



Revista Iberoamericana de Derecho, Cultura y Ambiente



Edición N° 9 – Julio de 2026

Capítulo de Derecho Civil y Comercial

www.aidca.org/revista

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA SOBRE UN INMUEBLE DE PROPIEDAD DE LA IGLESIA CATÓLICA Y UNA OPORTUNIDAD PERDIDA

Por Jorge Antonio Di Nicco¹

Resumen

La presente labor trata sobre un proceso judicial por usucapión sobre un inmueble de propiedad de la Iglesia católica y la oportunidad que se perdió de referir la observancia de la legislación canónica.

Abstract

¹ Jorge Antonio Di Nicco, abogado (UM), escribano (UM), posgrado interdisciplinario de derecho de familia (UNLP), doctor en derecho canónico (UCA), director adjunto del Instituto de derecho eclesiástico y de derecho canónico del Colegio de Abogados de Morón, autor de más de trescientas publicaciones en la temática civil-canónica a nivel nacional e internacional.



This work examines a judicial proceeding for adverse possession regarding a property owned by the Catholic Church and the missed opportunity to address the observance of canon law.

Resumo

Este trabalho examina um processo judicial de usucapião referente a um imóvel de propriedade da Igreja Católica e a oportunidade perdida de abordar a observância do direito canônico.

Palabras clave

legislación canónica - prescripción adquisitiva - proceso judicial.

Keywords

canon law - acquisitive prescription - judicial proceedings.

Palavras-chave

Direito canônico – prescrição aquisitiva – processo judicial.

En la provincia de Buenos Aires, por ante uno de los juzgados en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de Morón, tramita una acción sobre prescripción adquisitiva concerniente a un bien inmueble de propiedad de la Iglesia católica. Sin embargo, en las constancias del proceso no luce alusión alguna a la legislación canónica y a su observancia y aplicación.

Suele expresarse que sobre esta temática no se encuentra disponible jurisprudencia en la orientación que vengo sosteniendo. Esta era una maravillosa oportunidad para dar inicio al camino en tal sentido.

A mediados del año 2025 se promovió demanda de adquisición de dominio por usucapión de un inmueble de propiedad de la Iglesia católica. El juez dispuso



que de la acción que se dedujo, que tramitaría por la vía del proceso sumario (artículo 320 del CPCC), se diera traslado a la demandada (Obispado) por el término de diez días. El letrado apoderado de la parte demandada se presentó manifestando el allanamiento total, real, incondicionado, oportuno y efectivo conforme lo dispuesto en el artículo 70, inciso a, del CPCC.

La parte actora contestó resaltando que la instancia previa de mediación no correspondía dado que el objeto del juicio era de Orden Público, y que Vuestra Señoría había fundamentado la eximición de esa instancia; y solicitó que se abriera a prueba los actuados. El juez dispuso que se recibiese la causa a prueba por 30 días.

Hasta aquí cuanto es de interés para precisar del caso, continuar con la exposición de las incidencias del proceso judicial carece de todo interés práctico para el objeto del presente. Esta labor tiene una finalidad netamente académica; por lo cual, este trabajo y el proceso judicial en marcha seguirán cada uno por su sendero sin cruzarse ni repercutir el uno en el otro.

Ahora bien, y aquí es lo que interesa referir, la Corte Suprema de Justicia de la Nación señaló que el reconocimiento de jurisdicción que da cuenta el artículo primero del Acuerdo del año 1966 entre la República Argentina y la Santa Sede implica la más plena referencia al ordenamiento jurídico canónico para regir los bienes de la Iglesia destinados a la consecución de sus fines. A ello debe sumarse lo establecido en los artículos 146, inciso c, y 147 del Código Civil y Comercial de la Nación.

La observancia de la legislación no es una cuestión novedosa en la legislación argentina. La legislación canónica, en los aspectos pertinentes, es contemplada como derecho vigente por nuestro ordenamiento estatal. De allí que, con relación a los bienes propios de la Iglesia católica, no son las normas civiles, sino las de la legislación canónica las que resultan aplicables a la relación jurídica de que se trate en cada caso.

El Código de Derecho Canónico es un ordenamiento universal; y, como es sabido, la legislación estatal y el estatus jurídico de la Iglesia católica no es el mismo



en cada nación. A tenor de ello, el canon 22 de dicho Código establece que las leyes civiles a las que remite el derecho de la Iglesia, deben observarse en derecho canónico con los mismos efectos, en cuanto no sean contrarias al derecho divino ni se disponga otra cosa en el derecho canónico.

Cuando para una determinada materia la Iglesia remite a la ley civil de cada lugar está adoptando con fuerza de ley canónica las disposiciones de la ley civil de cada nación. Esta “adopción” es la llamada canonización de la ley civil. Pero, dos condiciones son necesarias para que tenga efecto la canonización de la ley civil: a) que la ley civil no sea contraria al derecho divino, ya sea natural o positivo; b) que la ley civil no sea contraria a una disposición del ordenamiento canónico. Si no se cumplen estas condiciones la ley civil no podrá tener valor ni vigencia ninguna dentro del ordenamiento canónico; y lo establecido sobre la prescripción adquisitiva en nuestra legislación no coincide con lo establecido en la legislación canónica.

Respecto a los bienes temporales, la Iglesia católica acepta la prescripción como modo de adquirirlos o de liberarse, a tenor de los cánones 197 a 199 del Código de Derecho Canónico (canon 1268).

El canon 197 dice que la Iglesia recibe, tal como está regulada en la legislación civil de la nación respectiva, la prescripción como modo de adquirir o perder un derecho subjetivo, así como de liberarse de obligaciones, quedando a salvo las excepciones que determinan los cánones del Código. Y el canon 198 establece que ninguna prescripción tiene validez si no se funda en la buena fe, no sólo al comienzo, sino durante todo el decurso de tiempo requerido para la misma.

De allí que deben observarse, como han señalado varios autores canónicos, los siguientes elementos: a) la posesión del derecho (real como no real) de buena fe, la creencia que el derecho es de su patrimonio jurídico; b) existencia de un título jurídico lícito de propiedad del derecho; por ejemplo, porque lo ha comprado (*pro empto*) porque lo posee por donación (*pro donato*) o porque lo tiene por haberlo tomado por estar abandonado (*pro derelicto*), etc.; c) la buena fe, *ad esse*, ha de tener siempre un título de posesión. Es una posesión de dominio de buena fe, con título de dominio. Sabe que no hace daño a nadie, porque, por título jurídico, cree



que es suyo, equivocado o no. No como fruto de una simple aprehensión; d) esta buena fe debe de existir desde el momento mismo de la posesión, en el término *a quo*, origen, nacimiento de la posesión; e) debe de preexistir durante todo el tiempo, *in cursu*, de la prescripción, sin interrupción (ni siquiera un momento). De darse esta hipótesis, tendría que comenzarse a contar nuevamente el tiempo de la prescripción, siempre con nota de la buena fe en el nacimiento y prosecución del derecho; f) y en el “término” legal de la prescripción. La buena fe se requiere desde el término *a quo* hasta el término *ad quem*. Terminado ésto, en la forma legal indicada, tiempo prescripto, se crea la adquisición del derecho: la *usucapio*.

A su vez, los bienes inmuebles, los bienes muebles preciosos y los derechos y acciones, tanto personales como reales, que pertenecen a la Sede Apostólica prescriben en el plazo de cien años; los pertenecientes a otra persona jurídica pública eclesiástica, en el plazo de treinta años (canon 1270).

Nuestro ordenamiento estatal, como fuera dicho, remite a la legislación canónica; por ende, respecto de los bienes eclesiásticos y la prescripción adquisitiva se aplica lo establecido en la legislación canónica.

En Argentina, la legislación canónica no hace solamente a una creencia religiosa, hace a una cuestión jurídica que compete a todos los operados del derecho. Los fallos que reflejen lo que aquí, por enésima vez, fundamento llegaran cuando no haya temor a comenzar a andar el virgen camino que he abierto, y señalado jurídicamente.