción. El único supuesto de nulidad absoluta es aquel en que la inobservancia de los recaudos canónicos recae sobre un bien cuyo destino a los fines de una religión reconocida por el Estado era ostensible, según se desarrolla en el apartado siguiente. No es saneable por confirmación, porque el interés comprometido excede al del ente y no le resulta disponible.

12. Un interés distinto: los bienes afectados a una religión reconocida por el Estado

Todo lo expuesto descansa sobre una premisa: que el interés tutelado por las normas que limitan las facultades del representante es el del propio ente, y que de allí deriva la disponibilidad de la acción que el c. 1296 confía a la autoridad eclesiástica. Existe, sin embargo, un supuesto en el que sobre el mismo inmueble se superpone un interés distinto, protegido esta vez por la norma estatal, y la superposición altera el análisis.

El art. 744 del Código Civil y Comercial excluye de la garantía común de los acreedores, en su inc. e), a los bienes afectados a cualquier religión reconocida por el Estado¹⁶. La norma no protege el patrimonio del ente ni el interés de sus administradores: protege la continuidad del destino del bien a la finalidad religiosa y, con ella, el ejercicio de la libertad de cultos. Es, por lo tanto, un interés estatal y de orden público, indisponible para el ente y ajeno al juicio de oportunidad que el c. 1296 pone en manos de la autoridad eclesiástica.

Conviene detenerse en la fórmula legal, porque su alcance suele estrecharse indebidamente. El inciso no habla de bienes afectados al culto sino de bienes afectados **a una religión reconocida por el Estado**, y la diferencia no es de matiz: la afectación al culto designa el destino litúrgico directo; la afectación a una religión comprende ese destino y también el que

¹⁶ Art. 744 inc. e) CCyCN. Sobre el régimen de la afectación y de la desafectación, y sobre la propuesta de dotarlas de publicidad registral, MAGE, Diego M., «Inembargabilidad de bienes inmuebles de la Iglesia Católica. Régimen jurídico, registración y desafectación», Revista del Notariado, n.º 937, julio-septiembre de 2019, p. 73. El antecedente del régimen se encuentra en el art. 2345 del Código Civil de Vélez Sarsfield, que sujetaba los templos y las cosas sagradas y religiosas a las disposiciones de la Iglesia Católica respecto de su enajenación.

le está conexo, esto es, el de los bienes aplicados a los fines propios de la confesión aunque no se celebre culto en ellos. Quedan alcanzados, por lo tanto, no solo los templos, capillas, oratorios, santuarios, cementerios y sepulcros, sino también los seminarios y casas de formación, los colegios y establecimientos educativos confesionales, las casas de retiro y de ejercicios espirituales, las sedes de curia y dependencias administrativas, las residencias sacerdotales y de comunidades religiosas y las obras asistenciales de la confesión¹⁷. El escribano que solo interroga sobre la existencia de lugar de culto verifica el destino cultural directo y omite el conexo, cuantitativamente el más extenso del patrimonio eclesiástico argentino.

Conviene precisar de inmediato una distinción que la práctica suele confundir y de cuya confusión derivan dos equívocos simétricos: **inembargable no es inalienable**. El art. 744 sustrae el bien a la ejecución forzada por los acreedores; no prohíbe su disposición voluntaria por el ente titular. El primer equívoco consiste en suponer que la afectación al culto impide vender —lo que paralizaría operaciones perfectamente regulares—; el segundo, en suponer que la sola voluntad de enajenar hace desaparecer la afectación, cuando esta depende del destino efectivo del bien y de la decisión de la autoridad religiosa que lo determina.

Importa establecer de qué modo existe esa afectación, porque de ello depende su régimen. No se trata de una calificación que el Estado imponga: la afectación de un bien a los fines de una religión es materia privativa de la confesión, y el Estado se limita a reconocerla y a extraer de ella la consecuencia del art. 744, inc. e). Tampoco existe entre nosotros un acto estatal de desafectación: si la autoridad religiosa competente resuelve destinar el bien a otro fin, la afectación cesa por esa sola decisión. Y de allí se sigue una consecuencia decisiva y hoy poco advertida: la afectación **carece de acceso registral**. Ninguna norma prevé su constancia en el folio real, de modo que no se publicita por el registro sino por el destino visible del inmueble. Es una situación de hecho, pero notoria: quien contrata sobre un templo, un convento, un seminario, un colegio confesional o una casa de ejercicios espirituales conoce, por la sola configuración material y el uso ostensible del bien, que se encuentra destinado al servicio de una comunidad religiosa. La publicidad es aquí posesoria y no registral, lo que no la debilita en el punto que interesa: nadie puede alegar que ignoraba estar comprando un templo.

Ese dato enlaza directamente con el estándar de diligencia examinado en el apartado 10.5. Si la limitación de derecho universal es cognoscible por estar contenida en un código

¹⁷ Sobre el alcance de la fórmula «bienes afectados a cualquier religión reconocida por el Estado» y sobre la insuficiencia de la tesis que la reduce al destino cultural, CESARETTI, María y MAGE, Diego M., «Iglesias, confesiones, comunidades o entidades religiosas. Régimen jurídico aplicable, registración, inembargabilidad de sus bienes y su publicidad», Revista del Notariado, n.º 947 (2025), trabajo originado en la ponencia presentada al tema 1 del XXII Congreso Nacional de Derecho Registral, San Luis, 2023, donde se postula el criterio intermedio que aquí se sigue; y MAGE, «Inembargabilidad de bienes inmuebles de la Iglesia Católica», cit.

publicado, la afectación es cognoscible por un camino aún más elemental: la inspección del inmueble sobre el que se contrata. El tercero que adquiere un bien manifiestamente destinado a los fines de una religión soporta, por esa sola circunstancia, una carga de indagación reforzada acerca del cumplimiento de los recaudos canónicos, y el escribano una obligación correlativa de requerirlos y relacionarlos.

Estamos ahora en condiciones de enunciar la consecuencia que cierra el sistema. Cuando la enajenación recae sobre un bien de destino puramente patrimonial —un departamento de renta, un lote sin afectación, un inmueble arrendado— la omisión de las licencias y consentimientos canónicos perjudica al ente y a nadie más: el interés comprometido es el suyo, del que dispone conforme al c. 1296, y la nulidad es relativa. Cuando, en cambio, la enajenación recae sobre un bien cuyo destino religioso era ostensible, aquella misma omisión adquiere otra dimensión, porque el acto priva a la comunidad de fieles de un bien que estaba a su servicio y cuya continuidad en ese destino el Estado protege al excluirlo de la garantía común de los acreedores.

No es, pues, la inembargabilidad la que funda la sanción: la inembargabilidad es el modo en que la ley argentina hace visible que sobre ese bien pesa un interés que excede al del ente titular. Y no es tampoco la falta de reducción a uso profano, que es calificación canónica remediable por el Ordinario. Lo que produce la **nulidad absoluta** es la conjunción de ambos elementos: la inobservancia de los recaudos que el derecho canónico impone —licencias, consentimientos y, si dentro del inmueble hay cosa sagrada, también su reducción a uso profano— sobre un bien cuyo destino a los fines de una religión era conocido y comprobable. Allí el acto ya no compromete solamente el interés de la Iglesia sino el de toda la comunidad, y por eso contraviene el orden público en los términos del art. 386 y no es susceptible de confirmación. De ello deriva la regla práctica: la naturaleza del inmueble **agrava los recaudos**. Verificado que el bien se encuentra destinado a los fines de una religión —lo que resulta de su configuración y de su uso—, no basta con requerir las licencias y consentimientos: corresponde indagar si dentro del inmueble existe cosa sagrada dedicada o bendecida y, en su caso, exigir el decreto de reducción a uso profano, relacionando ambos extremos en la escritura. La ausencia de constancia registral no exime de esa verificación; al contrario, la vuelve más necesaria.

Todo ello puede sintetizarse mediante la imagen de tres círculos concéntricos, cuya no coincidencia es precisamente lo que la práctica suele pasar por alto. El más amplio es el del patrimonio eclesiástico en su conjunto —inmuebles de renta, lotes, bienes sin destino religioso—, respecto del cual la omisión de los recaudos canónicos compromete solo el interés del ente:

nulidad relativa. Dentro de él, el de los bienes de destino religioso, que comprende no solo el directo —templos, capillas, oratorios, santuarios, cementerios y sepulcros— sino también el conexo —seminarios, casas de formación, colegios confesionales, casas de retiro y de ejercicios espirituales, sedes de curia, residencias y obras asistenciales—: allí la misma omisión compromete además el interés de la comunidad de fieles y produce nulidad absoluta. Y dentro de este último, el círculo más reducido de las cosas sagradas de los cc. 1212 y 1269, que a los recaudos anteriores suman la exigencia del decreto de reducción a uso profano; nótese que cosa sagrada y afectación civil son categorías de ordenamientos distintos y no se implican: un colegio confesional está afectado sin ser lugar sagrado dedicado, y puede haber cosa sagrada dentro de un inmueble de destino principal no religioso. La doble advertencia que de allí se sigue conviene retenerla: **no todo el patrimonio eclesiástico es inembargable, y no todo lo inembargable es cosa sagrada.**

IV. Recapitulación

El recorrido permite recapitular, con su fundamento, las conclusiones enunciadas al comienzo de este trabajo.

Primera. Que comparezca el representante orgánico correcto no basta: el derecho canónico subordina la validez de los actos de administración extraordinaria y de enajenación a licencias y consentimientos previos, y sanciona su omisión con la invalidez del acto (cc. 1281 § 1, 1291, 1292 y 1296; c. 638 §§ 3 y 4 para institutos de vida consagrada y sociedades de vida apostólica). Los umbrales argentinos resultan del Decreto CEA N.º 01/24 —USD 40.000 el mínimo, USD 400.000 el máximo—, y a ellos se suma un límite ajeno al valor: la cosa sagrada no reducida a uso profano. En los entes de representación estatutaria el límite surge del estatuto.

Segunda. La inobservancia no configura vicio de capacidad del ente ni de forma del instrumento, sino un defecto de la **competencia orgánica** del representante, determinada por el ordenamiento al que remite el artículo 147. Tratándose de una persona jurídica pública, el término de comparación más próximo no es el societario sino el del derecho público. Su consecuencia no es la mera inoponibilidad ni la responsabilidad interna del administrador, sino la nulidad del acto.

Tercera. La nulidad es **relativa** siempre que el interés comprometido sea el de la Iglesia, lo que comprende todas las licencias y consentimientos, incluida la de la Santa Sede, y también la cosa sagrada, cuya reducción a uso profano depende del Ordinario: de ese interés dispone la autoridad eclesiástica conforme al canon 1296, que deja en sus manos la decisión de accionar, y

el acto es entonces saneable mediante la articulación de la licencia o sanación canónica con la ratificación civil de los artículos 369 a 371, otorgada en la forma exigida para el acto ratificado y en ese orden. Es **absoluta** en un único supuesto: cuando la inobservancia recae sobre un bien cuyo destino a los fines de una religión reconocida por el Estado era ostensible, porque allí al interés eclesial se superpone el de la comunidad de fieles a la que el bien servía, que el ente no puede disponer. No es la inembargabilidad la que funda la sanción, sino el interés que ella hace visible.

Cuarta. La oponibilidad no deriva del artículo 361 sino de la remisión legal de los artículos 146 inciso c) y 147, y de la ley 24.483 para los institutos. El artículo 361 opera como estándar de diligencia que impide al tercero excusarse en el desconocimiento de normas contenidas en un código publicado; y el operador jurídico no es ajeno a esa exigencia, porque la compulsa de la documentación habilitante integra sus operaciones de ejercicio.

Quinta. Propuesta de lege ferenda. Se propicia que la afectación de un inmueble a los fines de una religión reconocida por el Estado (artículo 744, inciso e]) acceda a la publicidad registral por constancia o nota marginal en el folio real, practicada al inscribirse el título de adquisición del ente o después, a requerimiento de la autoridad religiosa competente, con igual mecanismo para su cese. Hoy la única publicidad de esa situación es el destino visible del inmueble, con la consiguiente inseguridad para el tráfico y, en primer término, para los propios entes eclesiásticos.

Bibliografía

- ALTERINI, Jorge H. (dir. gral.), «Código Civil y Comercial Comentado. Tratado Exegético», 2.^a ed. actualizada y aumentada, La Ley, Buenos Aires, 2016, t. I y II, con la glosa de José W. TOBIÁS a los arts. 141 a 224 y la glosa al art. 361.
- AZNAR GIL, Federico R., «La administración de los bienes temporales de la Iglesia», 2.^a ed., Universidad Pontificia de Salamanca, Salamanca, 1993.
- BARRA, Rodolfo Carlos, «Derecho público canónico. La organización de la Iglesia Católica», Marcial Pons Argentina, Buenos Aires, 2012; y «Derecho público canónico», vol. 2 —Primera parte: la organización; Segunda parte: las relaciones jurídicas—, Marcial Pons Argentina, Buenos Aires, 2023.
- BENSEÑOR, Norberto R., «Representación convencional y orgánica», Revista del Notariado, n.º 934, octubre-diciembre de 2018, pp. 30-53.
- CESARETTI, María y MAGE, Diego M., «Iglesias, confesiones, comunidades o entidades religiosas. Régimen jurídico aplicable, registración, inembargabilidad de sus bienes y su publicidad», Revista del Notariado, n.º 947 (2025).
- DI NICCO, Jorge A., «¿Parroquia igual a diócesis? Comentario de un caso judicial inédito», El Derecho 260-608; «La canonización de las leyes civiles: concepto, condiciones y particularidades», El Derecho 267-797; «Cáritas Argentina: una mirada sobre su personería jurídica e intervención en sede judicial», Instituto de Derecho Eclesiástico y Canónico del Colegio de Abogados de Morón, 2020.
- HERRERA, María Marta L., KORNIUSZA, María Cecilia y MAGE, Diego M., «Enajenación de bienes inmuebles por institutos de vida consagrada y sociedades de vida apostólica (IVC y SVA)», Revista del Notariado, n.º 932, abril-junio de 2018.

- MAGE, Diego M., «Inembargabilidad de bienes inmuebles de la Iglesia Católica. Régimen jurídico, registración de la afectación y desafectación», *Revista del Notariado*, n.º 937, julio-septiembre de 2019, p. 73.
- MAGE, Diego M., «La vida consagrada y la enajenación de sus bienes en la Argentina», *Anuario Argentino de Derecho Canónico*, vol. XXIV (2018), pp. 113-144.
- MANTECÓN SANCHO, Joaquín, comentario a los cánones 1290 a 1298, en MARZOA, Á., MIRAS, J. y RODRÍGUEZ-OCAÑA, R. (dirs.), «Comentario Exegético al Código de Derecho Canónico», 3.ª ed. actualizada, Instituto Martín de Azpilcueta, EUNSA, Pamplona, 2002, vol. IV/1, pp. 147-173.
- MORRISEY, Francis, comentario al canon 638, en «Comentario Exegético al Código de Derecho Canónico», cit., vol. II/2.
- MÜLLER, Enrique C., glosa a los arts. 358 a 381, en LORENZETTI, Ricardo L. (dir.), «Código Civil y Comercial de la Nación Comentado», Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2015, t. II.
- RIVERA, Julio C. y MEDINA, Graciela (dirs.), «Código Civil y Comercial de la Nación Comentado», La Ley, Buenos Aires, 2014.
- ZALBIDEA GONZÁLEZ, Diego, «Propuestas de derecho patrimonial canónico al servicio de la misión de la Iglesia», *Estudios Eclesiásticos*, vol. 97, n.º 383 (2022), pp. 1117-1142; del mismo autor, «El control de las enajenaciones de bienes eclesíásticos: el patrimonio estable», EUNSA, Pamplona, 2008.
- Jurisprudencia:** CSJN, «Lastra, Juan c/ Obispado de Venado Tuerto s/ ejecución», 22-X-1991 (Fallos 314:1324); «Rybar, Antonio c/ García, Rómulo y otro», 16-VI-1992 (Fallos 315:1294); «Consultora del Sur SA y otro c/ Instituto Fluvio Portuario Provincial —Puerto Concepción del Uruguay— y otros s/ daños y perjuicios», 12-VIII-2003 (Fallos 326:2746).
- Normativa:** Código Civil y Comercial, arts. 146, 147, 299, 358-381 (esp. 361, 362, 369-371, 376 y 381), 386-388, 392-396, 744, 1017, 1893, 2562 y 2595; ley 17.032; ley 19.549 (arts. 3.º, 14 y 19, textos según ley 27.742); ley 19.550, art. 58; ley 24.483 y decreto 491/1995; leyes 12.665 y 25.197; ley 404 (CABA), art. 77 inc. e); Código de Derecho Canónico de 1983, cc. 532, 638, 1190, 1212 y 1254-1310 (esp. 1277, 1281, 1291-1296); Decreto CEA N.º 01/24. Antecedente: art. 2345 del Código Civil de Vélez Sarsfield.