

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR**  
**FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL**  
**DEPARTAMENTO DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES**  
**SECCION DE CIENCIAS JURIDICAS**



**INFORME FINAL DEL CURSO DE ESPECIALIZACIÓN:**

**DERECHO CIVIL**

**TÍTULO DEL INFORME FINAL:**

**LA SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO EN EL DERECHO CIVIL SALVADOREÑO**

**PARA OPTAR AL GRADO ACADÉMICO:**

**LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS**

**PRESENTADO POR:**

**BR. DAVID SEBASTIAN ALEJO ROSALES N°AR20066**

**DOCENTE ASESOR:**

**LIC. JUAN ANTONIO BURUCA GARCÍA**

**CIUDAD UNIVERSITARIA ORIENTAL, OCTUBRE DE DOS MIL VEINTICINCO**

**SAN MIGUEL    EL SALVADOR    CENTROAMÉRICA**

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR**  
**FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL**



**AUTORIDADES CENTRALES**

M.SC. JUAN ROSA QUINTANILLA

**RECTOR**

DRA. EVELYN BEATRIZ FARFÁN

**VICERRECTORA ACADÉMICA**

M.SC. ROGER ARIAS

**VICERRECTOR ADMINISTRATIVO**

LIC. PEDRO ROSALÍO ESCOBAR CASTANEDA

**SECRETARIO GENERAL**

LIC. CARLOS AMÍLCAR SERRANO RIVERA

**FISCAL GENERAL**

MSC. CARLOS VILLALTA

**PRESIDENTE ASAMBLEA GENERAL UNIVERSITARIA**

LICDA. ANA RUTH AVELAR

**DEFENSORA DE LOS DERECHOS UNIVERSITARIOS**

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR**  
**FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL**



**M.SC. CARLOS IVÁN HERNÁNDEZ FRANCO**

**DECANO**

**DRA. NORMA AZUCENA FLORES RETANA**

**VICEDECANA**

**LIC. CARLOS DE JESÚS SÁNCHEZ**

**SECRETARIO GENERAL**

**LIC. CARLOS ARMANDO SARAVIA SEGOVIA**

**JEFE EN FUNCIONES DEL DEPARTAMENTO DE JURISPRUDENCIA Y**

**CIENCIAS SOCIALES**

**LIC. JUAN ANTONIO BURUCA GARCÍA**

**COORDINADOR Y DOCENTE TUTOR CURSO DE ESPECIALIZACIÓN EN**

**DERECHO CIVIL 2025**

## **AGRADECIMIENTOS:**

**A Dios**, por siempre estar presente, por colocarme a estas alturas de la vida y nunca abandonarme. Ente el cual ha hecho posible a mi persona poder llegar al último paso para culminar esta etapa tan importante en mi desarrollo profesional.

**A mis padres, Orfita Ester Rosales Flores y David Román Alejo Sigüenza**, por todo el amor y apoyo incondicional que me han brindado desde mi nacimiento, quienes me motivaron a dar lo mejor de mi en el transcurso de la carrera y jamás se negaron a aportarme ayuda emocional y económica; no me queda mas que agradecerles y estar orgulloso de portar sus apellidos.

**A todas las amistades** que obtuve y mantengo a día de hoy las cuales conocí por esta carrera profesional, siendo cada una de ellas ejemplo de motivación a seguir, así como también forman parte de un álbum de recuerdos que ha embellecido y dado vida a mis día como estudiante universitario y que, en las buenas y en las malas siempre están presentes, entre ellos a Elisa, Andrea, Emperatriz, Meybelin, Luis, Esteban y Diego.

**A mi Docente Asesor, Licenciado Juan Antonio Buruca Garcia**, quien me ha guiado tanto a mi como a muchos futuros abogados en el proceso de graduación, por ser un ejemplo a seguir como profesional y catedrático del Derecho.

Resumen.....	1
Abstract.....	2
Introducción.....	3
Objetivos.....	6
Objetivo General:.....	6
Objetivos Específicos:.....	6
Justificación:.....	7
CAPÍTULO I: MARCO HISTÓRICO.....	9
Antecedentes históricos.....	9
La Servidumbre en el Derecho Romano.....	9
Origen de la Servidumbre de Acueducto en el Derecho Romano.....	11
Derecho Español:.....	15
Derecho Indiano:.....	16
La servidumbre de acueducto y el régimen de las aguas en el derecho indiano.....	17
Las aguas en indias.....	18
Clasificaciones de las servidumbres de acueducto en indias.....	19
Derecho Francés.....	20
La servidumbre de acueducto en los autores del derecho común.....	21
CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO.....	23
Fundamentos Teóricos del Derecho de Servidumbre de Acueducto.....	23
Características de la servidumbre.....	24
Derechos del predio dominante y obligaciones del predio sirviente:.....	26

Requisitos para la Constitución de una Servidumbre de Acueducto.....	27
Extinción de las Servidumbres.....	29
CAPITULO III: FUNDAMENTOS LEGALES.....	31
Fundamento Constitucional:.....	31
Código Civil:.....	33
Generalidades de la Servidumbre:.....	33
De la Servidumbre de Acueducto.....	34
Derechos y obligaciones específicas relativos a la Servidumbre de Acueducto.....	35
Ley de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados.....	37
Jurisprudencia relacionada.....	40
Conclusiones.....	41
Recomendaciones.....	43
Bibliografía.....	45
Anexos.....	47
Glosario.....	58

## Resumen

La servidumbre de acueducto constituye una institución jurídica de gran relevancia en el derecho civil salvadoreño, pues regula el acceso y aprovechamiento de recursos hídricos y vías públicas en contextos de creciente urbanización y presión territorial. Este estudio analiza la evolución histórica de la figura, desde el derecho romano hasta su recepción en el Código Civil de El Salvador, y examina su régimen jurídico actual, su aplicación práctica y los conflictos derivados de su establecimiento forzoso. A partir de un enfoque normativo, dogmático y jurisprudencial, se busca determinar la eficacia de la servidumbre de acueducto como instrumento de armonización entre los derechos de propiedad privada y las necesidades colectivas de acceso a recursos esenciales.

*Palabras clave:* servidumbre de acueducto, derecho civil, El Salvador, jurisprudencia, propiedad.

### **Abstract**

The easement of aqueduct is an essential legal institution within Salvadoran civil law, as it regulates access to and use of water resources and public roads in a context of urbanization and territorial pressure. This study examines the historical evolution of this legal figure from Roman law to its incorporation into the Salvadoran Civil Code, as well as its current legal framework, practical application, and the conflicts arising from its compulsory establishment. Through a normative, doctrinal, and jurisprudential approach, the research analyzes the effectiveness of the aqueduct easement as a mechanism to balance private property rights with collective needs for access to essential resources.

*Keywords:* aqueduct easement, civil law, El Salvador, jurisprudence, property

## Introducción

La servidumbre de acueducto constituye una de las instituciones jurídicas más antiguas y fundamentales en el ámbito del derecho civil, con raíces que se remontan al derecho romano y que ha evolucionado a través de los siglos para adaptarse a las necesidades contemporáneas de acceso y distribución de recursos hídricos. En El Salvador, esta figura jurídica adquiere particular relevancia en el contexto de un país donde el acceso equitativo a las vías públicas y los recursos naturales representa un desafío constante para el desarrollo social y económico.

La servidumbre de acueducto, como derecho real limitativo del dominio, establece un complejo equilibrio entre los derechos de propiedad individual y las necesidades colectivas de acceso e infraestructura. Esta institución jurídica no solo implica consideraciones técnicas y legales, sino que también plantea interrogantes fundamentales sobre la función social de la propiedad y los límites razonables que pueden imponerse a los derechos dominiales en beneficio del interés general.

En el contexto salvadoreño, donde la densidad poblacional y las características geográficas del territorio generan frecuentes conflictos entre propietarios colindantes respecto al uso y aprovechamiento de recursos hídricos y accesos, resulta imperativo examinar de manera sistemática cómo la legislación nacional ha abordado esta problemática. El Código Civil salvadoreño, siguiendo la tradición jurídica romano-germánica, ha incorporado disposiciones específicas que regulan el establecimiento, ejercicio y extinción de las servidumbres de acueducto, estableciendo un marco normativo que busca armonizar los derechos en conflicto.

La presente investigación surge de la necesidad de comprender integralmente la regulación y aplicación práctica de la servidumbre de acueducto en El Salvador, considerando

no solo los aspectos normativos formales, sino también su impacto real en los derechos de propiedad y en el acceso efectivo a vías públicas. Esta institución jurídica, que permite el paso de agua a través de predios ajenos para beneficiar a propiedades que carecen de acceso directo a fuentes hídricas o vías de comunicación, representa un punto de convergencia entre el derecho privado y las políticas públicas de desarrollo territorial.

La relevancia de este estudio se acentúa en el contexto actual, donde los procesos de urbanización acelerada, el crecimiento demográfico y los cambios en los patrones de uso del suelo han intensificado los conflictos relacionados con las servidumbres de acueducto. La jurisprudencia nacional evidencia un incremento significativo en los litigios relacionados con el establecimiento forzoso de estas servidumbres, lo que pone de manifiesto la necesidad de clarificar los criterios interpretativos y los procedimientos aplicables.

Desde una perspectiva teórica, la servidumbre de acueducto en El Salvador debe analizarse considerando múltiples dimensiones: la histórica, que permite comprender su evolución desde el derecho romano hasta su recepción en el ordenamiento jurídico nacional; la dogmática, que examina su naturaleza jurídica, elementos constitutivos y régimen legal; y la práctica, que evalúa su funcionamiento efectivo en la resolución de conflictos entre particulares.

La metodología adoptada en esta investigación contempla un análisis integral que abarca desde los antecedentes históricos de la institución, pasando por el examen detallado de la normativa vigente, hasta la evaluación de su aplicación práctica a través del estudio de casos jurisprudenciales relevantes. Esta aproximación multidimensional permitirá obtener una visión comprehensiva de la servidumbre de acueducto como instrumento de política jurídica y su eficacia como mecanismo de solución de conflictos de acceso.

El interés académico de esta investigación se complementa con su utilidad práctica para operadores jurídicos, propietarios de bienes inmuebles, y autoridades encargadas de la planificación territorial. Los resultados esperados contribuirán a la mejor comprensión de una institución jurídica fundamental para el desarrollo ordenado del territorio y la convivencia pacífica entre propietarios colindantes.

En definitiva, el estudio de la servidumbre de acueducto en El Salvador trasciende el ámbito puramente académico para constituirse en una herramienta de análisis de las tensiones entre propiedad privada y función social, entre derechos individuales y necesidades colectivas, que caracterizan el derecho contemporáneo en sociedades en proceso de desarrollo como la salvadoreña.

## **Objetivos**

### **Objetivo General:**

Identificar y analizar la regulación y aplicación de la servidumbre de Acueducto en El Salvador, evaluando su impacto en los derechos de propiedad y el acceso a vías públicas.

### **Objetivos Específicos:**

Explorar la evolución histórica de la servidumbre de acueducto en El Salvador, desde sus inicios hasta su regulación jurídica actual.

Examinar los aspectos legales y normativos que rigen la servidumbre de Acueducto en El Salvador, incluyendo los artículos relevantes del Código Civil.

### **Justificación:**

La servidumbre de acueducto constituye una institución jurídica de extraordinaria relevancia en el ordenamiento jurídico salvadoreño, cuya importancia trasciende el ámbito puramente técnico-legal para convertirse en un mecanismo esencial de equilibrio entre los derechos de propiedad individual y las necesidades colectivas de acceso a recursos hídricos y vías públicas. Su regulación en el Código Civil salvadoreño refleja la adopción exitosa de principios del derecho romano-germánico adaptados a las particularidades geográficas y sociodemográficas del territorio nacional.

El análisis normativo evidencia que la legislación salvadoreña ha establecido un marco jurídico comprensivo que, si bien encuentra sus raíces en la tradición civilista clásica, ha logrado adaptarse a los desafíos contemporáneos derivados de la urbanización acelerada y el crecimiento demográfico. No obstante, la práctica jurisprudencial revela la existencia de vacíos interpretativos y procedimentales que requieren mayor clarificación para optimizar la aplicación efectiva de esta institución.

La servidumbre de acueducto emerge como un instrumento jurídico fundamental para la resolución de conflictos entre propietarios colindantes, especialmente en contextos donde la densidad poblacional y las características topográficas del territorio generan situaciones de enclave y dificultades de acceso. Su función como derecho real limitativo del dominio demuestra la capacidad del ordenamiento jurídico para establecer limitaciones razonables y proporcionales a los derechos de propiedad en beneficio del interés general.

La investigación confirma que la regulación actual de las servidumbres de acueducto en El Salvador, aunque técnicamente sólida, enfrenta desafíos significativos en su implementación práctica, particularmente en lo que respecta a los procedimientos de establecimiento forzoso y la determinación de indemnizaciones justas. Estos aspectos

requieren una revisión integral que considere tanto los principios jurídicos tradicionales como las necesidades emergentes del desarrollo territorial contemporáneo.

Finalmente, la servidumbre de acueducto se consolida como un paradigma de la evolución del derecho de propiedad hacia conceptos más amplios que incorporan la función social como elemento constitutivo, reflejando las tensiones inherentes entre individualismo jurídico y solidarismo social que caracterizan el derecho civil contemporáneo en países en desarrollo como El Salvador. Su estudio no solo contribuye a la mejor comprensión de una institución jurídica específica, sino que también aporta elementos valiosos para el análisis más amplio de la relación entre propiedad privada, función social y desarrollo territorial sostenible.

## CAPÍTULO I: MARCO HISTÓRICO

### Antecedentes históricos

#### La Servidumbre en el Derecho Romano

Antes de referirse específicamente al origen de la servidumbre de acueducto en el Derecho Romano, es importante conocer la historia de las servidumbres en general, bajo el imperio de este derecho.

En el Derecho Romano se distinguen, primeramente, dos clases de servidumbres: las prediales y las personales. (Servitutes rerum o proediorum y Servitutes personarum).

Estas servidumbres se diferencian fundamentalmente entre sí. Las personales constituyen limitaciones de dominio establecidas en favor de una determinada persona, están íntimamente ligadas con su titular, mueren con él y no forman parte de la finca misma. Así, por ejemplo, la servidumbre de usufructo corresponde exclusivamente a la persona en cuyo favor se estableció, y no sigue a la propiedad si pasa a otras manos, ya que constituye un derecho personalísimo del usufructuario. La servidumbre predial, en cambio, es un derecho independiente de su titular e inherente a la propiedad misma, a la que sigue, cualesquiera que sean sus dueños. Las más antiguas de estas servidumbres son las prediales. En cuanto a las personales, no se sabe con exactitud la fecha de su aparición, aunque se cree que fue en los postreros tiempos de la República. Según el tratadista Mauricio Voigt, la más antigua de las servidumbres personales está constituida por el usufructo, que debe haber pasado del derecho heleno al romano, como institución ya formada en aquél. En lo que respecta al derecho de uso, también servidumbre personal, se cree que primitivamente estaba comprendido en el Usufructo.

En el derecho moderno, no se habla de servidumbres prediales ni personales, sino que únicamente de servidumbres, concepto que corresponde a las prediales del derecho romano. Es por eso que nuestro Código, al definir el derecho de servidumbre en su Art. 822, dice: "Servidumbre predial, o simplemente servidumbre, es un gravamen impuesto sobre un predio en utilidad de otro predio de distinto dueño". El Código habla de gravamen y utilidad para un predio respecto del otro, y no habla de sus dueños, lo que viene a corroborar lo ya dicho sobre la naturaleza de la servidumbre predial en el Derecho Romano, y sobre el concepto actual que de esta institución se tiene. Las servidumbres personales del Derecho Romano han dejado hoy día de pertenecer a la categoría de tales, y están constituidas por los derechos reales de usufructo, uso y habitación, que pueden hacerse valer respecto de todo el mundo, pero que no siguen a la propiedad misma.

Además de estas dos clases de servidumbres, el derecho pretorio de los romanos reconocía también las llamadas servidumbres personales irregulares, que no constituyen en realidad una clase aparte de servidumbre, sino que son una mezcla de las ya citadas, ya que consistían en servidumbres prediales, como la de acueducto, constituidas en favor de una determinada persona.

La servidumbre de acueducto pertenecía a la categoría de las prediales, las que desempeñaron un papel más importante en la legislación romana, no sólo bajo el aspecto del derecho, ya que ellas dieron origen a la institución correspondiente de nuestros días, sino que también en la vida económica del pueblo romano. Es así como ellas tuvieron un gran papel en el desarrollo de la agricultura, representadas por la servidumbre de acueducto y la de tránsito, las que siempre respondieron a una verdadera necesidad en el desarrollo de esta rama de la economía de un país.

### **Servidumbres Rústicas y Urbanas.**

Las servidumbres prediales, a su vez, se dividían en rústicas y urbanas (servitutes proediorum rusticorum y servitutes proediorum urbanorum). Objeto de muchas discusiones ha sido el determinar en forma exacta el concepto a que respondían estas dos clases de servidumbres, pero, se ha llegado a aceptar que los romanos se basaron para hacer esta distinción en los conceptos de predio urbano y predio rústico, los que fueron delimitados precisamente, entendiéndose, por el primero, todo edificio o construcción, sea que se encuentre ubicado en la ciudad o en el campo, y por el segundo, todo terreno no construido.

A pesar de esta distinción precisa entre ambas clases de predios, no se emplearon los mismos procedimientos para distinguir los conceptos de servidumbres rústicas y urbanas, debido a lo cual se ha producido la discusión. Sin embargo, como analogía, en nuestros días, se ha aceptado que en el Derecho Romano una servidumbre era rústica o urbana, según que beneficiara a un terreno no construido o a un edificio, respectivamente, cualquiera que fuera la ubicación en que ellos se encontraran.

Por lo demás, esta clasificación, no teniendo mayor interés, ha sido abandonada por las legislaciones modernas. Según las clasificaciones hechas, la servidumbre de acueducto, en el Derecho Romano, era una servidumbre predial, que podía ser urbana o rústica, según los casos.

### **Origen de la Servidumbre de Acueducto en el Derecho Romano.**

Al estudiar el origen de la servidumbre de acueducto entre los romanos, vamos a estudiar en realidad el origen de todas las servidumbres prediales, ya que precisamente ella, con la de tránsito, dieron nacimiento a la institución respectiva.

Sobre esta materia, el Sr. Carlos Arnó, en su libro "Servidumbres Rústicas y Urbanas" (Arnó, 1899, 41), se expresa en los siguientes términos: "Los jura itinerum y aquarum resuelven, en nuestro concepto, el problema del origen histórico de las servidumbres

prediales. Son derivaciones de las servidumbres legales, ya existentes, responden a motivos agrícolas y tienen su fundamento en las relaciones de vecindad, y, por lo tanto, exigen la existencia de tierras vecinas, de las cuales son condiciones". Según los términos transcritos, las servidumbres prediales, en el concepto que después alcanzaron dentro del derecho romano, se derivaron de las servidumbres legales ya existentes. Estas servidumbres legales, eran denominadas en el Derecho Romano, más propiamente, servidumbres públicas, en contraposición a las servidumbres privadas, división que se hacía según que ellas respondieran a una necesidad pública, digamos de interés colectivo, o a una necesidad de interés particular. La servidumbre pública era impuesta por el Estado, perpetuamente y con carácter legal. La servidumbre privada era establecida por convenio entre las partes, y tenía carácter convencional.

(Scialoia, 1898) A su vez, estas servidumbres públicas, o servidumbres legales, como continuaremos llamándolas, respondían a una situación de hecho. El profesor Scialoia ha emitido una hipótesis sobre su origen, que es la generalmente aceptada.

Dice el citado profesor que los romanos al fundar nuevas colonias, frutos de sus conquistas, procedían a dividir el terreno en lotes que se adjudicaban a los particulares por medio de una "lex" u ordenanza, en la que no sólo se determinaban los límites que debía tener cada uno de estos lotes, sino que se daba también en ellas una serie de normas para su buena administración conjunta. Estas normas reglaban las relaciones y derechos a que podían encontrarse sujetos los predios respecto de los otros y se basaban en las relaciones de buena vecindad, De esta manera, un predio podía encontrarse obligado a soportar un gravamen en favor de su vecino que se halla en situación desventajosa, como ser, por ejemplo, la lex podía estatuir, para un caso determinado, el paso de una corriente de agua por un predio, destinada a un vecino que carecía de ella.

Estas normas eran de carácter obligatorio y significaban para el predio favorecido un derecho que le reportaba una utilidad, al paso que para el otro era una obligación, que le reportaba un perjuicio. La existencia en las colonias romanas de estas normas obligatorias de vecindad, impuestas por la "lex", es atestiguada por varios autores, entre ellos Ulpiano, el cual es citado por Justiniano en el Digesto, Libro X, Título II, diciendo, al referirse a la adjudicación hecha por el árbitro: "pero también, al adjudicar, podrá imponer alguna servidumbre para que de las cosas que adjudique, una sirva a la otra". Dice también Ulpiano, en el Libro X, que si el árbitro adjudicase a dos personas, el fundo no tributario, dividido en regiones, puede imponer servidumbres como si fuesen dos predios.

Constantino eximió a los poseedores de terrenos atravesados por servidumbre pública de acueducto, de toda otra carga, como compensación del gravamen que se les imponía. Estableció, además, que no podía plantarse árboles a menos de 15 pies a derecha e izquierda del acueducto, cuidando el juez de que se cortasen los que se propagaren a menos distancia, y el que los plantaba perdía el fundo. En los acueductos públicos no podía extraerse agua sino que solamente para los fines a que estaban destinados, salvo cuando se había adquirido el uso del agua desde un tiempo inmemorial, pues tal uso estaba protegido por un interdicto del pretor. Al que sin título ni autorización suficiente sacaba agua de un acueducto público, se le imponía la pena de la pérdida del fundo que se proponía fertilizar, el que era agregado a los bienes del Emperador.

Continúa, el profesor Scialoia diciendo (Arnó, 1899, 29) : "Puede, con grandes probabilidades sostenerse que en la división de las tierras ocurrida en la fundación de Roma, se ha seguido un proceso idéntico que el empleado al distribuirse el territorio entre los colonos, como resultado de nuevas conquistas".

Este, entonces, sería el origen de las servidumbres públicas, esto es, de las dictadas por el Estado, las que dieron nacimiento a las servidumbres prediales, en conformidad con este concepto de obligación por parte de un predio, en beneficio de otro, independientemente de las personas que sean sus dueños.

Considerando que el pueblo romano daba una gran importancia a la agricultura, y, por consiguiente, a todo lo que se relacionaba con su progreso, comprenderemos por qué los "Jura Aquarum" fueron las primeras y más importantes manifestaciones de las servidumbres públicas, primero, y después de las prediales, a las que dieron origen.

Estas servidumbres, en un principio públicas, adquirieron ya forma legal, y se fueron dando reglas que eran supletorias de la voluntad de las partes, para poder constituir las convencionalmente por medio de la servidumbre voluntaria que pasó a constituir la regla general, por tratarse ya de relaciones que miraban preferentemente el interés particular de los individuos, y así, se estableció que la cantidad de agua a conducir debía fijarse de acuerdo con la costumbre del lugar, y no con las necesidades del predio dominante, con mayor razón si también el predio sirviente las necesita; que la servidumbre de acueducto era incompatible con la de paso, de modo que no podía construirse el acueducto por el mismo sitio en que se había dado el paso, y viceversa; que si no se había designado sitio por el cual debía pasar el acueducto, podía elegirlo el dueño del predio dominante con tal que lo hiciera con prudencia, pero, una vez construido, no podía modificarse su dirección, ni prolongarse, con lo cual podía llegar el caso que un acueducto se hiciera inservible, a no ser convenio en contrario; el dueño del fundo dominante podía hacer en el acueducto, las reparaciones necesarias, así como profundizarle, levantarlo de nivel, y exigir que se deje a ambos lados del mismo el indispensable trecho para llegar a él y depositar los materiales que obstruyeran el paso del agua; el agua concedida no podía utilizarse sino que para el fundo o la parte de él para la cual

fue concedida. Pero, según Ulpiano, el dueño del predio dominante, que adquiriese otro predio inmediato, podía utilizarla también para éste.

Los jura aquarum, primitivamente, comprendían todos los derechos de agua, pero, más tarde, adquiere especial importancia el iter aquae, que consiste, en el paso del agua a través del predio intermedio; en este término también se encontraba comprendido el derecho a extraer agua de una corriente destinada a satisfacer las necesidades de un fundo que carece de ellas.

Con el tiempo, los diversos casos que comprendía el iter aquae se descomponen y dan origen a servidumbres separadas, como el acueducto propiamente dicho, el "aquae haustus" o derecho de toma de agua en un predio ajeno, etc.

Solamente más tarde, con la generalización de esta clase de arreglos entre las partes, y su aplicación cada vez más frecuente en los asuntos de riego, y ya no sólo en el Derecho Romano, se llegó al concepto actual que, cumpliéndose ciertos requisitos establecidos por la ley, rige de derecho la servidumbre de acueducto entre las relaciones privadas de los particulares, dando origen así a la actual servidumbre legal, que actúa al lado de la voluntaria.

### **Derecho Español:**

En España, encontramos ya en el siglo XIII establecida la servidumbre de acueducto como forzosa en la legislación de algunos estados o reinos, como ser en el de Valencia y en el de Cataluña. Esta última la establecía en los siguientes términos: (Constitución, Libro IV, título IV) "Queremos y ordenamos que cada vez que una corriente ;de agua o acueducto pueda correr por un lugar mejor que el que corre ordinariamente, se permita, sin contradicción, que se conduzca este acueducto por cualquier otro lugar, y hacerlo pasar por todos los terrenos que convenga, después de haber satisfecho, sin embargo, todos los perjuicios".

Además, en el mismo cuerpo legal, se determinan las reglas para la conservación y el uso del agua de las acequias de Tuir (condado del Rosellón), Lérida y Puigcerdá.

Posteriormente, el Código de las Siete Partidas también trata de la servidumbre de acueducto (Ley 4ª, tít. 31, Partida 3ª), pero únicamente como servidumbre voluntaria. Sólo en virtud de un hecho del hombre, convención, acto testamentario, etc., podría establecerse.

Finalmente, en 1849, una ley de riego hizo extensiva a todas las provincias la servidumbre forzosa de acueducto para riegos, ampliándose por la ley de aguas de 3 de agosto de 1866 para el establecimiento de baños, fábricas o artefactos, desecación de terrenos pantanosos y salidas de aguas procedentes de alumbramientos artificiales. A su vez, el Código español en su Art. 496 consignó la servidumbre legar de acueducto en los siguientes términos: "Todo el que para el riego de sus tierras o para el uso de alguna fábrica quiera servirse de las aguas de que pueda disponer, tiene derecho a hacerla pasar por los predios intermedios con la obligación de indemnizar a sus dueños, así como también a los de los predios inferiores sobre los que se filtren o caigan las aguas. Se exceptuarán de esta servidumbre los edificios, patios, jardines y demás dependencias". El derecho vigente en esta materia, está constituido por una ley de aguas, dictada el 13 de junio de 1879, y por el Código Civil, cuyas principales disposiciones iremos viendo en el transcurso de este trabajo.

### **Derecho Indiano:**

Al efectuar un estudio de este tema, debemos referirnos a la normativa vigente en las colonias americanas dependientes de la corona de España y en las Islas Filipinas, a partir de la llegada de los europeos a esos territorios.

Cabe señalar en esta materia la influencia relevante que tuvo el Derecho Romano en las Siete Partidas y la de éstas en el Derecho Indiano.

El Derecho Indiano fue el sistema jurídico que rigió en América y Filipinas desde el descubrimiento colombino hasta la codificación de los derechos nacionales, y estaba integrado por tres grandes elementos formativos, a saber, el derecho castellano, el derecho municipal indiano y los derechos indígenas. (Facultad de Derecho, Pontificia Universidad Católica de Chile, 2001)

El derecho castellano no fue suficiente para regular la realidad indiana, por lo que se fue gestando un derecho creado para regir específicamente en las Indias, al que los juristas denominaron “municipal”, y que tuvo fuentes diversas, como por ejemplo, normas dictadas por el Rey y por el Consejo de Indias mediante reales provisiones, reales cédulas y otros mandatos de gobernación; por los virreyes y gobernadores a través de ordenanzas, decretos, instrucciones y autos; por los cabildos mediante ordenanzas y decretos capitulares; por las audiencias, a través de autos acordados; y por la propia comunidad mediante usos y costumbres.

Esta normativa tuvo vigencia durante los períodos de la Conquista, la Colonia, e incluso durante algunas décadas de la República.

### **La servidumbre de acueducto y el régimen de las aguas en el derecho indiano**

En el Derecho Indiano no hubo una mayor preocupación por parte de los juristas por las materias jurídicas relacionadas con el Derecho Privado, ya que ellas se hallaban reguladas por el Derecho común Romano Canónico y por las disposiciones jurídicas castellanas; y por ende no hay una normativa específica indiana sobre las servidumbres, no obstante que, tratándose de aquellas relativas a las aguas, éstas estaban sometidas al estatuto jurídico particular de las Indias referente a las aguas.

## Las aguas en indias

En Castilla el régimen jurídico de las aguas adoptaba los caracteres propios del Derecho Romano recibido a través del Derecho Común, y así las aguas eran clasificadas en grupos diversos.

Es así como las aguas lluvias eran consideradas cosas: “Que comunalmente pertenecen a todas las criaturas en este mundo de acuerdo a la clasificación recogida en las Instituciones de Justiniano.” (Dougnac Rodriguez, 1984, p. 277)

Los ríos, por su parte, se consideraban entre aquellos bienes que “pertenecen a todos los omes comunalmente” (*Siete Partidas. 3.28.8.*) y, por lo tanto, eran prohibidas aquellas obras que obstruyeran la navegación. Asimismo, existían también aguas destinadas al consumo de una ciudad o de una villa, por medio de las fuentes públicas.

Por otra parte, eran aguas privadas aquellas extraídas desde pozos ubicados en una heredad particular. Aparte de este amplio marco estaba el agua bendita, que era considerada un bien sagrado.

Por otra parte, existían las aguas de señorío imperial o real, incluidas dentro de las regalías o bienes reales, conforme a una doctrina enraizada en el derecho feudal y desarrollada por el *ius commune*, cuya recepción en Castilla se produjo a través de las mismas Siete Partidas.

Dentro de este último grupo de aguas de realengo, quedaban clasificadas una serie de aguas en las Siete Partidas. En el caso de las Indias, como el continente americano había sido adquirido por donación pontífica y “otros justos títulos”, según lo expresado por Carlos I en disposición de 14 de septiembre de 1519, se podía concluir que la Corona era sucesora por entero en el dominio que anteriormente perteneciera a los indígenas. En consecuencia, todos aquellos bienes que no tuvieran otro dueño, como podría ocurrir con las tierras de los

aborígenes, eran propiedad de la Corona. Lo anterior, implicaba que el rey tenía una especie de dominio que le permitía conceder (con las restricciones que estimara del caso) la propiedad privada o comunitaria a particulares o a lugares y villas; no se trataba, pues, de un típico dominio civil privado que la Corona tuviera sobre aquellos bienes.”

Contando con la autorización de los Reyes Católicos, el primero que concedió aguas en América fue Cristóbal Colón, a fin de que los habitantes pudieran hacer sementeras y criar ganado pareciendo este medio eficaz para conservarlos. Mediante las capitulaciones con los descubridores, estos pudieron repartir solares, tierras y aguas, debiendo tratar que a todos correspondiera “parte de lo bueno e de lo mediano e de lo menos bueno”.

Por cédula de 20 de mayo de 1534, se otorgó autorización a virreyes y gobernadores para repartir tierras y aguas, procedimiento que se mantuvo por lo menos en su esencia en las ordenanzas de nuevos descubrimientos, poblaciones y pacificaciones del año 1573”. Es así como en el capítulo 71 se puede leer que los adelantados podían “dar ejidos, abrevaderos, caminos y sendas a los pueblos que nuevamente se poblaren. Ello porque dichas autoridades eran representantes de la Corona.

### **Clasificaciones de las servidumbres de acueducto en indias**

La primera clasificación distingue entre servidumbres de acuerdo con la naturaleza de su constitución y las divide en: primero, las de constitución forzosa o servidumbres públicas de acueducto, y segundo, las servidumbres privadas, concertadas libremente entre particulares. Las primeras, o servidumbres públicas o forzosas, no estaban contempladas en las Siete Partidas.

En Indias, si bien las aguas eran bienes de realengo, la Corona autorizaba a los particulares para que las pudieran usar libremente; y lo mismo hacía con los cabildos, las villas y los concejos. (Vergara Blanco, 1998, p. 54)

Los cabildos en América utilizaban las aguas en bien de la comunidad, pues todo poblado o ciudad requería del recurso para el aseo, el ornato, los desagües y la provisión de las pilas de agua públicas. Este objetivo se lograba por medio del trazado de acequias, las que se construían pasando a través de predios pertenecientes a particulares, los que debían soportar obligadamente el gravamen respectivo. El alarife, el fiel ejecutor y el alcalde de aguas, fueron los agentes del cabildo encargados del trazado, la construcción y la fiscalización de las acequias y de su buena mantención.

En cuanto a las servidumbres privadas de acueducto que eran concertadas libremente por los particulares- ellas eran reglamentadas por el Derecho Castellano en las Siete Partidas, comprendiéndose dentro de esta clasificación las servidumbres de acueducto. Aquellos usos de aguas concedidos por la Corona a los particulares recibían el nombre de “mercedes de aguas”.

El Derecho Romano contemplaba una distinción entre servidumbres rústicas y urbanas, clasificación que pasó a las Siete Partidas. La servidumbre de acueducto estaba incluida dentro de la categoría de las servidumbres rústicas, tanto en el Derecho Romano como en las Siete Partidas.

### **Derecho Francés**

En el derecho francés, ya el 26 de mayo de 1547, un Edicto del rey Enrique II establecía esta servidumbre para la región de Provenza. Además, una resolución del Departamento de París, de 7 de septiembre de 1696, establecía que un propietario tiene el derecho a conducir el agua necesaria para regar su predio y de hacerla pasar sobre la heredad de sus vecinos, sin tener necesidad de título. Esta misma resolución establecía que el derecho a conducir el agua sobre el terreno, tiene por consecuencia la creación de una servidumbre

natural para el establecimiento de la cual los títulos no son necesarios porque sin el socorro de la irrigación los predios serían estériles.

El Código de Napoleón cayó en un vacío en esta materia, pues no trató de la servidumbre legal de acueducto. Sólo podía establecerla, y en consecuencia, aprovechar sus beneficios, en conformidad a las reglas de la servidumbre voluntaria.

Este sistema no produjo buenos resultados en Francia, país en que la agricultura desempeña un importante papel, y pronto se echó de ver la falta de disposiciones que reglamentaran en forma permanente la institución de la servidumbre legal, por lo cual, en el año 1845, se hizo necesaria la dictación de una ley especial que la establecía (ley de 29. IV. 1845), que fué complementada más tarde por otras leyes de los años 1847, 1854 y 1856, cuyo conjunto componen el régimen de aguas del derecho francés.

### **La servidumbre de acueducto en los autores del derecho común**

Durante la Baja Edad Media y la primera parte de la Época Moderna hubo juristas del Derecho Común que se ocuparon del tema de las servidumbres, y dentro de ellas de la de acueducto, cuyas opiniones fueron muy importantes en la elaboración de la doctrina sobre esta institución.

Entre tales autores se destacaron el italiano Bartolomé Caepolla en el siglo XV y el francés Pedro Rebuffe del siglo XVI, cuyas obras tuvieron amplia utilización en Indias. Caepolla daba la siguiente definición de la servidumbre de acueducto: “La servidumbre de acueducto es el derecho de conducir agua por un fundo ajeno”; y agregaba que “se dice que esta servidumbre es un derecho en los predios rústicos, y por esta razón la servidumbre se llama rustica”. Proseguía el mismo autor señalando que la servidumbre de acueducto “se estima que es un derecho, porque no consiste en un hecho. sino en un derecho, que es incorporal”. A lo anterior, Caepolla añadía que “asimismo el derecho de conducir agua se

entiende que se puede realizar por canales, o por cualquier otro instrumento que sirva para ello”, concluyendo que “en la constitución de esta servidumbre de ninguna manera se puede ocasionar daño al dueño del fundo sirviente”. Caepolla finaliza estas explicaciones diciendo que “como dije en la definición, debe tratarse de un fundo ajeno, porque sin fundo no puede constituirse una servidumbre, y tiene que ser ajeno, porque en cosa propia nadie puede constituir servidumbre”. Otro autor que se refirió en sus obras a la servidumbre acueducto fue el francés Pedro Rebuffe, en su obra jurídica histórica *Tractatus de servitutibus*, en la cual expresa que “todas las servidumbres se dividen en reales, personales o mixtas”, agregando que “la servidumbre real es el derecho inherente a cierto predio, que genera una utilidad al dominante y disminuye la libertad del sirviente. Estas servidumbres también pueden ser llamadas prediales, y pueden ser rústicas o urbanas”. Señalaba además Rebuffe que “la servidumbre rústica es la que se debe a un predio rústico. Son predios rústicos los que se destinan a percibir o recoger frutos, y estas servidumbres pueden ser nominadas o innominadas”.

“Dentro de las servidumbres nominadas, es decir, aquellas que tenían un nombre especial impuesto por el derecho, se hallaba la servidumbre de acueducto. Por último, Rebuffe escribía que la servidumbre de acueducto es el derecho de conducir agua por un fundo ajeno. El derecho constituido puede serlo respecto de agua ya descubierta o por descubrir”. En síntesis, Caepolla y Rebuffe aportaron una visión dogmática sobre las servidumbres y contribuyeron a precisar sus caracteres y a fijar criterios clasificatorios.

## CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO

### **Fundamentos Teóricos del Derecho de Servidumbre de Acueducto**

#### **Teoría de la Propiedad:**

Esta teoría aborda la naturaleza y los derechos asociados a la propiedad. En el contexto de la servidumbre de acueducto, se examina cómo los derechos de un propietario sobre su terreno pueden verse limitados por los derechos de otro propietario que necesita acceso a una vía pública. La teoría de la propiedad ayuda a entender el equilibrio entre el derecho de uso y disfrute de la propiedad y la necesidad de acceso.

#### **Teoría del Gravamen:**

Esta teoría se centra en la idea de que una servidumbre de acueducto actúa como un gravamen sobre el predio sirviente, imponiendo una carga que beneficia al predio dominante. Se analiza cómo este gravamen se establece, se ejerce y se extingue, así como las implicaciones legales y prácticas que conlleva.

**Teoría del Interés Público:** Esta teoría sostiene que las leyes y regulaciones deben reflejar y proteger el interés público. En el caso de la servidumbre de acueducto, se puede argumentar que garantizar el acceso a vías públicas es fundamental para el desarrollo social y económico, y que la legislación debe adaptarse para satisfacer estas necesidades.

**Teoría del Derecho Real:** Esta teoría se ocupa de los derechos reales, que son aquellos que otorgan a su titular un poder directo sobre una cosa.

La servidumbre de acueducto se clasifica como un derecho real, y esta teoría ayuda a entender su naturaleza, características y cómo se diferencia de otros derechos, como los derechos personales. Esta teoría se ocupa de los derechos reales, que son aquellos que

otorgan a su titular un poder directo sobre una cosa. La servidumbre de acueducto se clasifica como un derecho real.

**Teoría de la Equidad:** Esta teoría se enfoca en la justicia y la equidad en la aplicación de la ley. En el contexto de la servidumbre de acueducto, se puede analizar cómo las decisiones judiciales y las regulaciones pueden ser influenciadas por consideraciones de equidad, especialmente en casos donde los derechos de acceso son disputados. Esta teoría se enfoca en la justicia y la equidad en la aplicación de la ley. Se analiza cómo las decisiones judiciales pueden ser influenciadas por consideraciones de equidad, especialmente en casos de disputas sobre derechos de acceso.

### **Características de la servidumbre**

(Zelaya, n.d.) Constituye un derecho real por excelencia.

La servidumbre es por excelencia un derecho real, porque es una limitación que afecta al predio sirviente a favor del predio dominante. crea una relación directa entre el titular del derecho y cosa gravada con ella.

### **La servidumbre, es un derecho accesorio:**

porque se encuentran indisolublemente unidos a los predios, no pudiendo sufrir el imperio de los actos jurídicos (cesión, donación, venta hipoteca o cualquier otro similar) independientemente de los mismos. Obedece a un criterio no solo jurídico, sino también económico, porque dan mayor valor a la propiedad así como también puede restar, debiendo seguir por consiguiente su misma suerte.

### **La servidumbre es predial**

Predial, porque la servidumbre sólo se puede constituir sobre predios.

para su existencia debe haber necesariamente dos predios: el dominante que es el beneficiado con el gravamen, y el sirviente que lo sufre. no siempre es necesario que dos predios sean vecinos también puede existir servidumbre a distancia.

### **La servidumbre es útil**

Al facilitar este transporte a través de terrenos ajenos, se asegura un suministro hídrico vital para diferentes actividades económicas y para la vida de las comunidades, haciendo realidad un derecho al agua que de otra forma sería inalcanzable.

### **La servidumbre es perpetua**

es un derecho perpetuo por su misma naturaleza, puesto que los fondos tienen una existencia prolongada. Sus necesidades son permanentes y su implantación no responde al interés de una persona ( esté limitado en el tiempo), si al de un predio ( de existencia perpetua).

### **La servidumbre es indivisible:**

Se plantea la indivisibilidad de la servidumbre dado el caso en el que son varios los titulares de la finca dominante o beneficiadas existiendo un total derecho por parte de los mismos a ejercer la servidumbre, del mismo modo en caso de ser varios los titulares del predio sirviente es decir el que sufre el gravamen todos tienen la obligatoriedad de tolerar la intromisión ajena sin que exista una división a partir de cuotas o responsabilidades.

### **Debe aportar una ventaja al predio dominante:**

Es imprescindible que la servidumbre sea útil al predio dominante del contrario el establecimiento de gravamen no tendría objeto por lo que es necesario que se establezca una ventaja del predio dominante que no sobrepase la utilidad de la servidumbre.

### **Tiene carácter inmobiliario:**

La servidumbre abarca solamente heredades, fundos, fincas, casas, haciendas y edificios no existiendo ninguna posibilidad de servidumbre más allá de los elementos inmobiliarios anteriormente expuestos.

**Es una limitación del derecho común de propiedad:**

Por tanto, se considera un estado “excepcional” de la propiedad, y por tal no se presume su constitución y existencia, sino que debe probarse. La existencia de la servidumbre precisa de una utilidad o ventaja actual o posible. Su ejercicio debe adaptarse al objeto para el cual fue establecido, de la forma que resulte menos gravosa para el fundo sirviente. En caso de conflictos la interpretación debe favorecer en lo posible al fundo sirviente. Su “inherencia” proscribela enajenación total o parcial de la misma separadamente del fundo, se transmite necesariamente con la transmisión del predio dominante o sirviente (Gorron dona, 1999).

**Ambulatoriedad:**

La servidumbre se adhiere al fundo y lo acompaña en todas sus alteraciones en forma inseparable. Se podría hablar de dependencia solo en el caso de que esta particular cualidad pudiese pasar de un fundo a otro, pero esto está excluido de manera absoluta. Es dependiente, en cambio, porque insertándose en el derecho de propiedad, sigue a la titularidad del fundo.

**Titularidad permanece siempre unida a la propiedad:**

Ya que se trata de una servidumbre accesoria, lo que significa que beneficia a una porción específica de terreno, el predio dominante, y se transmite junto con este inmueble, incluso si la propiedad cambia de dueño.

**Derechos del predio dominante y obligaciones del predio sirviente:**

Respecto del predio dominante, la facultad de ejercer el derecho a prohibir en el fundo sirviente, es decir, ejercitar un derecho de prohibir algo al predio gravado, en cuyo caso la

servidumbre es “positiva”, porque “impone al dueño del predio sirviente la prohibición de hacer algo, que sin la servidumbre le sería lícito” (Codigo Civil Art. 823 Inc Final).

Respecto del predio sirviente, la admisibilidad de una cierta inmersión, esto es, “solo impone al dueño del predio sirviente la obligación de dejar hacer”, en cuyo caso la servidumbre se califica de “negativa” (Codigo Civil. Art. 823 Inc Final).

En base a ello, la determinación del “gravamen” en que consiste la servidumbre es simplemente determinar su contenido, es decir, los derechos que pueden ejercitarse sobre el predio sirviente o el padecimiento o “dejar hacer”, que debe sufrir el mismo predio gravado.

Bajo ese orden de ideas, la determinación de tales “derechos” y de la tolerancia de un “dejar hacer” o de varios, es cuestión que depende de la causa constitutiva de la servidumbre, pues es en ella donde se impuso el gravamen, además es preciso distinguir los siguientes casos:

1. Servidumbres legales: que son las “impuestas por la ley”, tienen, precisamente determinado su contenido en la ley, como puede verse, por ejemplo, en la relación con la “servidumbre legal de acueducto”, cuyos derechos y obligaciones.

2. Servidumbres naturales: que son las que provienen de la natural situación de los lugares, tienen también determinado en la ley el contenido en el cual consiste su gravamen.

3. Servidumbres voluntarias: que son las constituidas por un hecho del hombre, tienen determinado el contenido de su respectivo gravamen.

### **Requisitos para la Constitución de una Servidumbre de Acueducto**

Para que tenga lugar la servidumbre legal de acueducto, es menester que concurran las tres siguientes circunstancias:

***Necesidad del uso de las aguas.*** Es indispensable que las aguas sean necesarias para el uso del predio dominante; pero no es menester que el predio dominante carezca completamente de agua, y a este respecto existe una diferencia entre la servidumbre de tránsito y la de acueducto. La primera tiene lugar cuando el predio dominante se halla destituido de toda comunicación con el camino público, mientras que para que tenga lugar la segunda no es necesario que el predio dominante se encuentre completamente privado de agua, basta con que carezca del agua necesaria. De manera que si un predio tiene agua, pero no toda la necesaria, puede imponer a otro predio la servidumbre legal de acueducto.

***Es necesario, para constituir esta servidumbre, que existan las aguas que se van a conducir, sea porque se ha obtenido una heredad para sacarla de un río,*** sea porque se las ha adquirido a cualquiera otro título; de manera que si el propietario del predio dominante no tiene aguas que conducir, y Únicamente quiere aprovecharse de los derrames que en el curso del canal puedan recogerse, no tiene derecho a esta servidumbre legal, ni puede imponer al predio sirviente gravamen alguno.

***Debe abonarse al dueño del predio sirviente la indemnización que corresponda, en conformidad al Art.867 del Código Civil.*** Esta indemnización corresponde en primer lugar al valor del terreno que ocupa el acueducto y a una faja de un metro a cada lado de él, y, además, un diez por ciento de los terrenos antes indicados, diez por ciento que en concepto de la ley represente el perjuicio que el predio sirviente ha experimentado, y debe abonársele, además, los perjuicios que en la heredad sirviente ocasionen los derrames de las aguas.

Concurriendo todos estos requisitos, procede la constitución de la servidumbre legal de acueducto, y para ejercerla la ley exige que se construya el acueducto, es decir, una obra destinada a la conducción de las aguas, y esta obra debe construirse en forma tal, que impida los derrames y estancamientos de aguas, y debe dejarse una faja a ambos lados del. Canal,

que no podrá bajar de un metro de anchura, para depositar los sedimentos y basuras que se depositen, en el canal y pudieran detener el curso de sus aguas u ocasionaren derrames. Debe, además, construirse de trecho en trecho los puentes que sean necesarios para la cómoda explotación del predio sirviente.

### **Extinción de las Servidumbres**

De acuerdo al artículo 887 del Código Civil, las servidumbres pueden extinguirse por:

**Resolución del derecho del que las ha constituido o por la llegada del día de condición si se ha establecido así.**

Solo las servidumbres voluntarias pueden extinguirse por resolución o por la llegada del día de condición, esto quiere decir, cuando el predio sirviente se encuentra sujeto a una condición resolutoria para el caso; esto es así ya que los propietarios pueden según su voluntad manifestar hasta cuándo debe durar una servidumbre mediante una condición prescrita o a plazo fijo.

### **Por confusión.**

Desde el momento que tanto el predio dominante como el sirviente pasan a ser propiedad de un solo titular, ya que es requisito para una servidumbre que los predios sean de distintos dueños.

### **Por renuncia del dueño del predio dominante.**

Esto es la negativa manifestada en forma expresa o tácita; respeto al uso, goce y beneficio del derecho de servidumbre; por lo tanto, por ser la servidumbre un derecho que beneficia únicamente al predio dominante, la renuncia a dicho derecho no está prohibida por la ley.

Se expresa cuando se manifiesta mediante instrumento público, ya que solo por instrumento público puede constituirse; agregándose que también debe inscribirse en el Registro de Propiedad, ya que es ahí donde consta dicha inscripción. Es tácita cuando por los hechos manifestados por el titular del derecho dominante se concluye que no quiere beneficiarse o continuar con dicho derecho.

**Por su no uso.**

Cuando es por su no uso, se conduce a la extinción del derecho de servidumbre; ya que el titular al no utilizar la servidumbre, está demostrando que no le es necesario el beneficio que le reporta el predio sirviente. En este caso deberán concurrir diez años contados de la manera que expresa el artículo 2247 CC.

### **CAPITULO III: FUNDAMENTOS LEGALES**

#### **Fundamento Constitucional:**

La Constitución de la República del Salvador, precisamente no regula lo relacionado a la servidumbre de acueducto, pero está establece principios y derechos fundamentales que atribuyen carácter jurídico para su validez existencia y aplicación. Los cuales a continuación se mencionan:

#### **Acceso al Agua como derecho implícito**

##### ***Artículo 2 de la Constitución: Inc. 1***

“Toda persona tiene derecho a la vida, a la integridad física y moral, a la libertad, a la seguridad, al trabajo, a la propiedad y posesión, y a ser protegida en la conservación y defensa de los mismos.”

La Constitución no reconoce expresamente el derecho humano al agua, sin embargo, siendo un recurso esencial para la vida, puede derivarse un derecho implícito dentro del derecho a la vida, la integridad física y la seguridad humana, por lo que la servidumbre de acueducto debe considerarse como un medio legal para garantizar dicho acceso a este recurso.

#### **Derecho de propiedad y sus limitaciones:**

##### ***Artículo 103 de la Constitución: Inc 1***

“Se reconoce y garantiza el derecho a la propiedad privada en función social.”

Este artículo reconoce la propiedad privada, así mismo denota que la propiedad privada puede ser limitada por razones de utilidad social. Es justificada cuando responde a una necesidad de acceso al agua para el desarrollo agrícola, ganadero o humano.

## **Protección del medio ambiente**

### ***Artículo 117 de la Constitución: Inc 1***

“Es deber del Estado, proteger los recursos naturales, así como la diversidad e integridad del medio ambiente, para garantizar el desarrollo sostenible.”

La regulación de acueductos y servidumbres del agua se considera una forma de asegurar los recursos hídricos, respaldando así a través de este artículo constitucional.

## **El interés público sobre el interés privado**

### ***Artículo 246 de la Constitución: Inc 3***

“La Constitución prevalecerá sobre todas las leyes y reglamentos. El interés público tiene primacía sobre el interés privado.”

La necesidad de establecer en ciertos casos una servidumbre de acueducto se justifica si se demuestra que sirve a un interés público mayor, como el acceso a servicios básicos o a la conexión de comunidades.

## **Protección judicial**

### ***Artículo 247 de la Constitución: Inc 1***

“Toda persona puede pedir amparo ante la Sala de lo Constitucional de la Corte Suprema de Justicia por violación de los derechos que otorga la presente Constitución.”

La ley es clara en este sentido, por lo que si la persona se encuentra perjudicada o vulnerada en la consecución de sus derechos esenciales como lo sería el derecho de acueducto, esta puede ser oída y protegida por protección judicial.

## **Código Civil:**

### **Generalidades de la Servidumbre:**

#### ***Artículo 822.***

“ Servidumbre predial o simplemente servidumbre, es un gravamen impuesto sobre un predio en utilidad de otro predio de distinto dueño.”

El artículo expresa que no contempla distinción entre servidumbre predial y servidumbre, denominación que en la historia del derecho de servidumbre se denotaba una distinción entre ambas.

### **Sujetos de la relación jurídica**

#### ***Artículo 823. Inc 1***

“Se llama predio sirviente el que sufre el gravamen, y predio dominante el que reporta la utilidad. “

### **Clasificación**

#### ***Servidumbre continua y discontinua. Artículo 824.***

Servidumbre continua es la que se ejerce o se puede ejercer continuamente, sin necesidad de un hecho actual del hombre, como la servidumbre de acueducto por un canal artificial que pertenece al predio dominante; y servidumbre discontinua la que se ejerce a intervalos más o menos largos de tiempo, y supone un hecho actual del hombre, como la servidumbre de tránsito.

#### ***Servidumbre aparente e inaparente. Artículo 825.***

Servidumbre aparente es la que está continuamente a la vista, como la de tránsito, cuando se hace por una senda o por una puerta especialmente

destinada a él; e inaparente, la que no se conoce por una señal exterior, como la misma de tránsito, cuando carece de estas dos circunstancias y de otras análogas.

***Servidumbres naturales, legales o voluntarias. Artículo 832***

Las servidumbres o son naturales, que provienen de la natural situación de los lugares, o legales, que son impuestas por la ley, o voluntarias, que son constituidas por un hecho del hombre.

**Principios generales y deberes de los predios:**

***Artículo 831: Inc 1***

“El dueño del predio sirviente no puede alterar, disminuir, ni hacer más incómoda para el predio dominante la servidumbre con que está gravado el suyo.”

***Artículo 833:***

“Las disposiciones de este título se entenderán sin perjuicio de las ordenanzas generales o locales sobre las servidumbres.”

Este último artículo aclara que las disposiciones son de carácter general, sin perjuicio de reglamentos locales o especiales que las complementen.

**De la Servidumbre de Acueducto**

***Artículo 863 Inc. 1***

Toda heredad está sujeta a la servidumbre de acueducto en favor de otra heredad que carezca de las aguas necesarias para el cultivo de sementeras, plantaciones o pastos, o en favor de un pueblo que las haya menester para el

servicio doméstico de los habitantes, o en favor de un establecimiento industrial que las necesite para el movimiento de sus máquinas.

Cómo se ve el objeto de esta servidumbre es: Facilitar el cultivo de cementseras, plantaciones o pastos de la otra heredad, proporcionar agua al pueblo para sus menesteres domésticos y proporcionar el agua a un abastecimiento industrial para el movimiento de sus máquinas.

### **Derechos y obligaciones específicas relativos a la Servidumbre de Acueducto.**

#### ***Artículo 867.***

El dueño del predio sirviente tendrá derecho para que se le pague el precio de todo el terreno que fuere ocupado por el acueducto; y el de un espacio a cada uno de los costados, que no bajará de dos varas de anchura en toda la extensión de su curso, y podrá ser mayor por convenio de las partes, o por disposición del Juez, cuando las circunstancias lo exigieren.

Tendrá además derecho para que se le indemnice de todo perjuicio ocasionado por la construcción del acueducto y por sus filtraciones y derrames que puedan imputarse a defectos de construcción.

#### ***Artículo 868.***

El dueño del predio sirviente es obligado a permitir la entrada de trabajadores para la limpia y reparación del acueducto, con tal que se dé aviso previo al dueño o al administrador del predio.

Es obligado asimismo a permitir, con este aviso previo, la entrada de un inspector o cuidador; pero sólo de tiempo en tiempo, o con la frecuencia que el Juez, en caso de discordia, y atendidas las circunstancias, determinare.

***Artículo 869.***

“El dueño del acueducto podrá impedir toda plantación u obra nueva en el espacio lateral de que habla el artículo 867”

***Artículo 870***

El que tiene a beneficio suyo un acueducto en su heredad, puede oponerse a que se construya otro en ella, ofreciendo paso por el suyo a las aguas de que otra persona quiera servirse; con tal que de ello no se siga un perjuicio notable al que quiera abrir el nuevo acueducto.

Aceptada esta oferta, se pagará al dueño de la heredad sirviente el valor del suelo ocupado por el antiguo acueducto, "incluso el espacio lateral de que habla el artículo 867", a prorrata del nuevo volumen de agua introducido en él, y se le reembolsará además en la misma proporción lo que valiere la obra en toda la longitud que aprovechará al interesado.

Este, en caso necesario, ensanchará el acueducto a su costa, y pagará el nuevo terreno ocupado por él, y por el espacio lateral, y todo otro perjuicio.

***Artículo 871***

“Si el que tiene un acueducto en heredad ajena quisiere introducir mayor volumen de agua en él, podrá hacerlo, indemnizando de todo perjuicio a la heredad sirviente. Y si para ello fueren necesarias nuevas obras, se observará respecto a éstas lo dispuesto en el artículo 867.”

## **Ley de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados**

La administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados fue un papel técnico administrativo y normativo clave en la realización de servidumbres de acueducto en El Salvador, teniendo bajo su competencia la supervisión y administración de los sistemas de agua potable o alcantarillado.

### ***Competencia.***

Artículo 2 inc. 1: “A.N.D.A. tendrá por objeto proveer y ayudar a proveer a los habitantes de la República de "Acueductos" y "Alcantarillados", mediante la planificación, financiación, ejecución, operación, mantenimiento, administración, y explotación de las obras necesarias o convenientes.”

### **De las Servidumbres de Acueducto.**

#### ***Constitución de las servidumbres de acueducto vía judicial***

Art. 40.- Cuando A.N.D.A. necesite que se constituya una servidumbre a su favor para la consecución de sus fines y no pudiere adquirirla por contratación directa con los propietarios o poseedores del predio sirviente, podrá hacerlo mediante el procedimiento de constitución de servidumbre que establece la presente.

Ley. Art. 41.- La autoridad competente para conocer de los juicios de constitución de servidumbres lo será el Juez de Primera Instancia de lo Civil del domicilio del dueño del inmueble que sufrirá el gravamen o aquel en cuya jurisdicción se encuentre el predio.

#### ***Acciones a seguir***

**Artículo 42.-** Para los efectos de constitución de servidumbres el representante de A.N.D.A., se presentará ante el Juez competente, a solicitar el derecho correspondiente describiendo el predio que se ha de gravar, indicando la naturaleza de

la servidumbre o servidumbres que necesita, precisando su ubicación o detallando el área del terreno en que se constituirá la servidumbre, nombre del propietario o poseedor del mismo, las obras que deban realizarse, acompañando planos descriptivos y las condiciones y formas de pago. También indicará el nombre o nombres de cualesquiera personas que tengan inscrito a su favor en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, derechos reales o personales que deban respetarse, con indicación de sus respectivos domicilios.

Si entre las personas antes indicadas hubieren ausentes o incapaces deberá expresar los nombres y domicilios de sus representantes, si fueren conocidos.

**Artículo 43.-** El Juez mandará oír dentro de tercero día a los propietarios o poseedores y demás personas que señala el artículo anterior, o a sus legítimos representantes; y si hubieren ausentes o incapaces que carecieren de representantes legales, el Juez les nombrará antes de conferir la audiencia, sin trámite alguno, un curador especial, para que los represente en el juicio.

**Artículo 44.-** El Emplazamiento se hará por medio de un aviso que se publicará una sola vez en el Diario Oficial y en uno de los periódicos de mayor circulación en el país, y los tres días se contarán a partir de la última fecha en que aparezca la publicación. El término de la distancia será de tres días en todos los casos.

**Artículo 45.-** Concluídos los tres días de la audiencia, más el de la distancia, si hubiere tenido lugar, y comparezca o no el demandado, se recibirá la causa a prueba por ocho días improrrogables, dentro de los cuales recibirá el dictamen de dos peritos que el Juez nombrará de oficio, sobre la necesidad de constituir en el inmueble de que se trata el derecho de servidumbre solicitado, y el importe de la indemnización. Se recibirán además las otras pruebas que las partes tengan a bien presentar.

**Artículo 46.-** Vencido el término probatorio, dentro de los tres días siguientes, el Juez pronunciará sentencia definitiva, decretando la constitución de la servidumbre o declarándola sin lugar, y, en el primer caso, determinará el valor de la indemnización y la forma y condiciones de pago. Para esto último se tomarán en cuenta los derechos inscritos a favor de terceros.

En todo caso la indemnización comprenderá el valor del terreno ocupado por la servidumbre sea cual fuere su naturaleza, así como el monto de los daños y perjuicios que se ocasionen por la construcción, custodia, conservación y reparación de la servidumbre y por las demás limitaciones a que queda sujeto el predio gravado con ella.

**Artículo 47.-** La sentencia podrá comprender uno o varios terrenos pertenecientes a uno solo o varios propietarios o poseedores y no admitirá más recurso que el de responsabilidad.

**Artículo 48.-** Todas las actuaciones se practicarán en papel simple y las notificaciones y citaciones serán hechas por edictos que se fijarán en el tablero del Juzgado.

**Artículo 49.-** Notificada la sentencia definitiva que decrete la constitución de la servidumbre, quedará constituida la misma a favor de A.N.D.A. y la certificación de la sentencia servirá de título de dominio del derecho de servidumbre, la cual se inscribirá en el Registro respectivo.

Si pasados tres días desde la notificación de la sentencia no se permitiere a A.N.D.A., por oposición de los propietarios o poseedores de los predios, la iniciación de las obras pertinentes al ejercicio del derecho real de servidumbre establecido, el Juez de la causa o un Juez de Paz que él comisione al efecto, dará posesión material al

representante de la Institución con sólo el pedimento del mismo, aun cuando no se hubieren hecho las inscripciones correspondientes.

### **Jurisprudencia relacionada**

A manera de ejemplo se presenta archivo de Apelación de la sentencia pronunciada por la señora Jueza del Juzgado de Primera Instancia de Chalatenango, a las quince horas con cuarenta minutos del día treinta de septiembre del año dos mil catorce; en el Proceso Declarativo Común de Establecimiento de Servidumbre de Tránsito y Acueducto, bajo referencia 115-C-14. (Ver anexos)

## Conclusiones

La servidumbre de acueducto constituye una institución jurídica de extraordinaria relevancia en el ordenamiento jurídico salvadoreño, cuya importancia trasciende el ámbito puramente técnico-legal para convertirse en un mecanismo esencial de equilibrio entre los derechos de propiedad individual y las necesidades colectivas de acceso a recursos hídricos y vías públicas. Su regulación en el Código Civil salvadoreño refleja la adopción exitosa de principios del derecho romano-germánico adaptados a las particularidades geográficas y sociodemográficas del territorio nacional.

El análisis normativo evidencia que la legislación salvadoreña ha establecido un marco jurídico comprensivo que, si bien encuentra sus raíces en la tradición civilista clásica, ha logrado adaptarse a los desafíos contemporáneos derivados de la urbanización acelerada y el crecimiento demográfico. No obstante, la práctica jurisprudencial revela la existencia de vacíos interpretativos y procedimentales que requieren mayor clarificación para optimizar la aplicación efectiva de esta institución.

La servidumbre de acueducto emerge como un instrumento jurídico fundamental para la resolución de conflictos entre propietarios colindantes, especialmente en contextos donde la densidad poblacional y las características topográficas del territorio generan situaciones de enclave y dificultades de acceso. Su función como derecho real limitativo del dominio demuestra la capacidad del ordenamiento jurídico para establecer limitaciones razonables y proporcionales a los derechos de propiedad en beneficio del interés general.

La investigación confirma que la regulación actual de las servidumbres de acueducto en El Salvador, aunque técnicamente sólida, enfrenta desafíos significativos en su implementación práctica, particularmente en lo que respecta a los procedimientos de establecimiento forzoso y la determinación de indemnizaciones justas. Estos aspectos

requieren una revisión integral que considere tanto los principios jurídicos tradicionales como las necesidades emergentes del desarrollo territorial contemporáneo.

Finalmente, la servidumbre de acueducto se consolida como un paradigma de la evolución del derecho de propiedad hacia conceptos más amplios que incorporan la función social como elemento constitutivo, reflejando las tensiones inherentes entre individualismo jurídico y solidarismo social que caracterizan el derecho civil contemporáneo en países en desarrollo como El Salvador. Su estudio no solo contribuye a la mejor comprensión de una institución jurídica específica, sino que también aporta elementos valiosos para el análisis más amplio de la relación entre propiedad privada, función social y desarrollo territorial sostenible.

## **Recomendaciones**

Las siguientes recomendaciones se realizan con el fin de contribuir a la promoción del correcto uso de las servidumbres de acueducto en El Salvador, en distintos sectores de la sociedad.

### ***1. Recomendaciones para el ámbito académico***

Incluir en los planes de estudio de Derecho materias o módulos que aborden con mayor profundidad el Derecho de aguas y las servidumbres relacionadas, con énfasis en el análisis normativo y los retos prácticos en su aplicación.

Promover trabajos de grado e investigaciones interdisciplinarias que analicen la relación entre el derecho de propiedad, el derecho ambiental y el derecho al agua, especialmente considerando el impacto del cambio climático y el estrés hídrico en el país.

Impulsar seminarios y conferencias académicas donde se discuta la aplicación de las servidumbres en zonas rurales, no solo de las de acueducto específicamente, la falta de normativa técnica, y los conflictos entre propietarios y operadores del servicio.

### ***2. Recomendaciones para la Asamblea Legislativa de El Salvador***

Reformar y actualizar el marco jurídico vigente, especialmente el Código Civil, para definir de manera clara y técnica los procedimientos para la constitución, ejercicio, extinción e indemnización en casos de servidumbres de acueducto.

Establecer mecanismos claros de compensación y protección a los propietarios cuyos terrenos se vean afectados por la constitución de servidumbres, garantizando la seguridad jurídica y la justa indemnización.

Incorporar procesos de consulta comunitaria y participación ciudadana en la planificación de obras públicas que requieran servidumbres de acueducto, especialmente en zonas protegidas.

### ***3. Recomendaciones para los abogados y operadores jurídicos***

Actualizarse constantemente en materia de derecho hídrico y servidumbres, dado que es un campo en evolución que exige conocimiento técnico y jurídico combinado.

Promover una práctica legal ética y orientada a la resolución de conflictos, evitando judicializar innecesariamente casos que pueden ser resueltos mediante mecanismos alternativos como la mediación o la conciliación.

Asesorar adecuadamente a propietarios y usuarios del agua, tanto en la constitución voluntaria de servidumbres como en los procedimientos forzosos, asegurando la protección de los derechos de ambas partes.

#### ***4. Recomendaciones para la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados (ANDA)***

Desarrollar lineamientos técnicos y manuales operativos claros para la planificación, ejecución y mantenimiento de obras que impliquen servidumbres de acueducto, incluyendo aspectos de mitigación ambiental y social.

Establecer mecanismos de coordinación institucional con otras entidades públicas y con municipalidades para garantizar la legalidad y eficacia en la constitución de servidumbres.

Capacitar a su personal jurídico y técnico en la normativa nacional e internacional aplicable, incluyendo estándares sobre derecho al agua, derechos de propiedad y consulta previa.

## **Bibliografía**

### **Libros**

Arnó, C. (1899). *"Servidumbres Rusticas y Urbanas"*.

Dougnac Rodriguez, A. (1984). Regimen Juridico de las aguas en Chile durante el Siglo XVI. *Revista Chilena de Historia del Derecho.*, p. 277.

Facultad de Derecho, Pontificia Universidad Catolica de Chile. (2001). *Revista de Derecho Administrativo Economico de Recursos Naturales, Vol. III N° 2.*

Gorronzona, J. L. (1999). *Cosas, Bienes y Derechos Reales* (caracas: publicaciones UCAB ed., Vol. Derecho Civil II).

*Siete Partidas. 3.28.8.* (n.d.).

Vergara Blanco, A. (1998). *Derecho de Aguas* (Vol. Tomo I).

[https://www.researchgate.net/publication/259344329\\_Derecho\\_de\\_Aguas\\_Tomo\\_I\\_Santiago\\_1998](https://www.researchgate.net/publication/259344329_Derecho_de_Aguas_Tomo_I_Santiago_1998)

Zelaya, J. (n.d.). *La Servidumbre en la Legislación Salvadoreña*. El Salvador Legis.

Retrieved September 8, 2025, from

<https://www.elsalvadorlegis.com/la-servidumbre-en-la-legislacion-salvadorena/>

### **Leyes**

Constitución de la República de El Salvador (1983), D.L. N°38, D.O. N.° 234, Tomo N°281

Código Civil (1860), Tomo N°8, Decreto Legislativo N.° 85, El Salvador.

Ley de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados, Tomo N° 193, Decreto Legislativo N° 341

### **Jurisprudencia**

Apelación de la sentencia pronunciada por el señora Jueza del Juzgado de Primera

Instancia de Chalatenango, a las quince horas con cuarenta minutos del día treinta de

septiembre del año dos mil catorce; en el Proceso Declarativo Común de  
Establecimiento de Servidumbre de Tránsito y Acueducto, bajo referencia 115-C-14

**Anexos.**

115-C-14 CAMARA DE LA CUARTA SECCION DEL CENTRO; Santa Tecla, a las doce horas del día once de diciembre de dos mil catorce.

VISTOS en apelación de la sentencia pronunciada por el señora Jueza del Juzgado de Primera Instancia de Chalatenango, a las quince horas con cuarenta minutos del día treinta de septiembre del año dos mil catorce; en el Proceso Declarativo Común de Establecimiento de Servidumbre de Tránsito y Acueducto, promovido por el Licenciado RIGOBERTO BELARMINO D. A., [...], en su calidad de Apoderado de la señora XIOMARA BEATRIZ P. DE Z., [...]; en contra de la señora TERESA DEL CARMEN M. DE A., [...], representada legalmente por el Licenciado CARLOS RAFAEL ANTONIO N. V., [...]; por medio de la cual se declaró improponible la demanda presentada por el Licenciado D. A.

El fallo de mérito es del tenor literal siguiente: "\*\*\*\*\*"POR TANTO: De acuerdo a lo expuesto en los considerandos anteriores y con base a los Artículos 745, 568 y 822 del Código Civil; y Arts. 216, 217, 218 y 277 del Código de(sic) Procesal Civil y Mercantil, a nombre de la República de El Salvador, FALLO: a) Declárese Improponible la demanda de Establecimiento de Servidumbre de Tránsito y Acueducto, interpuesta por el Licenciado RIGOBERTO BELARMINO D. A., en su calidad de Apoderado General Judicial, de la señora XIOMARA BEATRIZ P. DE Z., contra la señora TERESA DEL CARMEN M. DE A., por falta de legitimación pasiva de la demandada. HAGASE SABER."\*\*\*\*

Intervinieron en Primera Instancia el Licenciado RIGOBERTO BELARMINO D. A., de las generales y en el carácter indicado; así como la parte demandada, representada legalmente por el Licenciado CARLOS RAFAEL ANTONIO N. V.; y, en esta instancia intervienen los Licenciados D. A., y N. V., el primero en su calidad de apelante, y el segundo como parte apelada.

## LEIDOS LOS AUTOS, Y; CONSIDERANDO:

I- La parte actora en su demanda de fs. 1-4, presentada el día cinco de febrero de dos mil trece, y en su aclaración a fs. 18 presentada el día quince de ese mismo mes y año, expuso: """"I.- Que por instrucciones expresas de mi poderdante, vengo en esta oportunidad a demandar en Proceso Civil Común Declarativo Judicial de ESTABLECIMIENTO DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO Y DE ACUEDUCTO tal como lo prescriben los artículos: 849 y SIGUIENTES y 865 y 866 C.C., en relación al art. 276 siguientes Pr.C.M., en contra de la señora TERESA DEL CARMEN M. DE A., quien es [...].---- II. HECHOS EN QUE FUNDAMENTO MI PETICION. Resulta su señoría que mi poderdante es dueña y legítima propietaria de un inmueble según título de propiedad extendido por la Alcaldía Municipal de Concepción Quezaltepeque el día siete de abril del año dos mil ocho, inscrito el día diecinueve de mayo del año dos mil ocho bajo el número VEINTIDOS DEL LIBRO NOVECIENTOS SESENTA Y CINCO, en El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de este departamento, el cual carece de servidumbre de tránsito o de acceso y comunicación hacia la calle pública, como de igual forma no cuenta con el el(sic) espacio para tener acceso del agua potable y conducción de las aguas residuales o naturales que descienden de dicha propiedad en vista de que se encuentra en una zona más alta que la propiedad de la demandada, cuyo inmueble de mi poderdante es de naturaleza urbana, situado en: casa sin número, Barrio San José, del Municipio de Concepción Quezaltepeque, Departamento de Chalatenango, cuya descripción del mismo es como sigue: AL NORTE, mide siete metros ochenta centímetros colinda con el señor Daniel M., AL ORIENTE, mide diecinueve metros cincuenta centímetros en dos tiros el primero mide seis metros noventa centímetros; el segundo mide doce metros sesenta centímetros, colinda con solar de Daniel M., por un camino de piedra del solar del cual se titula; AL SUR mide once metros sesenta centímetros colinda con solar de Calixta M., por un camino que antes conducía a los Ojos de Aguacate; Y AL PONIENTE, mide diez metros con noventa centímetros colinda con Francisco M., cimienta de piedra de por medio del colindantes, tiene construida una casa de techo de tejas sobre paredes de adobe y lo estima en la suma de SIETE MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA, actualmente residen en dicho inmueble dos ancianas la madre de mi poderdante Bartola P., y su hermana Concepción P., ambas de de(sic) [...] respectivamente.----- Pero se dá el caso su señoría que dicha propiedad ha gozado de una servidumbre de tránsito y del derecho de acueducto por más de treinta y cinco años, cuya servidumbre de tránsito y de acueducto se encuentran la primera por el rumbo norte y la

segunda por el rumbo oriente en relación a la propiedad de mi poderdante como predio dominante, cuyas medidas de dicha servidumbre de tránsito es de cuatro metros con cincuenta centímetros de ancho por veinticinco metros de largo desde la propiedad de mi poderdante hasta salir a la calle pública y la de acueducto como de aproximadamente quince metros de largo por treinta centímetros de ancho, por lo que se vuelve necesario que este Tribunal establezca las mismas por dicha propiedad de la demandada en forma judicial por no existir acuerdo alguno con la demandada, y por ello sucedió que el día domingo dos de febrero del corriente mes y año, la demandada ordenó por medio del señor ANIBAL H. S., que éste, cerrara dicha entrada o servidumbre de tránsito, construyendo un portón de hierro y colocándole dos candados, el cual impide el libre acceso y paso a la propiedad de mi poderdante, a su persona y a las dos ancianas que residen en la misma, dejándolas encerradas hasta la fecha y sin comunicación alguna, por cuanto éstas no se pueden saltar dicho portón----

III. ARGUMENTOS DE DERECHO Y NORMAS JURIDICAS QUE SUSTENTA LA PRETENSION.---- DECRETO DE MEDIDA CAUTELAR.---- En un primer momento en el presente proceso, se vuelve necesario que su digna autoridad decrete como medida cautelar en base a los artículos: 431, 432, 433, 434, 436 numeral 6, 445, 449, 450, 451, 453 y 454 C.Pr.C.M. en forma URGENTE y sin audiencia de la contraparte dentro de los cinco días LA MEDIDA CAUTELAR, en contra de la demandada, que dispone el art. 436 numeral 6) C.Pr.C.M., que en forma inmediata se le prevenga a la demandada que se abstenga de perturbar el acceso y libre tránsito sobre dicha servidumbre de tránsito a favor del predio de mi poderdante y que de inmediato quiten los candados y abran dicho portón de hierro que impide la servidumbre de tránsito aludida y el libre acceso a la propiedad de mi poderdante, en vista de que han dejado encerradas a las dos ancianas y no pueden saltar éstas dicho portón.---- perturbando el derecho de propiedad de mi poderdante y la protección de que deban gozar los habitantes de la citada propiedad de mi poderdante y existir un peligro inminente en la vida de las mismas ancianas.---- Pido a la vez se me exima del ofrecimiento de la caución que demanda nuestra ley tal como lo cita el art. 448 C.Pr.C.M. por encontrarse mi poderdante inferior a la capacidad económica de la demandada quien es comerciante y es dueña de su negocio en San Salvador y en especial porque se encuentra afectando los derechos sensibles (sic) de tránsito que constitucionalmente se protege y al de dos ancianas en especial que no pueden salir de su casa de habitación.---- De igual forma fundamento mi pretensión en pedir el establecimiento de una servidumbre de tránsito y de acueducto a favor de la propiedad de mi poderdante antes relacionada con el fin o propósito de que se tenga el acceso o comunicación con la calle pública y que las aguas de uso doméstico como servidas

residuales y las naturales descieran y tengan entrada y salida por la propiedad de la demandada y puedan conectarse a las redes estatales o privadas de conformidad a la extensión superficial, medidas lineales de ancho y largo que antes se han relacionado, todo de conformidad a lo prescrito en los artículos: 849 y siguientes y 863, 864 y 865 C.C.---- IV.

DOCUMENTOS QUE ACREDITAN EL FUNDAMENTO DE MI PRETENSION.----1) el fundamento de mi pretensión consiste su señoría que la propiedad de mi poderdante según su descripción se encuentra desprovista de toda comunicación con la calle principal y requiere que se establezca vía judicial y contenciosa una servidumbre de tránsito a su favor, el cual es predio dominante y el de la demandada predio sirviente y sustento el derecho de propiedad que le asiste en el Título de Propiedad Inscrito bajo el número 22 del Libro 965 de fecha siete de abril del año dos mil ocho extendido por la Alcaldía Municipal de Concepción

Quezaltepeque.---- 2) Escritura de poder y acta de sustitución en original con el cual acredito la personería con que actúo;---- 3) Partidas de nacimiento de las personas de la tercera edad, que habitan en la propiedad de mi poderdante señoras SUSANA P. A., Y CONCEPCION P. A., con lo cual acredito el riesgo de vida que corren dichas habitantes de la propiedad en mención. -----V. PETICIONES INDICANDO EL VALOR DE LO DEMANDADO.----Por

lo antes expuesto con todo respeto le PIDO:---- 1) Se me admita la presente demanda;-----2) Se decrete la medida cautelar aludida bajo la responsabilidad de mi poderdante y sin audiencia de la parte demandada en forma inmediata y dentro de los cinco días que establece la Ley en razón de las circunstancias en que se encuentran las dos ancianas, se me exonere de la caución por las razones expuestas y se ordene mediante comisión procesal al Juzgado de Paz de Concepción Quezaltepeque efectuar su cumplimiento, tal como lo prevee el art. 140, 141, 154, 451, 453 C.Pr, C.----- 3) Se me tenga por parte en la calidad con que actúo;-----4)

Se emplace en legal forma a mi demandada para que conteste o no la demanda dentro del término de veinte días la demanda;----- 5) Se convoque a audiencia preparatoria tal como lo prescribe el art. 290 C.PR.C.M.----- 6) OFRESCO COMO PRUEBA INSTRUMENTAL.-----

a) Título de propiedad inscripción bajo el número 22 del Libro 965 de fecha siete de abril del año dos mil ocho extendido por la Alcaldía Municipal de Concepción Quezaltepeque,

debidamente certificado notarialmente y en su oportunidad presentaré su original.----- b)

Escritura de poder y acta de sustitución en original con el cual acredito la personería con que actúo; -----c) Dos partidas de nacimiento de las personas de la tercera edad, que habitan en la

propiedad de mi poderdante señoras SUSANA P. A., Y CONCEPCION P. A.-- --- d) Croquis de ubicación de las servidumbres con la anterior documental pretendo demostrar el derecho de propiedad debidamente inscrito en El Registro de la Propiedad Raíz a favor de mi

poderdante, su procedencia, extensión superficial, linderos y colindancias y la necesidad existente del derecho a la servidumbre de tránsito aludida y la edad de las dos ancianas que habitan dicha casa de habitación de mi poderdante.----- 7) OFRECIMIENTO DE PRUEBA DE RECONOCIMIENTO JUDICIAL.----- De igual forma pido se practique reconocimiento judicial en los inmuebles de mi poderdante y de la demandada a fin de establecer la identidad de los mismos, extensiones superficiales, medidas lineales, colindancias y la necesidad del establecimiento de la servidumbre de tránsito a favor de la propiedad de mi poderdante tal como prescribe el art. 390 y siguientes C.Pr.C.M. servidumbre de tránsito, el lugar en donde se constituirá, sus medidas lineales antes expresadas, extensión superficial y colindancias de la misma en la propiedad de la parte demanda(sic);-----8) OFRECIMIENTO DE PRUEBA PERICIAL.----- De igual forma ofresco(sic) como medio de prueba que se nombre por parte de ese Tribunal en su debida oportunidad' procesal a un perito judicial, tal como lo prescribe el arta 375 y 380 Pr.C.M., a efecto de que éste determine en su informe: Elabore un plano por donde se establezca el lugar por donde deba ejercerse, extensión superficial, medidas lineales de largo y ancho de la servidumbre de tránsito aludida, debiendo dejar mojones inequívocos para tal efecto y el valúo a la indemnización que pudiera dar lugar de conformidad a lo establecido en el arta 850 C.C.---- 9) OFRECIMIENTO DE PRUEBATESTIMONIAL.----- Ofresco(sic) como testigos a los señores: ARACELY ELIZABETH P. DE R., [...]; MARIA CELIA P. DE L., [...]; y RAUL ATILIO P. (sic) P., [...]. Testigos con quienes comprobaré el tiempo en que tiene dicha servidumbre de tránsito de existir a favor de la propiedad de mi poderdante el lugar en donde se encuentra establecida las dimensiones y ancho de la misma.---- 10) Pido además que la demandada exhiba su documento original de propiedad tal como lo cita el art. 336 C.Pr.C.M. en un plazo que estime conveniente su señoría, con el propósito de que la demandada demuestre su derecho de propiedad en vista de que su derecho no se encuentra registrado.----- 11) OFRESCO(sic) DE CONFORMIDAD AL ART. 289 INICOS(sic) SEGUNDO C.PR.C.M.---- Que para la audiencia de preparatoria presentaré tal como lo cita el art. 289 inciso segundo C.Pr.C.M. el original de la escritura de propiedad de mi poderdante.----12) Y en sentencia estimativa se establezca dicha servidumbre de tránsito a favor de la propiedad de mi poderdante como predio dominante, el lugar, extensión superficial, medidas lineales de veinticinco metros de largo por cuatro metros cincuenta centímetros de ancho y colindancias de la misma en el terreno de la demandada como predio sirviente y la indemnización a que hubiere lugar si fuere el caso"-----"Que el honorable Tribunal a su digno cargo, me ha prevenido en forma atinada que aclare los siguientes puntos:-----1) Que exprese si de mi parte y dentro

de mis pretensiones pido el establecimiento de las dos servidumbre aludidas en mi demanda la tránsito y la de acueducto.----- En tal sentido debo de aclarar que efectivamente y por una omisión de mi parte, solo consigné en el apartado de mis pretensiones que se establezca la servidumbre de tránsito, pero debe enterse(sic) que de igual forma pretendo y pido que se establezca la servidumbre de acueducto, que en mi exposición he citado en la demanda.-----

2) En cuanto a que agregue el título de mi representada, debo de expresarle su digna autoridad que agrego el mismo a la presente.---- 3) En cuanto a la partida de nacimiento de la señora SUSANA P. A., debo de expresarle que agrego el original de la mismaa(sic) la presente. ---- 4) En cuanto a la denominación catastral agrego a la presente su original.-----

Por lo que con todo respeto le Pido: Se tenga por evacuada dicha prevención, admitiendo la demanda y se continúe el proceso decretando como una medida urgente la cautelar solicitada de mi parte, ya que las dos ancianas no pueden salir de su residencia."\*\*\*\*\*"

II- Seguidos los trámites de ley, la Jueza Aquo pronunció el fallo en los términos consignados en el preámbulo de estas consideraciones, y no conforme con la misma, la parte demandante interpuso recurso de apelación en contra de la referida sentencia.

Introducidos los autos a esta Cámara, se admitió el recurso de apelación planteado por el Licenciado D. A., y se señaló fecha para la celebración de la audiencia oral que regula el Art. 513 CPCM, en la cual esta Cámara anunció verbalmente el fallo, en el sentido de que se confirmó la improponibilidad de la demanda dictada en primera instancia, por las razones que a continuación se detallarán.

III- En estricto cumplimiento al Art. 515 CPCM, se procede a resolver los puntos y cuestiones planteadas en el recurso de apelación que nos ocupa:

1. El presente Proceso Declarativo Común de Establecimiento de Servidumbre de Tránsito y Acueducto, ha sido promovido por el Licenciado RIGOBERTO BELARMINO D. A., en su calidad de apoderado de la señora XIOMARA BEATRIZ P. DE Z., en contra de la señora TERESA DEL CARMEN M. DE A.; para efectos de que se establezca tanto una servidumbre de tránsito a favor de su poderdante en la calle privada que se encuentra en el

inmueble de la demandada, ya que ésta ha colocado un portón de hierro con dos candados a la entrada de dicha calle, impidiendo de esa manera el único acceso que se tenía del inmueble propiedad de la demandante hacia la calle principal, y también una servidumbre de acueducto, pues su mandante tampoco tiene acceso a agua potable en vista de que la propiedad de la demandada está en una zona más alta.

2. En los considerandos de la sentencia impugnada, la Jueza Aquo afirmó que, "... con la copia certificada de la Denominación. Catastral, extendida por el Centro Nacional de Registro, se establece que la señora TERESA DEL CARMEN M. DE A., es la actual presunta poseedora del inmueble por el cual se solicita la servidumbre, es decir, no ha sido presentado documento alguno donde se establezca que la demandada sea la legítima propietaria de ese inmueble, por lo que se considera que la demanda ostenta la calidad de presenta poseedora y no de legítima propietaria, y siendo que la servidumbre es un derecho real limitado del "dominio" de acuerdo con el artículo 822 del Código Civil, el cual necesariamente serán los propietarios legítimos tanto del predio dominante como del predio sirviente los que son afectados, por lo que no podría válidamente constituirse tal limitante ya que a quien se ha demandado es a la presuntamente poseedora quien no tiene las facultades de uso, goce y disposición de la cosa que son facultades exclusivas del propietario..."; por lo que, la demandada señora M. DE A., carecía de legitimación pasiva de la pretensión realizada por el actor; en ese sentido, dicha Juzgadora consideró que se configura la institución jurídica del Litisconsorcio Pasivo; razón por la cual, resolvió declarando la improponibilidad de esta demanda, por el motivo antes señalado.

3. Ahora bien, en su escrito de apelación, el Licenciado D. A. solicita que se revoque la Improponibilidad de la demanda dictada por la Jueza Aquo, ya que, considera que dicha funcionaria ha realizado una errónea apreciación de la prueba, pues no es cierto que la demandada sea una mera poseedora del relacionado inmueble, pues en primer lugar, en su

contestación de la demanda, admite y acepta ser dueña del mismo; además, también presenta durante la celebración de la audiencia probatoria, la escritura pública de propiedad (fs. 196 p.p.), la cual, a pesar de que no se encuentra inscrita, el Art. 667 del Código Civil es claro en establecer que es el título y no la inscripción, lo que otorga la tradición del dominio de los bienes raíces; y, finalmente, la certificación de la denominación catastral presentada por el abogado de la contraparte, en la cual se hace constar que la señora M. DE A. es una mera poseedora del referido inmueble, fue solicitada exclusivamente para ser agregada a las correspondientes diligencias de titulación iniciadas por la misma, pero en ningún momento tiene vinculación con el presente proceso (fs. 84 p.p.).

4. Al respecto, esta Cámara hace las siguientes consideraciones: a) En primer lugar, es oportuno mencionar que la Impropionibilidad de la demanda estipulada en el Art. 277 CPCM, atañe la pretensión deducida y se refiere particularmente a todo proceso que no puede abrirse por motivos procesales que devienen por su naturaleza insubsanables, de allí que se deduce el hecho que en la declaratoria de impropionibilidad, la pretensión no resulta susceptible de ser propuesta, conforme a un listado que incluye el propio artículo pero que el mismo deja abierto a su ampliación para cada caso concreto; de tal forma que, dicho pronunciamiento es objeto de un auto definitivo que debe dictarse después de realizado el examen liminar de la demanda por parte del juzgador, sin darle trámite a la misma, y entonces se declara la Impropionibilidad de la demanda *in limini litis*; pero también pueden darse casos en los que, luego de admitirse una demanda y habiéndosele dado el respectivo trámite, sobrevenga algunas de las causales de impropionibilidad, de conformidad con el Art. 127 CPCM., pudiendo ser ese defecto advertido, ya sea, por las partes o de manera oficiosa por el Juzgador; y en tal caso, se declara la Impropionibilidad de la demanda *in persecuendi litis*; pero independientemente de ello, en ambos casos habrá lugar a la apertura de un incidente, de la forma en que la norma jurídica supramencionada lo describe.

b) En ese orden de ideas, la declaratoria de improponibilidad de una demanda no puede ni debe ser objeto de una sentencia, puesto que ésta es la que decide el fondo del asunto en cualquier instancia o recurso y debe llenar los requisitos mencionados en el Art. 217 CPCM., los cuales son, entre otros, contener lo referente a las pruebas propuestas y practicadas, la declaración expresa de los hechos probados o no probados, la fijación de los hechos y la valoración de las pruebas; mientras que la improponibilidad solamente resuelve circunstancias que impiden el pronunciamiento del mismo, y resulta ser una resolución de carácter meramente procesal.

c) Ahora bien, en el caso de autos, la referida Juzgadora recibió toda la prueba ofrecida por las partes e inclusive celebró la respectiva audiencia probatoria (fs.190-191 p.p.), es decir, llevó este proceso hasta su última etapa; sin embargo, en lugar de resolver el fondo del asunto planteado, declaró la improponibilidad de la demanda, por los motivos jurídicos relacionados en el numeral segundo de esta sentencia.

d) Así las cosas, y con respecto a la Improponibilidad declarada en primera instancia en base a la supuesta existencia de una falta de legítimo contradictor pasivo, esta Cámara no comparte dicho criterio esgrimido por la Jueza Aquo, ya que, corre agregada a folios 196 y siguientes de la pieza principal, la escritura pública de compraventa otorgada a las quince horas del día seis de octubre del mil novecientos setenta y ocho, a favor de la demandada, por medio de la cual, se le transfiere el dominio, la posesión y demás derechos que le corresponden; y, por consiguiente, la señora TERESA DEL CARMEN M. DE A. acepta la venta y tradición del dominio, posesión, uso y demás derechos inherentes al inmueble, dándose por recibida del mismo, según consta en dicho instrumento; por lo tanto, y teniendo en cuenta que en nuestra legislación civil, la tradición de los bienes inmuebles se verifica por instrumento público, tal y como lo expresa el Art. 667 inc. I del Código Civil, que dice, "La tradición del dominio de los bienes raíces y de los derechos reales constituidos en ellos,

salvas las excepciones legales, se efectuará por medio de un instrumento público en que el tradente exprese verificarla y el adquirente recibirla. Este instrumento podrá ser el mismo del acto o contrato, y para que surta efecto contra terceros, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad", la señora demandada,' en efecto, es la propietaria del inmueble que se pretende sea el predio sirviente de las respectivas servidumbres.

En ese sentido, no era jurídicamente viable que la Jueza Aquo desconociera los efectos jurídicos de dicha escritura pública y afirmara erróneamente que la demandada es una mera poseedora, pues como se dijo anteriormente, la tradición de los bienes inmuebles se efectúa mediante instrumento público; y la inscripción en el Registro respectivo solamente sirve para que tenga efecto legales contra terceros; en ese sentido, si no se inscribiese el instrumento, la tradición efectuada siempre tendría plena validez jurídica; en consecuencia, la improponibilidad de la demanda decretada por la Jueza Aquo se encuentra dictada contraria a Derecho, porque en el presente caso, no existe falta de legítimo contradictor pasivo, por cuanto que, la señora M. A., es la actual dueña del inmueble relacionado, y por ende, la demanda está correctamente planteada en contra de ella, por los motivos arriba señalados.

e) En vista de los razonamientos antes expuestos, la resolución apelada deberá revocarse, por no estar dictada conforme a Derecho, y tomando en consideración que en el presente proceso ya desfiló la prueba ofertada por ambas partes e inclusive se celebró la respectiva audiencia probatoria, tal y como se dijo anteriormente, deberá ordenársele a la Jueza Aquo que dicte la sentencia definitiva correspondiente, conociendo así del fondo del asunto.

POR TANTO: VISTOS los considerandos anteriores, disposiciones legales citadas y artículos 219, 457 Ord.1 y 515 CPCM., a nombre de la República de El Salvador,

FALLAMOS: 1) REVÓCASE la resolución pronunciada por el señora Jueza del Juzgado de

Primera Instancia de Chalatenango, a las quince horas con cuarenta minutos del día treinta de septiembre del año dos mil catorce, por no estar dictada conforme a Derecho; 2)

ORDÉNASELE a la referida Jueza Aquo que pronuncie la sentencia correspondiente dentro del término que establece la ley; 3) No hay costas procesales de esta instancia; y, 4) Vuelvan los autos al Tribunal de origen con certificación de esta sentencia. NOTIFÍQUESE.

PRONUNCIADA POR LOS SEÑORES MAGISTRADOS QUE LA SUSCRIBEN.

## Glosario

**Acceso:** Posibilidad de que un propietario llegue a una carretera o camino público. El acceso es fundamental para la movilidad y el desarrollo de propiedades, y su regulación es esencial para asegurar que no se vulneren los derechos de los propietarios.

**Acequia:** Canal o zanja por los que se conduce el agua para regadío o para abastecimiento de agua a una población.

**Acueducto:** Conducto de agua formado por canales y caños subterráneos o por arcos levantados.

**Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados:** La función principal de ANDA en El Salvador es planificar, financiar, ejecutar, operar y mantener el suministro de agua potable y la recolección, tratamiento y disposición de aguas residuales para la población del país. La institución se encarga de garantizar el acceso equitativo a estos servicios básicos, al mismo tiempo que protege los recursos hídricos y contribuye a la salud pública y al desarrollo sostenible de El Salvador.

**Código Civil:** Código Civil es un conjunto de leyes ordenado y sistemático que regula las relaciones privadas entre las personas, tanto físicas como jurídicas, y abarca temas como los derechos y obligaciones familiares, la propiedad, los contratos y las sucesiones.

**Derecho común:** El derecho común puede referirse al conjunto de normas de origen romano que sirvieron de base para la unificación jurídica europea en la Edad Media, o al derecho civil general que actúa como ley supletoria cuando no aplican otras normas más específicas.

**Derecho privado:** El derecho privado es la rama del derecho que regula las relaciones entre particulares, ya sean personas físicas o jurídicas, basándose en los principios de igualdad y autonomía de la voluntad.

**Derecho público:** El derecho público es la rama del ordenamiento jurídico que regula la organización y el funcionamiento del Estado y sus instituciones, así como las relaciones entre los poderes públicos y los ciudadanos.

**Derecho Real:** Derecho que atribuye a su titular poder inmediato y directo sobre una cosa. Puede ser de carácter pleno y excluyente, como suele decirse que ocurre con el derecho de propiedad, o menos pleno o limitado, como ocurre con las servidumbres o los usufructos.

**Gravamen:** Carga que ocasiona un perjuicio. En derecho, un gravamen es una carga legal, una limitación o una obligación que recae sobre una propiedad o un derecho para garantizar el pago de una deuda, el cumplimiento de una obligación o para imponer una restricción al dominio.

**Predio:** Porción de terreno delimitada cuya propiedad pertenece a una sola persona o a varias en pro indiviso.

**Predio dominante:** Un predio dominante es un bien inmueble (una tierra o propiedad) que se beneficia de una servidumbre, un derecho legal que grava a otro inmueble, el predio sirviente.

**Predio sirviente:** Un predio sirviente es una propiedad o terreno que soporta un gravamen o carga, llamado servidumbre, en beneficio de otra propiedad, el predio dominante.

**Servidumbre:** Derecho real consistente en el gravamen impuesto sobre un predio en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño.

**Servidumbre de acueducto:** Derecho que se otorga al propietario de una finca que quiera servirse del agua de que pueda disponer para la misma, o evacuar las sobrantes, a hacerla pasar por los predios intermedios, con obligación de indemnizar a sus dueños y a los de los predios inferiores sobre los que se filtren o caigan las aguas.

La institución se encarga de garantizar el acceso equitativo a estos servicios básicos, al mismo tiempo que protege los recursos hídricos y contribuye a la salud pública y al desarrollo sostenible de El Salvador.