

EL DEBER DE CONSERVACION Y EL DEBER DE MEJORA, EN LA ADMINISTRACION DE BIENES ECLESIASTICOS

SUMARIO.—I. EL DEBER DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES. A. *Obligaciones respecto de cualquier clase de bienes.* B. *Bienes no rentables.* 1. Obligaciones comunes. 2. Obligaciones especiales. 3. Consideración particular de las reparaciones en los bienes inmuebles. 4. Bienes muebles. 5. El deber de custodia. 6. Reparaciones en los bienes muebles. 7. Particular cuidado de los bienes preciosos. C. *Bienes rentables.* 1. Bienes inmuebles. 2. Fincas rústicas. 3. Inmuebles urbanos. 4. Bienes muebles. 5. Bienes incorporales. 6. Enajenación de los títulos-valores. 7. Rentabilidad de los títulos. II. EL DEBER DE MEJORA. A. *Obligaciones comunes a todos los bienes.* B. *El deber de mejora en los bienes no rentables.* C. *El deber de mejora de los bienes rentables.* 1. Bienes inmuebles. 2. Bienes muebles. 3. Bienes incorporales.

El dominio de los bienes eclesiásticos pertenece, bajo la suprema autoridad de la Sede Apostólica, a la persona moral que legítimamente los haya adquirido (canon 1499 § 2). Es evidente que el derecho de administración emana del derecho de propiedad, de donde resulta lógico que, dentro de los límites impuestos, sean las mismas personas morales los administradores de los bienes que les pertenecen.

Siendo siempre una persona jurídica el sujeto de dominio de los bienes eclesiásticos, la cual deberá actuar mediante personas físicas, resultará de hecho que el administrador de los eclesiásticos serán siempre una o varias personas físicas, las cuales obrarán como representantes u órganos de entes jurídicos.

Bouscaren y Ellis resumen todo lo que llevamos dicho con estas palabras: «las personas físicas nunca son sujetos de la propiedad de bienes eclesiásticos sino sus administradores»¹.

Los que llevan a cabo la función de administrar directamente los bienes de las personas morales se llaman «administradores inmediatos», y éstos pueden ser clérigos o laicos, a tenor del canon 1525, § 1.

Atendiendo a los actos de la administración los autores han establecido la distinción entre administración ordinaria y administración extraordinaria.

1. BOUSCAREN AND ELLIS, *Canon Law. A Text and Commentary*, 2.^a ed., Milwaukee 1951, pág. 802.

Bonet Muixi define la primera con estas palabras: «Se entienden actos de administración ordinaria los que se ejercen con la diligencia de un buen padre de familias para el gobierno, conservación y usufructo de un patrimonio, sin variar notablemente su valor o su modo de ser»².

Por administración extraordinaria entiende Cabrerros de Anta: «el derecho que se caracteriza por la facultad de enajenar los propios bienes, tanto de aquellos que de otra forma no podrían utilizarse, como los que, aun pudiendo conservarse, prestan más alto servicio mediante su enajenación y transformación en otra clase de bienes»³. El término «enajenación» lo entienden los canonistas en el sentido más amplio, a fin de recoger todos aquellos actos que no se pueden calificar como de administración ordinaria.

Los administradores inmediatos están facultados por el canon 1523 para realizar los actos de administración ordinaria, salvo las excepciones contenidas en éste u otros cánones. Los actos de administración extraordinaria son ejecutados por el administrador pero con licencia del Ordinario; con la excepción de un pequeño número de ellos que requieren licencia del Romano Pontífice, que es el administrador supremo de todos los bienes eclesiásticos (canon 1518).

Nosotros vamos a limitar nuestro estudio al administrador inmediato y entre los deberes del mismo sólo nos vamos a ocupar del deber de conservación de los bienes y del deber de mejora de los mismos.

Antes de entrar en el estudio de estos deberes, creemos oportuno indicar, sin propósito exhaustivo, otros deberes del administrador inmediato en los que no nos vamos a detener. Entre ellos podemos citar:

a) El deber de rendición de cuentas, regulado en el Código con mucho detalle.

b) Los deberes derivados del contrato de trabajo (cánones 1524 y 1529), cuestión importante y de indudable actualidad, que hay que estudiar a la luz de las Encíclicas sociales.

c) Prestar juramento ante el Ordinario, o el arcipreste rural, de administrar «bene et fideliter» (canon 1522), en cuyo amplio contenido creemos encontrar el deber de guardar silencio acerca de las cuestiones económicas.

d) Cumplir las prescripciones del Derecho canónico y civil, o las que haya impuesto el fundador, el donante o la autoridad legítima (canon 1523, § 2.º)

2. BONET MUIXI, *Gestión del patrimonio eclesiástico*, en «El Patrimonio eclesiástico», Salamanca 1950, pág. 125.

3. CABRERROS DE ANTA, *La enajenación de bienes eclesiásticos*, en «El Patrimonio eclesiástico», cit., pág. 155.

CONSERVACION Y MEJORA DE BIENES ECLESIASTICOS

y que no estén incluídas en los deberes que vamos a tratar. Pueden ser muy diversas según los casos (derechos de enterramiento en la fundación, de lugar preferentes en la iglesia, etc.).

e) No abandonar el cargo, después de haberlo aceptado, y resarcir, en su caso, de los daños y perjuicios (canon 1528).

f) Para el beneficiado administrador de los bienes benéficiales, pagar por su cuenta las reparaciones menores y demás gastos ordinarios de administración (canon 1477, § 1).

I. EL DEBER DE CONSERVACION DE LOS BIENES

Es el primer deber de todo administrador. Los autores lo recogen en todas las definiciones de administración y el Código lo cita en primer lugar al detallar los deberes del administrador eclesiástico:

«1.º *Vigilare ne bona ecclesiastica suae curae credita quoquomodo pereant aut detrimentum capiant*» (canon 1523).

Es lógico pensar que si a un administrador se le confían determinados bienes, su primera obligación será procurar que no se pierdan ni sufran daño alguno.

El deber de conservación se desdobra en una serie de obligaciones respecto de los bienes eclesiásticos, de las cuales unas son comunes a todos los bienes y otras, en cambio, son específicas para cada clase.

A) OBLIGACIONES RESPECTO DE CUALQUIER CLASE DE BIENES

Entre las obligaciones comunes a cualquier clase de bienes podemos exponer en primer lugar (por tener que cumplirse antes del comienzo de la gestión) la obligación de redactar un inventario del patrimonio sometido a su administración o aceptar el que estuviera hecho anteriormente, anotando en el mismo los bienes que hubiesen desaparecido o se hubiesen adquirido posteriormente (canon 1522, 2.º). En el inventario, que han de firmar el Superior, el administrador saliente y el entrante, han de figurar detalladamente todos y cada uno de los bienes que formen el patrimonio, así como el precio de los mismos. Como complemento de este acto, el administrador entrante deberá enviar una copia al archivo de la Curia y guardar otra en el de la administración.

Otra obligación común a todos los bienes es la de oponerse a cualquier usurpación de los mismos, constitución de servidumbres de hecho o de derecho, y a la prescripción del derecho de propiedad o de algún otro relativo a los bienes. Es patente la importancia de esta obligación, que está contenida en el canon 1523, y que en muchos casos constituirá un caso de administración extraordinaria, que tendrá que realizar el administrador con previa licencia por escrito del Ordinario local, a tenor del canon 1526. Con frecuencia será importante que el aviso al Superior de la situación creada, o el peligro de que se cree, lo formule el administrador con antelación suficiente para que se pueda estudiar con tiempo y haya margen para actuar sin urgencias.

Facilitará mucho la actuación del administrador en esta materia haber cumplido con diligencia la obligación que se deriva del canon 1529 de observar en virtud de derecho canónico lo que el derecho civil dispone acerca de los contratos y de los pagos; obligación que comprende por lo tanto la inscripción registral de los derechos de la Iglesia, en todos aquellos supuestos que la ley civil permita. La prueba preconstituída que supone la inscripción en el Registro de la Propiedad de un determinado derecho, reducirá mucho los peligros que afecten al deber de conservación que nos ocupa.

B) BIENES NO RENTABLES

1. *Obligaciones comunes.*

Son obligaciones comunes a estos bienes no rentables: *mantenerlos en uso, asegurarlos* contra incendio, robo, etc., prevenir los peligros del expolio civil, todas ellas contenidas en el canon 1523, 1.º.

El fin que persigue la Iglesia al poseer estos bienes no rentables no es el de percibir sus frutos o rentas, que no tienen, sino precisamente *usar* de los mismos como base física para desarrollar su labor espiritual; por eso construye iglesias, seminarios, etc., y posee vasos sagrados, ornamentos, etc. El administrador de los bienes deberá no sólo conservarlos, sino también mantenerlos en uso, en buen uso, para que así puedan servir al fin a que están destinados.

Los peligros de incendio, robo, riesgos catastróficos, etc., debe prevenirlos el administrador con los medios que su leal saber y entender le sugieran, que serán distintos y comportarán asimismo una obligación también diversa, ya se trate de bienes preciosos, situados en lugares con peligros especiales, o sean bienes de poco valor o con peligro remoto. Esta obligación comprende por un lado la prevención física del peligro mediante extintores de incendios, timbres de alarma (en Museos, p. ej.), pararrayos, etc. y, por otra parte, se

extiende a la prevención económica del perjuicio que resulte, mediante el contrato de seguro correspondiente.

Por último, los peligros de expolio civil constituirán para el administrador una obligación muy distinta según sea la situación política y social que atraviese el país.

2. *Obligaciones especiales.*

Pasemos a tratar de las obligaciones especiales derivadas del deber de conservación en las distintas clases de bienes no rentables: inmuebles, muebles, bienes preciosos.

A los efectos del deber de conservación no es necesario distinguir entre bienes sagrados o no, puesto que para el administrador las obligaciones son las mismas, ya se trate de iglesias, colegios, asilos, seminarios, casas rectoriales, etc. Tres obligaciones especiales encontramos, además de las comunes que acabamos de tratar: la de mantener en uso digno los bienes, el deber de vigilancia y el de efectuar las reparaciones necesarias.

La obligación de mantener en *uso digno* los bienes la encontramos expresamente establecida en el canon 1178, aunque tan sólo referida a las Iglesias. Por él quedan obligadas todas aquellas personas a quienes incumbe (y el primero es el administrador) a que en las iglesias se observe la limpieza que conviene a la casa de Dios; que se alejen de las mismas los tráficos y mercados, aun cuando se ordenen a un fin piadoso; y en general todo lo que desdice de la santidad del lugar.

Esta obligación es tan importante que el Código la incluye entre los deberes parroquiales por cuyo incumplimiento o descuido grave el párroco debe ser amonestado por el Obispo, que tiene que recordarle no sólo la obligación estrecha que grava su conciencia, sino también las penas establecidas en el derecho contra estos delitos (ver cánones 2128 y 2382).

Si pasamos ahora a ocuparnos de los demás inmuebles que no son iglesias, dentro siempre de los no rentables que estamos estudiando, creemos que la obligación de mantener en uso digno ha de comprender especialmente el deber de limpieza, por las mismas razones que más adelante encontraremos al hablar de los bienes muebles.

La razón de la santidad del lugar citada por el canon 1178 no es aplicable en este caso si no son lugares sagrados.

El administrador cumplirá con el deber de vigilancia sobre los bienes inmuebles mediante otras personas (porteros, sacristanes, etc.) por lo que se refiere al cuidado ordinario y corriente; pero una vigilancia amplia e inteligente, que prevenga cualquier clase de peligros, ha de correr a su cargo en

todo caso y deberá avisar al Superior rápidamente en cuanto aparezca un peligro importante.

3. *Consideración particular de las reparaciones en los bienes inmuebles.*

Para mantener en uso el inmueble será preciso periódicamente realizar las reparaciones que sean necesarias y entre ellas cabe distinguir entre menores u ordinarias y mayores o extraordinarias.

A falta de una norma legal que justifique esta clasificación, hemos de basarnos para establecerla en la misma naturaleza de las cosas y en una razón de analogía con el canon 1477, del que más adelante nos ocuparemos.

Las primeras no exceden el concepto de administración ordinaria y deberá realizarlas el administrador mediante el personal necesario.

Las reparaciones ordinarias puede y debe el administrador efectuarlas con cargo a los fondos que para ese fin, o para gastos ordinarios, tenga a su disposición (fondos de fábrica, p. ej.), pero en el caso de que no existan estos fondos no debe considerarse libre de la obligación que nos ocupa.

Por derecho común no está obligado el administrador a pagar por su cuenta los gastos de las reparaciones ordinarias, pero el deber de vigilar para que no sufran daño los bienes que le han sido confiados que le impone el canon 1523, 1.º, entendemos que comprende todos aquellos actos o gestiones encaminadas a lograr los medios necesarios para realizar estas reparaciones pequeñas, por lo menos. Deberá dirigirse, por lo tanto, a aquellas personas que estén interesadas en la conservación del inmueble, bien sea por título fundacional (asilos, colegios, etc.) o por gozar de algún modo del uso de los mismos (feligreses en el caso de iglesias o ermitas; el mismo párroco o capellán respecto de la casa parroquial, etc.). Esta petición tendrá el carácter de ayuda voluntaria, no de obligación estricta, que no existe en el Código en este caso.

En el supuesto de que no logre los medios necesarios para efectuar las repetidas reparaciones deberá comunicar al Superior la necesidad y las gestiones realizadas, sin que hasta después de hecha esta comunicación pueda considerarse liberado de la obligación.

Las reparaciones mayores o extraordinarias, por el contrario, son un acto de administración extraordinaria, que compete al Superior, de acuerdo con lo dispuesto en el canon 1186, que trata de las reparaciones de las iglesias. Buena parte de las reparaciones extraordinarias podrán calificarse de restauración y someterlas a la norma del citado canon; para las restantes reparaciones de iglesias creemos que es aplicable el criterio señalado en dicho canon, por una clara razón de analogía. El canon 1469, al tratar de los patronos,

CONSERVACION Y MEJORA DE BIENES ECLESIASTICOS

trata de dos supuestos como equivalentes en el § 1, 3.º y en el § 2. Y lo mismo observamos en el canon 1483, § 2 respecto del palacio episcopal.

La carga de restaurar la iglesia catedral la trata el canon en el número 1.º, la de las iglesias parroquiales en el 2.º, y el 3.º extiende la norma a las demás iglesias. La obligación de pagar la restauración corre a cargo:

1.º De los bienes de fábrica.

2.º Del Obispo y los canónigos en la catedral y de los patronos en las demás y, en defecto de estos últimos, de los que perciban algún emolumento de la Iglesia, y

3.º De los diocesanos para la catedral y de los feligreses para las demás, a todos los cuales el Ordinario inducirá más bien por persuasión que por coacción a sufragar los gastos necesarios según sus posibilidades.

Es el Ordinario el que determina la tasa a pagar por los que perciban algún emolumento de la Iglesia parroquial y deban atender los gastos de restauración.

Vemos pues que el Código atribuye al Ordinario todas las facultades necesarias para resolver el problema de la restauración.

Este criterio del canon 1186 creemos que se puede aplicar por una clara razón de analogía cuando se trata de inmuebles que no sean iglesias, no para deducir de él una obligación exigible de satisfacer los gastos de restauración o las reparaciones extraordinarias a cargo de las personas indicadas en el canon, sino más bien para facilitar al administrador ordinario un camino que le permita obtener los fondos necesarios para la obra procurando persuadir a las personas interesadas y a los fieles en general a contribuir a los gastos de las obras. Repetimos que es un acto de administración extraordinaria cuya decisión corresponde al Ordinario local, pero que el administrador puede proponer al Superior, el cual normalmente delegará en él la ejecución del proyecto.

En todo caso conviene tener en cuenta que el deber de conservación obliga solamente al administrador ordinario a comunicar al Superior la necesidad de realizar la reparación extraordinaria o la restauración.

4. *Bienes muebles.*

Hasta aquí nos hemos ocupado de los bienes inmuebles. Si pasamos a los muebles hemos de indicar también que el administrador tiene las mismas obligaciones si los bienes son sagrados (vasos sagrados, ornamentos, etc.) que si no lo son (mobiliario de la iglesia, casa parroquial, asilos, etc.).

Como principales obligaciones del administrador encontramos: la limpieza, su vigilancia y las reparaciones.

Entendemos que la limpieza de los bienes eclesiásticos muebles es una particular obligación del administrador porque el deber de mantener en uso estos bienes se debe entender en el sentido de un *uso digno*, y si esto es importante para los bienes no sagrados, cobra la máxima fuerza esta obligación al tratarse de los bienes sagrados. El amor a Dios que se manifiesta en el cuidado de las cosas que están consagradas a su servicio, el decoro de la casa de Dios, el escándalo de los fieles si lo vieran, entre otras razones, deberían urgir a las personas directamente relacionadas con estos bienes (y el administrador es el primero) a que la limpieza de los vasos sagrados, lien-zos, altares, etc, sea al menos equivalente a la que toda persona medianamente educada exige en su propia casa.

Encontramos en el Código varios cánones que abonan nuestro criterio. El primero, ya citado, es el 1178, que se refiere expresamente a la limpieza de las iglesias; al tratar de las sagradas reliquias establece que los rectores de las iglesias, y demás a quienes incumbe, deben velar diligentemente para que las sagradas reliquias no sean en modo alguno profanadas, o perezcan por incuria o *se guarden menos decorosamente* (canon 1289, § 2).

El canon 1296 § 1 determina que los utensilios sagrados, en especial aquellos que, a tenor de las leyes litúrgicas, deben bendecirse o consagrarse y que se usan en el culto público, se han de guardar con cuidado en la sacristía de la iglesia o en otro lugar *seguro y decoroso*; y el canon 1302 dispone que los rectores de iglesias y demás a quienes esté encomendado cuidar de los utensilios sagrados, *sedulo debent eiusden conservationi et decori prospicere*.

Creemos que los cánones citados justifican ampliamente el criterio expuesto sobre el deber de limpieza, porque no cabe hablar de *decoro* allí donde la suciedad ha establecido sus reales.

5. *El deber de custodia.*

El deber de vigilancia de estos bienes, que mejor podríamos denominar de *custodia* por ser muebles, supone las mismas obligaciones que indicábamos anteriormente al tratar de los inmuebles. Cabe señalar el mayor peligro que supone el hecho de ser transportables estos bienes, por lo que el administrador arbitrará las medidas que su prudencia le aconseje.

Encontramos una de estas medidas de prudencia en la obligación de redactar el inventario de los bienes que el canon 1522, §§ 2 y 3 impone al administrador antes de empezar a desempeñar su cargo, en el cual se han de anotar los cambios que el patrimonio experimente. Esta misma obliga-

CONSERVACION Y MEJORA DE BIENES ECLESIASTICOS

ción la urge especialmente el canon 1296, § 2 respecto de los utensilios sagrados y añade que el inventario se ha de conservar *accurate*.

6. Reparaciones en los bienes muebles.

La tercera obligación especial respecto de los bienes muebles que el administrador ha de cumplir decíamos que era la de reparar los daños o deterioros que el uso o el tiempo o cualquier otra causa hayan ocasionado a los bienes que nos ocupan. Podemos repetir aquí todo lo que indicamos anteriormente al hablar de los inmuebles, con la circunstancia particular de que estas reparaciones ordinariamente serán de poca cuantía, si las comparamos con los inmuebles, y por tanto resultará más fácil al administrador arbitrar los medios necesarios.

Es de advertir que en el cumplimiento de esta obligación el administrador deberá cuidar especialmente que los bienes no sufran un perjuicio por falta de capacidad e interés en la persona encargada de la reparación. Es preferible dejar los bienes sin reparar que hacerlo mal. Cuando el valor artístico, histórico, o simplemente económico, es elevado, urgirá más esta obligación. En el canon 1280 encontramos un ejemplo concreto de esta mayor fuerza en el deber, si bien aquí se trata solamente de las imágenes preciosas. El legislador exige consentimiento por escrito del Ordinario si alguna vez estas imágenes necesitan arreglo; y el Ordinario, añade, antes de conceder la licencia, consultará a varones prudentes y entendidos.

7. Particular cuidado de los bienes preciosos.

El Código califica de bienes preciosos, en el canon 1497, § 2, aquellos que tienen un valor notable por razón del arte o de la historia o de la materia, pero en el Código no encontramos el criterio, o la cantidad concreta, que permita calificar como de «valor notable» por razón de la materia un bien determinado. La S. C. del Concilio en 12 de julio de 1919 (A.A.S. XI, 416-419) dejó entender que no consideraba valor notable lo que no llegase a las mil liras⁴.

4. La depreciación de la moneda, tan general después de la última guerra, creó un problema de interpretación del canon 1532 (y su paralelo 534) que determina que la licencia del Superior para la enajenación de bienes eclesiásticos, cuyo valor exceda de treinta mil liras o francos, la ha de conceder la Sede Apostólica.

La S. C. Consistorial, por decreto de 13 de julio de 1951, resolvió el problema fijando en 10.000 francos o liras oro el valor de los bienes que exigen licencia de la Santa Sede para su enajenación. La misma S. C. Consistorial envió en 18 de octubre del año siguiente a los Legados de la Santa Sede un Comunicado en que señalaba el equivalente de dicha cantidad en las monedas más usuales; en España lo fijaba en 200.000 ptas. y para América del Norte y Central en 5.000 dólares U.S.A.

De acuerdo con este criterio no se considerará «valor notable» el que en España no llegue a 6.666,66 ptas.

Podemos clasificar los bienes preciosos en sagrados o no sagrados, según hayan o no sido destinados al culto divino mediante la consagración o bendición; pero a los efectos que nos interesan, es decir, en orden a los deberes del administrador, preferimos estudiarlos conjuntamente porque los deberes son los mismos y porque las normas específicas que para estos bienes encontramos en el Código responden a un criterio artístico, histórico o simplemente económico y no a una razón espiritual (consagración, bendición).

Las obligaciones del administrador, derivadas del deber de conservación, que estamos estudiando, son las mismas respecto de los bienes preciosos que las que hemos indicado anteriormente al tratar de los bienes muebles, pero añadiendo una nota de mayor rigor en la obligación, de mayor cuidado en el cumplimiento del deber, puesto que se trata de bienes preciosos.

Esta nota de especial *cuidado* cuando se trata de estos bienes aparece claramente en el canon 1532, § 1, 1.º en el que se reserva a la Sede Apostólica la licencia para la enajenación de bienes preciosos. El legislador tiene un cuidado tan especial por la conservación de estos bienes, que no duda en reservar este acto de administración extraordinaria (la enajenación) a la propia Sede Apostólica, que de otro modo sería facultad del Ordinario.

Por Decreto de la S. C. Consistorial de 13 de junio de 1951 ⁵, S. S. Pío XII determinó que, mientras duren las actuales circunstancias y no disponga otra cosa la Santa Sede, se debe recurrir a ésta siempre que se trate de una cantidad de dinero que exceda la suma de 10.000 liras o francos oro (6.666,66 ptas. en España y 1.666,66 \$ en América del Norte y Central. Ver nota 4).

Otro ejemplo del cuidado especial con que hay que conservar los bienes preciosos lo hemos citado anteriormente al tratar de los utensilios sagrados cuyo inventario hay que conservar con cuidado (canon 1296, § 2); norma que importa citar aquí porque con frecuencia los bienes preciosos son utensilios sagrados. Las imágenes preciosas que, a tenor del canon 1280, no se pueden restaurar sin permiso escrito del Ordinario, son asimismo bienes preciosos y este supuesto, la restauración, es otro ejemplo del cuidado especial en su conservación previsto por el legislador.

Por último, encontramos otro caso semejante a los anteriores, en la licencia de la Sede Apostólica que el canon 1281 § 1 exige para trasladar a perpetuidad a otra iglesia las imágenes preciosas.

Hasta aquí nos hemos ocupado de los bienes eclesiásticos no rentables, pasemos ahora a estudiar el deber de conservación de los bienes que rinden fruto.

5. A.A.S., XLIII (1951), págs. 602-603.

C) BIENES RENTABLES.

Para mayor claridad de nuestro estudio clasificaremos el patrimonio eclesiástico rentable en: bienes inmuebles, bienes muebles y bienes incorporeales.

Todas las obligaciones que para el administrador se derivan del deber de conservación respecto de los bienes inmuebles y muebles no rentables le obligan igualmente en el caso de que estos bienes sean rentables.

El administrador está igualmente obligado a vigilar, reparar, asegurar, etc. una iglesia o ermita que una finca rústica de la Iglesia: por lo tanto hay que aplicar a los bienes rentables todo lo que anteriormente hemos expuesto acerca de los no rentables, tanto inmuebles como muebles. Respecto a los bienes preciosos hemos de añadir que, aunque a primera vista parezca que no pueda haber bienes preciosos que produzcan fruto (vasos sagrados, imágenes, ornamentos, etc.), es cada vez más frecuente que, reunidos para formar un Museo Diocesano, por ejemplo, puedan rendir frutos económicos con los billetes de entrada que los visitantes adquieran. De todos modos, el caso es muy concreto y sólo nos referiremos brevemente a él más adelante.

Decíamos anteriormente al hablar de los bienes no rentables que el deber de conservación comportaba unas obligaciones comunes a las diversas clases de bienes (mantenerlos en uso, asegurarlos, vigilarlos, etc.). Pues bien, al tratar de los bienes rentables también encontramos unas obligaciones comunes a las diversas clases de bienes, que se derivan del hecho diferencial entre bienes que rinden fruto y los que no lo rinden; la renta. Y estas obligaciones derivadas de la renta se pueden concretar en: mantener en renta el bien de que se trate, percibir la renta, guardarla con cuidado y colocarla debidamente. Una obligación común encontramos en último lugar: evitar el peligro de la depreciación de la moneda.

Si el primer deber del administrador de bienes eclesiásticos según el canon 1523, 1.º es «velar para que de ningún modo perezcan o sufran algún daño los bienes eclesiásticos que le han sido confiados» y los bienes rentables del patrimonio eclesiástico los posee la Iglesia con ese mismo fin (que le sirvan para algo, que le rindan frutos), parece lógico que el deber de conservación comprenda no sólo el bien en sí sino también su rentabilidad. Al hablar de los bienes no rentables decíamos que el administrador deberá mantenerlos *en uso* y aquí decimos que deberá mantenerlos *en uso y en renta*.

Vemos, pues, que del deber de conservación de los bienes se deriva, en el caso que nos ocupa, el deber de conservar la renta que se desglosa en tres obligaciones: percibirla, guardarla y colocarla. Estas tres obligaciones se encuentran expresamente señaladas al administrador por el canon 1523, 3.º que dice: «Cobrar a su debido tiempo y con diligencia las rentas y productos, y una vez cobrados, guardarlos en lugar seguro y emplearlos según la

mente del fundador o según las leyes o normas establecidas», añadiendo a continuación que el dinero de la iglesia, que sobre de los gastos y pueda colocarse útilmente, debe emplearlo en beneficio de la misma iglesia con el consentimiento del Ordinario.

1. *Bienes inmuebles.*

Además de las obligaciones comunes indicadas hasta aquí, se derivan distintas obligaciones especiales del deber de conservación según se trate de fincas rústicas o fincas urbanas, y en todas ellas hay que estudiar separadamente la obligación de mantener en uso el bien concreto y la que se refiere a la renta.

2. *Fincas rústicas.*

El administrador de fincas rústicas de la Iglesia deberá vigilar especialmente para que por usurpaciones, servidumbres, etc., no sufra daño alguno la finca que le ha sido confiada (canon 1523, 1.º), teniendo en cuenta que, en muchas ocasiones por desgracia, los bienes de campo de la Iglesia son para los vecinos bienes sin dueño, que nadie está interesado en vigilar y defender, y todos pueden enriquecerse a su costa. Las ideas desamortizadoras del XIX siguen vivas, en pequeña escala, dando fruto.

El deber de vigilancia sobre los bienes tiene en nuestro caso un especial interés en relación con los enseres agrícolas (aperos de labranza, tractores en su caso, maquinaria agrícola, etc.), que en una explotación moderna suponen una inversión muy importante. El cumplimiento cuidadoso del canon 1522, 2.º referente al inventario inicial y al cotejo, anual al menos, de lo escrito con la realidad, facilitarán extraordinariamente el cumplimiento de este deber.

Si atendemos a la obligación de realizar las reparaciones necesarias para mantener en uso y en renta la finca administrada, convendrá señalar el interés especial que presenta en el caso de las fincas rústicas y que se extiende de un lado al terreno en explotación (defensa contra inundaciones, erosión, reparación de canales, etc.) y por otro comprende los enseres agrícolas, que tienen cada vez mayor valor económico, el cual puede peligrar por descuido en las reparaciones. Se puede recordar aquí al administrador el consejo del canon 1477 § 3: «el beneficiado debe realizar *cuanto antes* las reparaciones... para que no se originen otras de mayor cuantía».

Pasemos ahora a estudiar brevemente el deber de conservación de la renta. Dos supuestos se nos presentan: que los frutos sean naturales o sean frutos civiles. En el primer caso la explotación es directa, en el segundo la Iglesia ha cedido el uso y disfrute de la finca a otra persona (mediante contrato de arrendamiento o aparcería, por ejemplo) a cambio de una cantidad de dinero (fruto civil).

CONSERVACION Y MEJORA DE BIENES ECLESIASTICOS

En el primer supuesto, explotación directa, cabe señalar que los planes agrícolas del administrador no deben disminuir la renta, ni siquiera con excusa de que en los próximos años resultará muy mejorada. En el caso de que considerara necesario o muy conveniente el plan deberá recabar del Ordinario el permiso oportuno. Entendemos que se da una clara razón de analogía con el permiso exigido por el canon 1523, 3.º y 4.º para la colocación de rentas y productos, si bien en nuestro supuesto se trata de rentas no percibidas.

Cuando la finca está dada en arriendo, aparcería, etc., —segundo supuesto— el administrador, a tenor del canon 1523, 3.º, deberá cobrar a su debido tiempo y con diligencia las rentas y productos. Este deber de cobrar la renta creemos que en algunos casos debe estar atemperado por la equidad (si no se quiere hablar de caridad, que sería lo más apropiado). Estos casos excepcionales son aquellos en que el explotador directo es económicamente débil, cultiva pocas tierras y las cosechas han sido malas, o muy malas.

Un administrador de bienes eclesiásticos que exigiera sin contemplaciones el pago de la renta en el supuesto indicado (como desgraciadamente hacen con frecuencia en el campo los administradores de los particulares) creemos que podría llegar a faltar a la justicia, y daría muchas veces escándalo a los fieles. Entendemos que, por analogía, se puede aplicar aquí el canon 1524 que obliga al administrador a no imponer a los obreros trabajos superiores a sus fuerzas. Si bien es cierto que el arrendatario o aparcero no es un obrero a quien se le paga un jornal, entendemos que, en el supuesto que estamos tratando, la situación es muy semejante; más aún, su situación es peor con mucha frecuencia, ya que el obrero tiene un jornal seguro y el aparcero o arrendatario no lo tienen. Y si el legislador no quiere que al obrero se le impongan trabajos superiores a sus fuerzas ¿no parece razonable que tampoco quiera ahogar al aparcero que no puede realmente y sin culpa alguna satisfacer puntualmente la renta?

3. *Inmuebles urbanos.*

El administrador de estos bienes eclesiásticos no tiene especiales obligaciones que cumplir, además de las comunes que indicábamos anteriormente.

El deber de mantener en uso los bienes y el de hacer las reparaciones oportunas se manifestarán especialmente en las fincas urbanas en los servicios de ascensor, portería, limpieza de las zonas comunes, etc.

En relación con las reparaciones deberá estudiar con cuidado si deben hacerse a cargo del inquilino o a cargo de la propiedad, y tendrá en cuenta que dada la limitación de rentas legalmente en vigor, que con frecuencia colocan al inquilino en una situación de privilegio, habrá ocasiones en que la

equidad le permitirá retrasar reparaciones que por su cuantía anularían la renta de muchos meses. Este es un ejemplo del deber de conservación de la renta.

En las fincas urbanas es muy difícil que la Iglesia las explote directamente, por eso nos hemos referido solamente a la explotación por arriendo. En el supuesto de que el edificio se dedique íntegramente a oficinas o servicios diocesanos o parroquiales, o un teatro o cine parroquial, es también frecuente que se creen personas jurídicas para la explotación del cine o teatro, o bien que esas oficinas las ocupen organismos diocesanos erigidos por la autoridad eclesiástica en persona jurídica; en todos estos casos se tratará de un arrendamiento pero no de explotación directa por el propietario.

4. *Bienes muebles.*

Entre los bienes muebles del patrimonio eclesiástico rentable encontramos las explotaciones ganaderas y similares por un lado, y por otro las obras de arte expuestas en los Museos de la Iglesia.

Las obligaciones que para el administrador se derivan del deber de conservación en orden a las fincas rústicas las hemos tratado anteriormente y se aplican también a estas explotaciones ganaderas o similares que siempre formarán parte de una finca rústica.

Lo mismo ocurre con las obras expuestas en los Museos. Todo lo dicho a propósito de la conservación de los bienes muebles no rentables se les aplica también a ellas, con la diferencia de que el administrador de un Museo tendrá muchos más medios para conservar, restaurar, asegurar, prevenir incendios, etc., que el administrador que ha de lograr todo ello sin ingreso alguno. Los Museos tienen el importe de los billetes de entrada y al mismo tiempo mayores facilidades para lograr del Estado medios económicos para restaurar, asegurar, etc.

5. *Bienes incorporales.*

El deber de conservación de los títulos-valores que formen parte del patrimonio eclesiástico comporta para el administrador obligaciones totalmente distintas que las estudiadas hasta aquí. Esta diferencia en las obligaciones se deriva de la distinta naturaleza de los bienes, que en este caso no son bienes materiales y por tanto los peligros que afectan a su conservación no son peligros físicos (robo, incendio, etc.) sino económicos; el principal es la pérdida de valor, la depreciación.

6. *Enajenación de los títulos-valores.*

El deber de vigilancia del administrador se concreta en estar al día de

CONSERVACION Y MEJORA DE BIENES ECLESIASTICOS

la cotización en el mercado de los títulos-valores que administra, a fin de prevenir los peligros de pérdida de valor y evitar el peligro, cuando sea real, por el procedimiento ordinario y casi único: vendiéndolos antes de que bajen. Esta venta sabemos bien que es un acto de administración extraordinaria que excede de sus facultades y que requiere permiso del Ordinario, a tenor del canon 1530. De las tres condiciones exigidas por el canon para la enajenación: tasación por escrito, causa justa y licencia del Superior legítimo, la primera la tenemos a diario (el boletín de Bolsa) para la inmensa mayoría de los valores que circulan, la causa justa (el peligro) lo damos por supuesto, queda pues la licencia por escrito.

De aquí resulta que, cuando se trata de títulos-valores, los trámites para la enajenación, en el supuesto de peligro de baja, se simplifican extraordinariamente y al Superior no le será difícil dar la licencia si le consta la competencia y la fidelidad del administrador. Todavía se puede simplificar más la venta si se piensa que el peligro a evitar es la depreciación de un valor concreto, precisamente uno de los que existen en cartera, y el peligro se evita vendiendo *ese* valor para comprar *otro* semejante que no tenga peligro de baja. Pues bien, parece razonable que el administrador tenga preparada una lista de valores, semejantes por sus características de firmeza, renta, etc., a los que actualmente tiene en cartera, y que esa lista con anterioridad al peligro la presente para su aprobación al Superior legítimo. Si el Superior la aprueba, para un periodo de tres meses, por ejemplo, al cabo de los cuales el administrador presentaría otra y el Superior la volvería a estudiar y aprobar, si el Superior la aprueba, decíamos, resultará muy fácil la venta, ya que el Superior podría dar la licencia para vender el valor en peligro y comprar otro de los que la lista aprobada previamente por él da como seguros. Creemos que en este supuesto los trámites para la venta serían rapidísimos y hasta por teléfono podría el administrador solicitar la licencia, que por escrito le enviaría el Superior si la otorgaba.

Si el administrador solicitó oportunamente el permiso y por el retraso en recibirlo se origina un perjuicio económico al patrimonio eclesiástico, no recaerá sobre él ninguna responsabilidad, sino sobre la persona o personas causantes del retraso, y él habrá cumplido exactamente con el deber de conservación de los bienes, del que nos estamos ocupando.

7. *Rentabilidad de los títulos.*

Los títulos valores devengan rentas, fijas o variables, que el administrador debe vigilar y cuyo peligro de baja también puede ser causa justa para solicitar el permiso de enajenación. Deberá cobrarlas a su debido tiempo y con diligencia, a tenor del canon 1523, 2.º, y conviene advertir que en el caso del papel del Estado se pueden cobrar los cupones con algunos días de anti-

cipación al vencimiento sin pago de intereses por el adelanto y en cambio el retraso no devenga intereses a favor del titular.

El administrador deberá cuidar asimismo no tener dinero ocioso, tanto si procede de rentas como si tiene otro origen; obligación que resulta del canon 1523, 2.º y 3.º.

En el caso de las acciones tiene verdadero interés el estudio de las ampliaciones de capital de las empresas con derecho preferente a los accionistas, que normalmente supone para ellos un complemento de renta. El administrador deberá estudiar detenidamente si conviene más vender los cupones o acudir a la ampliación. En ambos casos entendemos que necesita licencia del Superior.

No queremos dar por terminado el tema de los títulos-valores, sin insistir en el interés que para la Iglesia tienen este tipo de inversiones y en la necesidad de contar con administradores, clérigos o laicos, que con su competencia y fidelidad presten un gran servicio a la Iglesia ocupándose en administrar estos bienes eclesiásticos.

II. EL DEBER DE MEJORA

Al comenzar el estudio del deber de conservación, decíamos que el primer deber del administrador de bienes eclesiásticos es conservar el patrimonio; cuidar de que no se pierda nada de lo que se le ha confiado. Pero este primer deber no es el único; sería pedir muy poco al administrador, que se limitara a conservar lo que tiene a su cuidado; el primer paso es conservar y el segundo es mejorar.

El administrador rinde un gran servicio a la Iglesia cuidando, con la diligencia de un buen padre de familia, de conservar en uso digno los bienes eclesiásticos y de obtener de los rentables los frutos oportunos. Mayor servicio todavía prestará, si, además de conservar los bienes y la renta, logra aumentar el valor, en uso y en renta, de esos mismos bienes. Todos los autores están de acuerdo en incluir el deber de mejora entre las obligaciones del administrador de bienes eclesiásticos, pero, en cambio, no encontramos en el Código un precepto concreto que lo determine, ni al detallar en el canon 1523 las obligaciones del administrador ni en los restantes cánones del título XXVIII.

Resultará menos extraño este olvido si consideramos en conjunto los preceptos referentes a los bienes temporales de la Iglesia comprendidos entre los cánones 1495 y 1551. El criterio que preside esta sexta y última parte del libro tercero del Código es el de conservar los bienes, y por eso son

CONSERVACION Y MEJORA DE BIENES ECLESIASTICOS

muy numerosos los cánones que se relacionan con el deber de conservación. Podríamos decir que el Código es pesimista en este aspecto, pues quiere evitar a toda costa el daño, la pérdida de los bienes, y se conforma con poco: con la conservación.

Pero la misma razón que obliga a conservar los bienes, que es una razón de servicio a la Iglesia (no es conservar por conservar, sino conservar para servir a la Iglesia), esa misma razón, decíamos, comprende también la mejora en el servicio; si es bueno servir a la Iglesia con esos bienes es mejor todavía lograr que sirvan más, que sirvan mejor esos mismos bienes. Y éste es el deber de mejora.

Un buen administrador, un competente administrador, en la sociedad civil, es aquel que no sólo conserva los bienes sino que también los mejora.

Estas dos condiciones, de administrar bien y de ser idóneo o competente, las exige el Código en dos cánones; el primero, 1522, 1.º dice que los administradores «*Debent se bene et fideliter administraturos coram Ordinario loci vel vicario foraneo iureiurando cavere*» y el segundo, canon 1521, § 1 determina que el Ordinario designa como administradores a «*viros providos, idoneos et boni testimonii*». Estas dos citas legales nos dan base para sostener que no es ajena a la mente del legislador la idea de que el administrador eclesiástico debe administrar tan bien y con tanta competencia como los administradores de bienes civiles y por lo tanto ha de procurar también la mejora de los bienes.

A) OBLIGACIONES COMUNES A TODOS LOS BIENES.

La mejora de los bienes es más difícil, en general, que la simple conservación. Es necesario para lograrlo conocer exactamente el patrimonio eclesiástico en primer lugar y elaborar después unos planes generales de mejora para cada clase de bienes, que comprendan los medios necesarios para realizarlos, la manera de conseguir esos mismos medios y el tiempo que se requiere.

Estos planes generales deberán comprender los distintos aspectos de la cuestión: técnicos, jurídicos, económicos, etc., y deberán mantener un contacto constante con la realidad si han de ser eficaces. Un estudio completo prevendrá los posibles peligros de orden económico, político, etc., que afecten al patrimonio eclesiástico y será eficacísimo también en orden a la conservación de los bienes. Estos planes generales corresponden, como es lógico, a las personas morales superiores y justifican plenamente la creación de un Gabinete técnico diocesano, por ejemplo, que asesore al Obispo y al Consejo de Administración.

Con frecuencia esta mejora de los bienes consistirá simplemente en realizar aquellas reparaciones que hace tiempo debieron haberse efectuado y por la desidia, o imposibilidad de llevarlas a cabo, se ha llegado a un deficiente estado de conservación. Vemos pues que el incumplimiento del deber de conservación, culpable o no, puede dar lugar, posteriormente, al deber de mejora. Cuando se pueda calificar la obra como reparación ordinaria no será necesario el permiso del Superior legítimo; pero si hay peligro, aunque no sea grande, de que los bienes sufran algún daño, o las reparaciones sean importantes o, simplemente, puedan acabarse los fondos sin terminar la obra, sí creemos que el acto se ha de calificar como de administración extraordinaria y requiere por tanto la licencia del Superior. No olvidemos que el canon 1533 califica de extraordinarios y exige las formalidades de la enajenación a los contratos de los cuales pueda quedar la Iglesia en peor condición. Nos encontramos de nuevo con el criterio del Código de evitar a toda costa cualquier daño.

La regla general será por tanto que las obras de mejora son actos de administración extraordinaria, que debe realizar el administrador ordinario con permiso del Superior legítimo. Por excepción, en el caso de que dichas obras de mejora puedan calificarse de reparaciones, o que sean de poca cuantía y haya dinero para pagarlas y, en todo caso, que de estas obras no se pueda derivar razonablemente un daño para los bienes, podrán considerarse como actos de administración ordinaria.

B) EL DEBER DE MEJORA EN LOS BIENES NO RENTABLES.

Los bienes no rentables, tanto inmuebles como muebles, cuyo estado de conservación sea deficiente o malo, no serán difíciles de mejorar, pero, en cambio, si se conservan en perfecto estado, la mejora de los mismos puede ser muy difícil o imposible. Mejor dicho, no será imposible cumplir el deber de mejora, sino que el deber mismo no existirá, ya que en estos casos lo que está perfectamente conservado no admite normalmente una mejora.

Para lograr la mejora de los bienes, en el supuesto de que sea posible, el administrador deberá hacer planes a largo plazo, que comprendan la totalidad de los bienes confiados a su custodia y que permitan mejorar al máximo el patrimonio no rentable. Todo ello, por ser un tema delicado e importante, deberá hacerlo con el parecer de varones prudentes y entendidos, siguiendo el criterio que el canon 1280 señala para la reparación de imágenes preciosas, que bien se puede aplicar aquí. Estos planes de mejora, en el supuesto de que exista el Gabinete técnico diocesano a que nos referíamos más arriba, le vendrán impuestos o recomendados por el Ordinario.

CONSERVACION Y MEJORA DE BIENES ECLESIASTICOS

Una vez hechos los planes, el administrador deberá recurrir en primer lugar a aquellas personas que por alguna causa estén obligadas a abonar las reparaciones (canon 1469 § 1, por ejemplo). Podríamos repetir aquí lo que anteriormente exponíamos acerca de las reparaciones de iglesias y otros bienes inmuebles no rentables estudiados al tratar del deber de conservación, que se aplica exactamente. Con frecuencia el administrador podrá recurrir también al Estado, Diputación, Ayuntamiento, etc., que destinan fondos para la conservación y mejora del patrimonio artístico. Por último deberá realizar la mejora, de acuerdo con el plan previsto y sin prisas; más vale tardar más, que hacerlo mal. Buena labor será la suya si deja a su sucesor un plan de mejoras estudiado a fondo y pocas obras hechas, pero bien terminadas.

No queremos terminar este punto sin apuntar un medio extraordinario para lograr fondos de mejora y que no es otro que la venta de bienes inútiles para mejorar los demás. Es un acto de administración extraordinaria que requiere licencia del Ordinario, y en ocasiones puede ser necesario llegar a él. Pensemos en iglesias muy pobres, que no tienen medios para reparar las obras de arte que el tiempo ha ido deteriorando; si no se gasta lo necesario para mantener un mínimo estado de conservación, puede ser grave el daño del patrimonio y por otra parte no hay medio de lograr dinero. En buena administración se deberá recurrir a la venta de una pequeña parte del patrimonio para con su producto poder evitar el daño de los restantes bienes. En todo caso esta será la solución extrema, cuando no se haya logrado la ayuda necesaria de las entidades públicas o de las personas particulares, y el Ordinario tampoco pueda satisfacer los gastos.

C) EL DEBER DE MEJORA DE LOS BIENES RENTABLES.

El patrimonio eclesiástico no rentable tiene su razón de ser en el *uso* de los bienes; la Iglesia tiene catedrales, seminarios, vasos sagrados, etc., para servirse de ellos, para usarlos. De aquí que el deber de conservarlos en uso sea lo más importante y de aquí también se deduce que el deber de mejora de los bienes deja de existir cuando el estado de conservación es perfecto.

La situación cambia por completo cuando se trata del patrimonio eclesiástico rentable. La principal razón de ser de este patrimonio es la renta, y ésta, al menos en teoría, se puede mejorar siempre. De aquí el interés que el deber de mejora tiene en una buena administración de estos bienes.

Tan importante como la renta es la seguridad de la inversión. En los cánones referentes a los bienes temporales la rentabilidad y la seguridad aparecen continuamente. Y si la seguridad de la inversión mira en primer lugar al deber de conservación no podemos olvidar que «lo que abunda no daña»

y si se logra mejorar la inversión habremos asegurado, rebasándolo, el deber de conservación.

Resulta, por tanto, que mientras en el patrimonio no rentable el primer deber del administrador es el de conservación, en el patrimonio eclesiástico rentable el primer deber es el de mejora, logrado el cual queda al mismo tiempo cumplido, con exceso, el deber de conservación, tanto de la renta como de la inversión.

Al tratar de este deber no es posible separar la mejora de la inversión y la mejora de la renta, porque son objetivos íntimamente relacionados, difíciles de estudiar separadamente. La puesta en regadío de una finca, por ejemplo, mejora extraordinariamente su valor, la inversión, y al mismo tiempo eleva también extraordinariamente la renta; la modernización del cultivo de un olivar, si eleva la renta aumenta automáticamente el valor de la inversión, etc. No hay que olvidar, sin embargo, que ambas mejoras han de crecer paralelamente en una buena administración; pretender un excesivo aumento de la renta a costa de esquilmar la finca, puede llegar a perjudicar su valor y por el contrario reinvertir todas las rentas en obras de mejora de la finca, sin permiso del Superior, será un modo de aumentar el valor del patrimonio, pero quizá perjudicará intereses superiores que el Ordinario iba a atender con la renta que ha dejado de pagar el administrador.

Ya hemos visto que el deber de mejora no viene impuesto al administrador en virtud de un canon concreto, a diferencia de lo que ocurre con el de conservación cuyo cumplimiento es urgido por el canon 1523, 1.º.

El deber de mejora, sin embargo, puede ser obligatorio por precepto del Ordinario, si éste considera oportuno dictar normas particulares de administración, a tenor de lo dispuesto en el canon 1519 §§ 1 y 2, y estas normas contienen el deber que nos ocupa.

Un caso concreto de aplicación de este canon sería el supuesto anteriormente. El plan de mejora del patrimonio eclesiástico redactado por el Gabinete técnico diocesano, una vez aprobado por el Ordinario local, podría ser puesto en práctica obligatoriamente en virtud de las facultades concedidas al Ordinario por el canon 1519.

1. *Bienes inmuebles.*

La mejora de las fincas rústicas, tanto de su valor como de su rentabilidad, es un problema técnico. La técnica de explotación agrícola ha logrado progresos enormes en los últimos años: nuevos cultivos, modernos sistemas de explotación, concentración parcelaria, conversión de secano en regadío, repoblación forestal, sin contar con las aplicaciones de la radioactividad a la agricultura.

CONSERVACION Y MEJORA DE BIENES ECLESIASTICOS

Si existe un Gabinete técnico diocesano (o de la Religión por ejemplo) que elabore el plan general de mejora del patrimonio y envíe al administrador la aplicación concreta a la finca que administra, con orden del Ordinario de ponerlo en práctica, el administrador no tendrá, en este caso, especiales problemas: bastará con cumplir el plan previsto y en su cumplimiento se agotará su deber de mejora.

Por el contrario, si es él mismo quien se ha de preocupar de que ese plan de mejora se formule, deberá pedir autorización al Superior para gastar lo necesario en el estudio y una vez obtenido el permiso deberá elegir el personal técnico capaz de realizarlo. Una vez terminado el plan y aprobado por el Superior podrá ponerlo en práctica en la forma indicada anteriormente.

Una cuestión vidriosa, por las repercusiones sociales que entraña, es la conversión en explotación directa de las fincas dadas en arrendamiento o aparcería. En muchas ocasiones, la única manera de mejorar una finca es dejarla libre de colonos para poder explotarla directamente. A las razones técnicas que abonen una u otra solución, el administrador deberá añadir una especial atención a los colonos. Una mejora de la finca que no esté precedida por una mejora real, al menos en la misma proporción, de la situación económica y social de los colonos (que en España suele ser muy baja) es discutible que pueda ser hecha por un propietario particular sin faltar a la justicia, pero a la Iglesia se le exige más.

Si pasamos ahora a tratar de los inmuebles urbanos rentables veremos, en primer lugar, que las posibilidades de mejora son mucho más pequeñas que en los rústicos, ya que la explotación directa en la mayoría de los casos no es posible.

La liberación de inquilinos con rentas antiguas, y por tanto bajas, es un caso semejante al que acabamos de tratar en las fincas rústicas. Como en muchos casos es la única solución para sanear el patrimonio, habrá que afrontar, por lo menos, su estudio teórico, y aquí entrarán de nuevo los técnicos en el planteamiento y en la solución.

Como el fin perseguido con la liberación de la finca suele ser la venta del edificio o del solar, la segunda parte de la mejora consistirá en una buena inversión del capital en otros inmuebles que aumenten el valor y la rentabilidad del patrimonio. Importante problema técnico que sigue siendo, como la mayoría de los relacionados con la mejora, un acto de administración extraordinaria.

En esta inversión en nuevos inmuebles habrá que estudiar detenidamente las necesidades de viviendas de obreros y clase media que existan en la ciudad; por dos razones principalmente, la primera derivada de la función social del capital en relación con la vivienda, tema importante en las Encí-

clicas sociales, y la segunda razón estriba en que la publicidad de esta inversión en viviendas modestas restaría odiosidad a la liberación de inquilinos que en el caso supuesto hizo posible la mejora.

2. *Bienes muebles.*

Poco hay que decir acerca de la mejora del patrimonio mobiliario rentable. Las explotaciones ganaderas y similares son una parte de la explotación agrícola y todo lo que antes se dijo de la mejora de las fincas rústicas se les ha de aplicar.

En cuanto á los Museos, que convierten en rentables, aunque sea en pequeña escala, las obras de arte de la Iglesia, podemos indicar que interesará estudiar la creación de otros nuevos en ciudades o pueblos en que se pueda esperar un turismo razonable que garantice ingresos suficientes para atender los gastos de entretenimiento y una renta mínima, al menos. En este tema convendrá recordar que se pueden originar graves problemas, incluso de orden público, al trasladar obras de arte de los pueblos al Museo. Conviene tener en cuenta, por otra parte, que el canon 1281 § 1, prohíbe que sean trasladadas a perpetuidad a otra iglesia, sin permiso de la Sede Apostólica, las reliquias insignes o las imágenes preciosas e igualmente otras reliquias o imágenes honradas con mucha veneración del pueblo.

3. *Bienes incorporales.*

La mejora, en el valor y en la renta, de los títulos-valores del patrimonio eclesiástico puede derivarse de un aumento real debido a la buena marcha de la Sociedad mercantil o bien a un cambio de colocación del capital por venta y compra sucesiva de títulos.

En el primer caso la mejora le viene dada al administrador sin ninguna gestión suya; a lo más se le podría atribuir un acierto en la elección de los títulos. El segundo supuesto será fruto del estudio constante del mercado de valores, que veíamos era necesario para cumplir con el deber de conservación, y del conocimiento del mercado surgirán con frecuencia estos casos de mejora. En todo caso, es éste un acto de administración extraordinaria, y por lo tanto requiere autorización del Ordinario.

El canon 1539, § 2, contempla un caso concreto de este segundo supuesto, si bien restringido al campo de los títulos al portador. Exige, además del consentimiento del Ordinario, el consentimiento del Consejo diocesano de administración y de los demás a quienes interese, y por último que quede excluida toda clase de negociación o mercantilismo.

JOSÉ MONTAÑÉS