

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



INFORME FINAL DEL CURSO DE ESPECIALIZACION:
EN DERECHO CIVIL

TITULO DEL INFORME FINAL:
LA SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO.

PARA OPTAR AL GRADO ACADÉMICO DE:
LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS

PRESENTA:

KARLA PATRICIA CASTELLON HERNANDEZ No CARNET CH01016

DOCENTE ASESOR:

JUAN ANTONIO BURUCA GARCIA

OCTUBRE 2025

SAN MIGUEL, EL SALVADOR, CENTROAMÉRICA.

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
AUTORIDADES CENTRALES



M.Sc. JUAN ROSA QUINTANILLA QUINTANILLA
RECTOR

DRA. EVELYN BEATRIZ FARFÁN MATA
VICERRECTORA ACADÉMICA

M.Sc. ROGER ARMANDO ARIAS ALVARADO
VICERRECTOR ADMINISTRATIVO

LICDO. PEDRO ROSALÍO ESCOBAR CASTANEDA
SECRETARIO GENERAL

LICDA. ANA RUTH AVELAR VALLADARES
DEFENSORA DE LOS DERECHOS UNIVERSITARIOS

LICDO. CARLOS AMILCAR SERRANO RIVERA
FISCAL GENERAL

FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL
AUTORIDADES DE LA FACULTAD



MSC. CARLOS IVÁN HERNÁNDEZ FRANCO
DECANO

DRA. NORMA AZUCENA FLORES RETANA
VICEDECANA

LIC. CARLOS DE JESÚS SÁNCHEZ
SECRETARIO

AGRADECIMIENTOS.

Primeramente, a Dios por ser fundamental en mi conocimiento académico y a mi virgencita de Fátima que gracias a mi Dios me dio fortaleza y salud y sabiduría paciencia y entendimiento para poder enfrentar los obstáculos que me surgieron a lo largo de la carrera y gracias a mi Dios he podido llegar hasta el final y poder tener un nuevo comienzo profesional.

Seguidamente mis padres René Arnoldo Castellón Mejía y Blanca Lidia Hernández por inculcarme el deseo de seguir con mis estudios y el apoyo emocional por sus consejos y por ello me siento bendecida por tenerlos.

A mi querido y estimado José Pedro Díaz Osorio padre de mi hijo José Gabriel Díaz Castellón por ser su apoyo económico y moral y emocional y el cual ha sido un pilar sólido de admiración en mi vida le doy gracias a Dios por tenerlo y ha sido muy comprensivo y nunca me ha dejado de brindar su apoyo desde el principio hasta el final de mi carrera.

A mi mejor amigo José Heriberto Carranza Santos que me ha motivado y apoyado a seguir adelante agradezco su apoyo, sus consejos ya que ha sido muy importante su apoyo dentro del ámbito académico y personal.

Además al personal del departamento de prueba y Libertad asistida de San Miguel quién me brindaron desde el primer día sus conocimientos y me instruyeron para poder tener carácter fuerte paciencia para atender a las personas, las Licenciadas muy decorosas, y deseosas de enseñar y capacitar a los estudiantes de ciencias jurídicas que tenemos el deseo de adquirir el conocimiento en esa área, es así que aquí adquirí el nuevo conocimiento que me han servido en el área personal y profesional.

También al Licenciado Juan Antonio buruca García por sus enseñanzas y por ser un Licenciado que los ha enseñado a ser éticos, honestos, y sobre todos los ha enseñado a creer en

nosotros mismos a ver la vida con valor y profesionalismo y a tomar decisiones basadas a la ética y la moral y a la buena fe, para evitar el fracaso, y así inculcar a ser buenos profesionales le doy gracias a Dios por haberlos permitido tener un excelente maestro durante nuestra formación académica, Que Dios lo bendiga y le siga permitiendo educar a las próximas generaciones.

Contenido

Contenido

1. RESUMEN.....	3
2. ABSTRACTO.....	4
3. INTRODUCCIÓN.....	5
4. OBJETIVOS.....	6
4.1.Objetivo General.....	6
4.2.Objetivos Específicos.....	6
5. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN.....	7
6. CAPÍTULO 1 MARCO HISTÓRICO.....	8
6.1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS.....	8
6.1.1 Antecedentes de la Servidumbre de Tránsito.....	8
6.1.2 La Servidumbre en el Derecho Clásico o Romano.....	8
6.1.3. Legislación Romana sobre la servidumbre de tránsito.....	9
6.1.4. Antecedentes del Código Civil Salvadoreño y la servidumbre de tránsito.....	9
Regulación en Centroamérica sobre la servidumbre de tránsito.....	10
6.1.5. Derecho Comparado.....	10
GUATEMALA.....	10
HONDURAS.....	12
EL SALVADOR.....	13
7. CAPITULO II: MARCO TEÓRICO.....	15
7.1 Elementos teóricos de la servidumbre de tránsito aplicadas en el Derecho Internacional.....	15
7.2 Teorías aplicables en la servidumbre de tránsito.....	15
TEORÍA DE LA PROPIEDAD.....	15
TEORÍA DEL GRAVAMEN.....	16
TEORÍA DEL INTERÉS PÚBLICO.....	16
TEORÍA DE NEGOCIACIÓN Y RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS.....	16
TEORÍA DEL DERECHO REAL.....	16
7.3 Principios aplicables en la servidumbre de tránsito.....	16
PRINCIPIO DE NECESIDAD.....	16
PRINCIPIO DE INDEMNIZACIÓN.....	17
PRINCIPIO DE MENOR GRAVAMEN.....	17
PRINCIPIO DE PUBLICIDAD.....	17
8. CAPÍTULO III: MARCO LEGAL.....	17
9. CAPITULO IV: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	19

	2	
9.1.Conclusiones.....	19	
9.2.Recomendaciones.....	20	
UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR.....	20	
ASAMBLEA LEGISLATIVA EL SALVADOR.....	21	
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.....	21	
10. BIBLIOGRAFÍA.....	22	
11. ANEXOS.....	23	

1. RESUMEN.

La servidumbre de tránsito, es una figura que surgió en el derecho clásico, y que ha trascendido al derecho moderno en el sentido, que tanto los constituyentes como los legisladores, han transcrito los textos normativos que regulan la facultad que tiene los propietarios, de transitar por una porción de tierra que le corresponde al vecino, esto a consecuencia de que a través del tiempo han surgido, una serie de conflicto entre propietarios que no tienen accesos a las vías públicas, es así que el derecho romano, reconoció esta figura como la solución oportuna ante este conflicto, y así sucesivamente los distintos Estados, que componen Latinoamérica, y de forma inclusiva El Salvador se ha regulado sobre esta figura, por lo que es importante describir las diferentes características, entre ellos lo perpetuo, indivisible y accesorio, que son básicos para la constitución de la servidumbre, y los modos de constitución, título, prescripción, y la misma ley, pero todas las Legislaciones tienen sus excepciones y el Derecho civil salvadoreño también se puede extinguir, y esto lo ha establecido el legislador como una de las consecuencias legales, entre ellos el no utilizar la servidumbre, el Derecho Civil Salvadoreño, también exige requisitos para que esta figura tenga validación contra terceros entre ellos la inscripción en el registro de la propiedad, edemas todo esto el estado debe garantizar de forma enfática por qué Constituyente así lo exige como parte de la seguridad jurídica, que deben tener las personas que habitan en el estado, así mismo en el presente trabajo se ha desarrollado de forma comparativa la legislaciones sobre esta figura y se ha recomendado, aspectos importantes que el juzgador debe tomar en cuenta como la solución pacífica ante conflicto de vecinos, para evitar que a futuro se dañen bienes jurídicos importantes para el Ordenamiento Jurídico Salvadoreño a consecuencia del desacuerdo sobre la libertad de circulación y tránsito sobre acceso a propiedades en las cuales tienen derechos inscritos en el respectivo registro de la propiedad.

PALABRAS CLAVES: Derecho civil, servidumbre de tránsito, Derecho Real.

2. ABSTRACTO.

The right of way is a figure that arose in classical law, and that has transcended modern law in the sense that both the constituents and the legislators have transcribed the normative texts that regulate the power that owners have to transit through a portion of land that belongs to the neighbor, this as a result of the fact that over time a series of conflicts have arisen between owners who do not have access to public roads, thus, Roman law recognized this figure as the opportune solution to this conflict, and so on, the different States that make up Latin America, and inclusively El Salvador, have regulated this figure, so it is important to describe the different characteristics, among them the perpetual, indivisible and accessory, which are basic for the constitution of the servitude, and the modes of constitution, title, prescription, and the law itself, but all legislations have their exceptions and Salvadoran civil law can also be extinguished, and this has been established by the legislator as one of the legal consequences, among them not using the easement, Salvadoran Civil Law also demands requirements for this figure to be validated against third parties, among them registration in the property registry, in addition to all this the state must emphatically guarantee why the Constituent Assembly demands it as part of the legal security that the people who live in the state must have, likewise, in this work, the legislation on this figure has been developed in a comparative manner and important aspects that the judge must take into account have been recommended, such as the peaceful solution to a conflict between neighbors, to avoid future damage to important legal assets for the Salvadoran Legal System as a result of disagreement over freedom of movement and transit over access to properties in which they have rights registered in the respective property registry.

KEYWORDS: Civil law, right of way, Real Law.

3. INTRODUCCIÓN

En el presente trabajo recalcamos la importancia en el desarrollo del Derecho civil, de la servidumbre de tránsito como una conexión para facilitar el acceso a las propiedades, que no poseen conexión de forma directa con las vías públicas, y con ello se garantiza el derecho de propiedad, y la seguridad jurídica que todos los estados están obligados a garantizarles a sus ciudadanos.

Es un tema relevante en razón de la evolución espontánea o urbana y la expansión estructural, de las nuevas construcciones y modificaciones de las áreas, sobre las propiedades, es por ello que nuestra legislación desde el Constituyente hasta lee la ley secundaria específicamente el código civil establecen las normas y procedimientos necesarios para garantizar el ejercicio de de derecho.

También se describen todos los aspectos doctrinarios que conlleva la servidumbre de tránsito las diferentes teorías y principios que rigen estas figuras parte del conjunto del Derecho civil, sus características, y de forma sintética el cómo los estados las han regulado, desde el inicio del desarrollo del derecho clásico hasta el moderno y finalmente se describe el cómo la esta figura puede generar ciertos tipos de conflictos entre vecinos o colindantes, y como también de forma pacífica pueden solucionarse estas controversia, y la respuesta del Estado frente a las soluciones no pacíficas.

4. OBJETIVOS

4.1. Objetivo General.

-Determinar qué es la servidumbre de tránsito en El Salvador, evaluando el derecho a la seguridad jurídica y el derecho a la propiedad y el derecho al acceso a las vías públicas.

4.2. Objetivos Específicos.

-Analizar la reseña histórica y determinar qué puntos importantes se han enmarcado en nuestra legislación sobre el derecho a la propiedad frente a la servidumbre de tránsito.

-Determinar cómo está regulado el derecho de propiedad frente a la servidumbre de tránsito en El Salvador y comparar con otras legislaciones latinoamericanas.

-Concluir y recomendar sobre aspectos importantes a fin de garantizar la seguridad jurídica frente a la servidumbre de tránsito.

5. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN.

Indagar sobre el derecho a propiedad y sus distintas figuras entre ellas la servidumbre de tránsito, desde su reseña histórica hasta la modernidad es importante, en razón que por medio de ello le aportamos a la sociedad una serie de elementos doctrinarios y jurídicos a fin de garantizar el derecho a la propiedad y el acceso a las propiedades cuando se les ha restringido el acceso a la vía pública, y es de recalcar que este es un derecho real que se creó con la finalidad de permitirle a quien no tenía acceso a la vida pública tener un medio, que le permita al propietario de un inmueble transitar por un camino intermedio entre los terrenos vecinos con la finalidad de tener acceso a la vía pública.

Que el legislador le ha dado importancia a esta figura doctrinaria porque con ello se evita cualquier conflicto de derecho real y de carácter patrimonial, donde se le solventa a quién no tiene acceso a la vía pública, generando un gravamen al predio de otro.

Esta investigación es necesaria para la sociedad para que conozcan cuál es la solución oportuna ante el conflicto de no acceso a la vía pública, así mismo es importante para el legislador, para que tome como parámetro los presente conflictos sobre propiedad con la finalidad de incluso, reformas de leyes, encaminadas a garantizar de mejor forma el derecho de propiedad y la permisibilidad de acceso a la vía pública.

También es importante esta investigación para el sistema educativo universitario en razón de que sirve como guía para futuros profesionales, interesados en resolver los conflictos patrimoniales.

Así mismo es importante para los abogados de la República de El Salvador, para solventar los conflictos legales a sus clientes y en caso de no obtener una solución pacífica acudir al órgano jurisdiccional, para incoar pretensiones y para contestar demandas incoadas en su contra, donde

se propongan soluciones efectivas para el que el juzgador en su momento oportuno tome decisiones acertadas conforme a derecho, y en la misma línea argumentativa es importante para los notarios quiénes son los encargados de redactar Instrumentos Públicos que posteriormente tendrán inscripción en el registro respectivo para efecto contra terceros y esta figura de la servidumbre de tránsito le permite solucionar discrepancias entre vecinos en cuanto al acceso a la vía pública.

6. CAPÍTULO 1 MARCO HISTÓRICO

6.1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS

6.1.1 Antecedentes de la Servidumbre de Tránsito.

Los distintos doctrinarios expresan que el sub génesis de la servidumbre de tránsito, es la trascendencia de la costumbre romana, la cual buscó darle respuesta a los conflictos sociales y económicos y patrimoniales del derecho clásico, y es así que esta fue vista como una herramienta, que ahora en el derecho moderno garantiza el acceso de las propiedades a la vía pública y la movilidad de las personas, e incluso solventa las necesidades de las comunidades frente al derecho de la propiedad.

Que esta servidumbre según el derecho clásico constituye en forma de desmembración de la propiedad importantes para la utilidad que presentan para el mejor aprovechamiento beneficio de cierto predios¹”

6.1.2 La Servidumbre en el Derecho Clásico o Romano.

En síntesis el derecho clásico romano, resumía la servidumbre de tránsito, como el uso simple de propiedades ajenas, y el acceso a caminos, que tenían conexión directa con las carreteras públicas, y posteriormente fueron considerados como derecho real y clasificaron en un

¹Rojija Villegas Rafael, Derecho civil Mexicano 1954, tomo 2 página 465,

primer momento el predio dominante que era el equivalente al propietario, frente al predio sirviente que también es tira propietario pero era la persona que le permitía el acceso por su propiedad².

6.1.3. Legislación Romana sobre la servidumbre de tránsito

Qué importante recalcar que el antecedente más próximo en el derecho romano sobre la servidumbre eran las XII Tablas, que de forma primitiva su origen se remonta a que esta figura de la servidumbre de tránsito en un determinado momento afectó derechos del propietario sirviente, y viceversa, esto en razón que es un determinado momento de mala fe se podría tener un camino o una servidumbre No accesible ni funcional afectando en realidad social y económica en ese momento en la antigua Roma, por lo tanto también No se podría alegar según esa legislación algún tipo de privilegio frente a las autoridades romanas³.

6.1.4. Antecedentes del Código Civil Salvadoreño y la servidumbre de tránsito.

Que el código civil salvadoreño, es una inspiración del código civil Napoleónico que data del siglo XIX del año 1804, que la relevancia que cobra este código sobre la servidumbre es que esta debe tener una inscripción en los distintos registros de propiedad de acuerdo a la legislación del estado, para garantizar los derechos sobre los terceros, y evitar así que ante cualquier conflicto vecinal se limite el derecho de circulación y acceso a vías públicas que es el que se está garantizando con esta figura⁴.

Que para otro doctrinario la inspiración del código civil salvadoreño, también fue inspirado, en el derecho romano, al igual que el código civil chileno en 1855 en el cual en el artículo 877 y 878 regula sobre la servidumbre de tránsito esto como una forma de paso a través

²Torres Vasquez, Derechos Reales, Tomo II, Instituto Pacifico, Ecuador, 2021, página 3.

³Argüello Luis Rodolfo, Manual de derecho Romano, Tercera edición, Santiago Chile 200, página 17.

⁴Guzmán Brito Alejandro y otros, (Cuadernos de extensión jurídica; 9) Chile 2004, pág. 18,44.

de los vecinos, fomentando así la propiedad y el desarrollo social, y con un Plus que sería considerado como un derecho fundamental⁵.

Regulación en Centroamérica sobre la servidumbre de tránsito.

Que el código civil de El Salvador Data de 1960, en el cual hasta la fecha se regula en el artículo 824 a 839 la servidumbre de tránsito, esto como acceso, a la vía pública de propiedades que no tienen derecho o acceso directo esto específicamente las propiedades rurales, tal como lo establece el artículo 822 cc⁶.

6.1.5. Derecho Comparado.

GUATEMALA.

Art. 752 CC⁷ “Concepto. Servidumbre es el gravamen impuesto sobre un predio para uso de otro predio de distinto dueño o para utilidad pública o comunal. Sin embargo, el propietario de dos fincas puede gravar una de ellas con servidumbre en beneficio de la otra. El inmueble a cuyo favor está constituida la servidumbre se llama predio dominante; el que la sufre, predio sirviente”.

Art. 786 CC “Derecho del predio enclavado. El propietario de un predio enclavado entre otros ajenos que no tenga salida a la vía pública, o que no pueda procurarse sin excesivo gasto o dificultad, tiene derecho a exigir paso por los predios vecinos, para el aprovechamiento y explotación del mismo predio. El propietario de una finca rústica, tenga o no salida a la vía pública, podrá también exigir paso por los predios vecinos hasta la estación de cualquier ferrocarril. En

⁵Ob.Cit. página 43.

⁶Código Civil (1860), Tomo N°8, Decreto Legislativo N.º 85, El Salvador.

⁷Ley Número 106, Código Civil, Publicado en el Diario de Centro América el 07 de octubre de 1963.

ambos casos y mientras resuelven en definitiva las autoridades judiciales, podrá constituirse provisionalmente por éstas, previa garantía de indemnización y de daños y perjuicios⁸”.

Art. 787 CC. “Indemnización al predio sirviente. Se deberá siempre una indemnización equivalente al valor del terreno necesario y al perjuicio que ocasione este gravamen. La misma disposición se aplicará al que teniendo paso por predio de otro, necesite ensanchar el camino para conducir vehículos con los mismos fines.

Art. 788 CC “Prescripción. La acción para reclamar esa indemnización es prescriptible; pero, aunque prescriba, subsistirá la servidumbre obtenida”.

Art. 789 CC “Lugar de la servidumbre. El dueño del predio sirviente tiene el derecho de señalar el lugar donde ha de constituirse la servidumbre de paso. Si no estuviere de acuerdo el dueño del predio dominante por ser impracticable o muy gravoso para este el lugar designado, podrá ocurrir al juez competente para que, oyendo el dictamen de expertos, resuelva lo más conveniente, procurando conciliar los intereses de los dos predios”.

Art. 790 Cc “Predio obligado. Si hubiere varios predios por donde pueda darse el paso, el obligado a la servidumbre será aquel por donde fuere más corta la distancia. Si ésta fuere igual por dos o más predios, el juez designará cuál de éstos ha de dar el paso”.

Art. 791.CC “Anchura de paso. En la servidumbre de paso, el ancho de éste será el que baste a las necesidades del predio dominante, a juicio del juez, no pudiendo exceder de seis metros ni bajar de dos, sino por convenio de los interesados”.

Art. 792 CC “Paso sin indemnización. Si un fundo queda cerrado por todas partes, por causa de venta, permuta o división, los vendedores, permutantes o copartícipes, están obligados a dar el paso sin indemnización alguna”.

⁸ OB. Cit. Cc Guatemala

Art. 793. "Exoneración de la servidumbre". Si obtenida la servidumbre de paso, deja de ser indispensable para el predio dominante por la adquisición de otros terrenos que le dan un acceso cómodo al camino o por otro medio, el dueño del predio sirviente tendrá derecho para pedir que se le exonere de la servidumbre, restituyendo lo que al establecer ésta se hubiere pagado por el valor del terreno".

En la legislación guatemalteca hay ciertas diferencias en terminología e incluso, se ha establecido la exoneración de servidumbre por la adquisición de una nueva propiedad con mejor acceso a la situación de desventaja que se tenía en primer momento.

HONDURAS.

Artículo: 799 CC ⁹ "Servidumbre predial, o simplemente servidumbre, es un gravamen impuesto sobre un predio en utilidad de otro predio de distinto dueño".

Artículo: 800 9; "Se llama predio sirviente, el que sufre el gravamen; y predio dominante, el que reporta la utilidad. Con respecto al predio dominante, la servidumbre se llama activa; y con respecto al predio sirviente, pasiva".

Artículo 801 9; "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".

Artículo 802 9; "Servidumbre positiva es, en general, la que sólo impone al dueño del predio sirviente la obligación de dejar hacer, como cualquiera de los dos anteriores; y negativa, la que impone al dueño del predio sirviente la prohibición de hacer algo, que sin la servidumbre le 9;

⁹ CÓDIGO CIVIL WWW.HONDURASLEGAL.COM.

sería lícito, como la de no poder elevar sus paredes si no a cierta altura. Las servidumbres positivas imponen a veces al dueño del predio sirviente la obligación de hacer algo, como la del Artículo 821”.

Artículo 803 9; “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”.

Artículo 804 9; “Las servidumbres son inseparables del predio a que activa o pasivamente pertenecen. Artículo ° 805 9; Dividido el predio sirviente, no varía la servidumbre que estaba constituida en él, y deben sufrirla aquel o aquellos a quienes toque la parte en que se ejercía”.

EL SALVADOR.

Art. 822 CC “Servidumbre predial o simplemente servidumbre, es un gravamen impuesto sobre un predio en utilidad de otro predio de distinto dueño”.

Art. 823 “Se llama predio sirviente el que sufre el gravamen, y predio dominante el que reporta la utilidad. Con respecto al predio dominante la servidumbre se llama activa, y con respecto al predio sirviente, pasiva”.

Art. 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”.

Art. 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”.

Art. 826. “Las servidumbres son inseparables del predio a que activa o pasivamente pertenecen”.

Art. 827 “Dividido el predio sirviente, no varía la servidumbre que estaba constituida en él, y deben sufrirla aquel o aquellos a quienes toque la parte en que se ejercía. Art. 828.- Dividido el predio dominante, cada uno de los nuevos dueños gozará de la servidumbre, pero sin aumentar el gravamen del predio sirviente. Así los nuevos dueños del predio que goza de una servidumbre de tránsito no pueden exigir que se altere la dirección, forma, calidad o anchura de la senda o camino destinado a ella”.

Art. 829 “El que tiene derecho a una servidumbre, lo tiene igualmente a los medios necesarios para ejercerla. Así, el que tiene derecho de sacar agua de una fuente situada en la heredad vecina, tiene el derecho de tránsito para ir a ella, aunque no se haya establecido expresamente en el título.

Art. 830. “El que goza de una servidumbre puede hacer las obras indispensables para ejercerla; pero serán a su costa, si no se ha establecido lo contrario; y aun cuando el dueño del predio sirviente se haya obligado a hacerlas o repararlas, les será lícito exonerarse de la obligación abandonando la parte del predio en que deban hacerse o conservarse las obras”.

Art. 831. “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.

Con todo, si por el transcurso del tiempo llegare a serle más oneroso el modo primitivo de la servidumbre, podrá proponer que se varíe a su costa; y si las variaciones no perjudican al predio dominante, deberán ser aceptadas”.

Art. 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”.

Art. 833 “Las disposiciones de este título se entenderán sin perjuicio de las ordenanzas generales o locales sobre las servidumbres”.

Es evidente que en El Salvador la legislación se adapta, a términos propios del código civil francés clásico, por lo tanto Guatemala y Honduras la legislaciones son similares.

7. CAPITULO II: MARCO TEÓRICO

7.1 Elementos teóricos de la servidumbre de tránsito aplicadas en el Derecho Internacional

Desde la antigüedad hasta la modernidad a nivel nacional e internacional a referirse a la servidumbre también se refieren a predio, que está sujeto a la modernidad de servidumbre ya sea a través de el flujo de energía eléctrica, agua telefonía, internet, que permiten estas últimas el acceso a las tecnologías de la información y comunicación.

Es importante también relacionar la definición de servidumbre según los distintos doctrinarios,

7.2 Teorías aplicables en la servidumbre de tránsito.

TEORÍA DE LA PROPIEDAD.

En primer lugar la teoría de la propiedad, estaba encaminada, a describir cómo el propietario de un terreno puede ser limitado por los derechos de el propietario el cual es su vecino el cual no tiene acceso a la vía pública entonces ahí hay que equilibrar entre el derecho de uso y el disfrute de propiedad frente a la necesidad de acceso a la vía pública.

TEORÍA DEL GRAVAMEN.

Esta teoría su enfoque directo es que sobre el predio sirviente se le impone una carga que beneficia al predio dominante.

TEORÍA DEL INTERÉS PÚBLICO.

Es importante recalcar que esta teoría es utilizada en todo el ordenamiento jurídico, y se a esa obligación que tiene el Estado de garantizar a sus ciudadanos el desarrollo social y económico y que debe crear regulaciones enfocadas al desarrollo de cada individuo y a permitirle la seguridad jurídica y en el caso de la servidumbre de tránsito se le permite al ciudadano propietario de un inmueble el tener acceso a la vía pública a través de la propiedad de otro.

TEORÍA DE NEGOCIACIÓN Y RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS.

Esta teoría recobra importancia porque la servidumbre de tránsito previa constituirse puede conllevar conflicto, es aquí donde es importante la mediación de parte de las instituciones para evitar litigio o de parte de Los profesionales del derecho para solucionarle a su clientes.

TEORÍA DEL DERECHO REAL.

Es importante mencionar que la teoría del derecho real está enfocada a la titularidad de derecho sobre el poder directo sobre una cosa, y en la servidumbre de tránsito es clasificada como un derecho real, es así que para describir las características es considerado como un un derecho real por excelencia y un derecho accesorio, y como su características adicionales es Predial útil Perpetuo e indivisible.

7.3 Principios aplicables en la servidumbre de tránsito.

PRINCIPIO DE NECESIDAD

Está fundamentada en que las personas que poseen y son propietarios del predio dominante requiere el acceso a las vías públicas

PRINCIPIO DE INDEMNIZACIÓN

Este principio está enfocado que el predio sirviente tiene derecho a recibir una prestación económica de forma justa y equitativa por el perjuicio que la servidumbre le causa al predio sirviente indefensión que debe consistir en dinero u otras prestaciones.

PRINCIPIO DE MENOR GRAVAMEN.

El enfoque de este principio es que la servidumbre debe causar poco perjuicio o al menos lo menos posible porque debe constituirse sobre el paso más corto y directo no afectando de forma grave la propiedad de quién está sirviendo al otro.

PRINCIPIO DE PUBLICIDAD.

Es un principio muy común que se rige al menos en los países que tienen legislación común con la nuestra en cuanto que el registro de la Propiedad Raíz Hipoteca es público por lo tanto pueden consultar cualquier persona sobre la inscripción de este derecho sobre tercero Y además lo primordial es que el que él quiere y el que otorga el predio sirviente debe tener conocimiento de la existencia de la servidumbre y está obligado a respetarla.

7.4 Jurisprudencia de la Sala de lo Civil El Salvador sobre la servidumbre de tránsito

8. CAPÍTULO III: MARCO LEGAL.

4.1 Constitución De La República.

Art. 2 “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 mismos¹⁰.

4.2 Código Civil.

¹⁰ Constitución de la República de El Salvador (1983), D.L. N°38, D.O. N.º 234, Tomo N°281.

Art. 822 CC “Servidumbre predial o simplemente servidumbre, es un gravamen impuesto sobre un predio en utilidad de otro predio de distinto dueño”.

Art. 823 “Se llama predio sirviente el que sufre el gravamen, y predio dominante el que reporta la utilidad. Con respecto al predio dominante la servidumbre se llama activa, y con respecto al predio sirviente, pasiva”.

Art. 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”.

Art. 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”.

Art. 826. “Las servidumbres son inseparables del predio a que activa o pasivamente pertenecen”.

Art. 827 “Dividido el predio sirviente, no varía la servidumbre que estaba constituida en él, y deben sufrirla aquel o aquellos a quienes toque la parte en que se ejercía. Art. 828.- Dividido el predio dominante, cada uno de los nuevos dueños gozará de la servidumbre, pero sin aumentar el gravamen del predio sirviente. Así los nuevos dueños del predio que goza de una servidumbre de tránsito no pueden exigir que se altere la dirección, forma, calidad o anchura de la senda o camino destinado a ella”.

Art. 829 “El que tiene derecho a una servidumbre, lo tiene igualmente a los medios necesarios para ejercerla. Así, el que tiene derecho de sacar agua de una fuente situada en la

heredad vecina, tiene el derecho de tránsito para ir a ella, aunque no se haya establecido expresamente en el título.

Art. 830. “El que goza de una servidumbre puede hacer las obras indispensables para ejercerla; pero serán a su costa, si no se ha establecido lo contrario; y aun cuando el dueño del predio sirviente se haya obligado a hacerlas o repararlas, les será lícito exonerarse de la obligación abandonando la parte del predio en que deban hacerse o conservarse las obras”.

Art. 831. “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.

Con todo, si por el transcurso del tiempo llegare a serle más oneroso el modo primitivo de la servidumbre, podrá proponer que se varíe a su costa; y si las variaciones no perjudican al predio dominante, deberán ser aceptadas”.

Art. 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”.

Art. 833 “Las disposiciones de este título se entenderán sin perjuicio de las ordenanzas generales o locales sobre las servidumbres”.

9. CAPITULO IV: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

9.1. Conclusiones.

Que hemos determinado a lo largo de la investigación que la servidumbre su enfoque principal es sobre el derecho a la propiedad derecho fundamental protegido por nuestra Constitución salvadoreña y así mismo, es una figura legal que el legislador ha regulado con la

finalidad de la protección de los derechos del propietario hacia el acceso a las vías públicas en áreas Rurales e incluso en áreas urbanas donde hay poco acceso a esta vía.

Que también se ha determinado que el no ponerse de acuerdo sobre una determinada situación de no acceso a la vía pública puede generar conflictos legales y sociales e incluso entre los propietarios de los inmuebles puede trascender del derecho privado al derecho público y así mismo que por el desconocimiento de esta figura puede generar obstáculo al acceso del derecho que tienen los propietarios.

También se ha concluido que estas investigaciones son importantes y que por lo tanto deben las nuevas generaciones de profesionales seguir estudiando investigando sobre las distintas figuras del derecho privado, tales como la servidumbre de tránsito lo cual puede solventar conflictos sociales, e incluso puede este conocimiento generar soluciones efectivas de forma extrajudicial y descongestionar el órgano jurisdiccional ante peticiones, que tienen una solución pacífica.

9.2. Recomendaciones

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR.

En primer lugar se recomienda a la universidad de El Salvador, aportar recursos académicos para que los futuros profesionales realicen investigaciones de este tipo, y así solucionar conflictos sociales, que de antaño, les ha generado a la sociedad, dificultad para el acceso y voz de los Derechos civiles e incluso fundamentales, Por lo que también es importante que las universidades públicas, deben equipar la bibliotecas con materiales didácticos o con acceso directo a la tecnología de la información que permitan el acceso al conocimiento, y no se restringen en ningún momento los procesos de investigación porque lo es lo más cercano a la sociedad frente a los conflictos, cuando se realiza este tipo de investigaciones.

ASAMBLEA LEGISLATIVA EL SALVADOR.

Que se realicen estudios con la finalidad De actualizar el código civil a través de un proceso de revisión donde se le permita a la ciudadanía participación y aportes sobre la solución moderna de los conflictos en materia civil específicamente en los de servidumbre de tránsito en razón que El Salvador desde el año de 1960 no se le ha realizado una revisión integral ha dicho instrumento normativo.

Así mismo se crearon instituciones encargadas de mediación y conciliación para evitar la saturación de los tribunales.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.

Que se capacite constantemente sobre materia civiles específicamente en los temas de relevancia como servidumbre de tránsito con la finalidad de dar soluciones más oportunas y certeras justas y equitativas a las personas frente a conflictos de esta índole, y que sí mismo se fomente la transparencia a través del acceso a la información sobre las resoluciones como la de servidumbre de tránsito.

10. BIBLIOGRAFÍA.

-Rojija Villegas Rafael, Derecho civil Mexicano 1954, tomo 2 página 465,

-Torres Vasquez, Derechos Reales, Tomo II, Instituto Pacifico, Ecuador, 2021, página 3.

Argüello Luis Rodolfo, Manual de derecho Romano, Tercera edición, Santiago Chile 200, página 17.

Guzmán Brito Alejandro y otros, (Cuadernos de extensión jurídica; 9) Chile 2004, pág. 18,44.

Ley Número 106, Código Civil, Publicado en el Diario de Centro América el 07 de octubre de 1963.

Ley Número 106, Código Civil, Publicado en el Diario de Centro América el 07 de octubre de 1963.

-CÓDIGO CIVIL WWW.HONDURASLEGAL.COM.

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

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

11. ANEXOS

170-C-15 CAMARA DE LA CUARTA SECCIÓN DEL CENTRO; Santa Tecla, a las catorce horas y treinta y dos minutos del día veintiséis de mayo de dos mil dieciséis.- Proceso referencia 170-C-15. Vistos en apelación de la sentencia pronunciada, a las nueve horas y treinta minutos del día veintiséis de enero de dos mil quince, por el Juez de Primera Instancia de Tejutla, Departamento de Chalatenango, en el Proceso Declarativo Común de Establecimiento de Servidumbre Legal de Tránsito, promovido por el Abogado ERNESTO ALFREDO P. R., de mayor de edad y del domicilio de San Salvador, como apoderado de los señores CARLOS ALBERTO G. A., CARLOS ENRIQUE A. M., y JOSE ANTONIO R., mayores de edad, el primero Licenciado en Mercadeo y del domicilio de San Salvador, agricultor y comerciante el segundo y tercero; de los domicilios de La Palma y San Ignacio del Departamento de Chalatenango, contra el señor MACEDONIO R. L., mayor de edad, agricultor y del domicilio de Chalatenango.- Intervinieron en Primera Instancia, como apoderados de los señores CARLOS ALBERTO G. A., CARLOS ENRIQUE A. M., y JOSE ANTONIO R., los Abogados ERNESTO ALFREDO P. R., de las generales indicadas, y MARITZA LISSETTE AQUINO PALACIOS, mayor de edad y del domicilio de Mejicanos, Departamento de San Salvador; y los Abogados SAMUEL DE JESUS ORELLANA HERNANDEZ, SAMUEL ALBERTO P. O., y CARLOS HUMBERTO MENCIA PAULER, mayores de edad y de los domicilios de Ilopango, Departamento de San Salvador, de San Ignacio, Departamento de Chalatenango, y de San Salvador, respectivamente, en su carácter de apoderados del señor MACEDONIO R. L., de generales dichas.- I) ANTECEDENTES DE HECHO: En la demanda y ampliación de la misma presentadas el día cinco y veinticuatro de febrero de dos mil catorce, el Abogado P. R., en lo esencial EXPUSO: “Con instrucciones precisas de mis mandantes, comparezco a este Honorable

Tribunal a iniciar, seguir y fenecer PROCESO DECLARATIVO COMÚN DE CONSTITUCION DE SERVIDUMBRE LEGAL DE TRANSITO, en el predio propiedad del señor MACEDONIO R. L. [...] De conformidad a los Artículos 239 y 240 del Código Procesal Civil y Mercantil en relación con el Artículo 849 y siguientes del Código Civil, por los hechos que a continuación relato: ANTECEDENTES DE HECHO: Mis poderdantes son dueños y actuales poseedores de cada uno de los siguientes inmuebles: [...]” “Es el caso su señoría, que al manifestar que los inmuebles de mis representados han gozado de una servidumbre de hecho, por más de treinta años, que pasa sobre la propiedad del señor Macedonio R. L.; es de aclarar que mis mandantes, tenían acceso a sus inmuebles, a través de un camino vecinal que se había abierto sobre el inmueble propiedad del señor Macedonio R., es decir, que se disponía con el permiso del demandado, pero nunca se formalizó en documento acreditativo, era solamente de palabra, por esa razón es que ni en las escrituras de los inmuebles dominantes, ni en la del sirviente, consta la servidumbre, ya que no se cuenta con documento alguno, que pueda ser inscribible en el respectivo Registro, siendo uno de los requisitos para disponer de este derecho que se establezca en título constitutivo de servidumbre, es por ello que acudimos a esta Instancia, para efectos de que se establezca la tan necesaria Servidumbre Legal de Tránsito solicitada, la cual se encuentra ubicada al rumbo costado Sur del inmueble propiedad del señor Macedonio R. L. Según valúo realizado por el Ingeniero V.F.R., en el inmueble donde se pretende se constituya la servidumbre legal de tránsito, este se valora en la cantidad de CUATRO MIL OCHOCIENTOS TRES DÓLARES CON CINCUENTA Y CINCO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, tal como consta en el peritaje que más adelante relacionarse. Que la respectiva servidumbre brindaba acceso a los inmuebles de mis poderdantes; cabe mencionar su señoría que dicha calle fue construida provisionalmente por el señor José Antonio R., con el permiso de los propietarios de los inmuebles.

Que tal servidumbre se encuentra totalmente cerrada, debido a que el señor Macedonio R. L., cercó su terreno dejando cerrado el acceso a los terrenos arriba descritos que son propiedad de mis mandantes, desconociendo totalmente los motivos que lo llevaron a realizar dicha acción, situación que les afecta enormemente a mis poderdantes, porque dicho acceso es indispensable y necesario para poder salir y entrar a sus propiedades. El demandado Macedonio R. L., pese a las insistentes peticiones de mis mandantes, se ha negado a constituir por propia voluntad la tan necesaria servidumbre. INVOCACIÓN DEL DERECHO QUE FUNDA LA PRETENSIÓN. El Artículo 849 CC., establece lo siguiente en cuanto a este tipo de servidumbre, así la disposición citada dice: "Si un predio se halla destituido de toda comunicación con el camino público por la interposición de otros predios, el dueño del primero tendrá derecho para imponer a los otros la servidumbre de tránsito, en cuanto fuere indispensable para el uso y beneficio de su predio, pagando el valor del terreno necesario para la servidumbre y resarciendo todo otro perjuicio." "Siguiendo a los Autores ALESSANDRI Y SOMARRIVA, éstos mencionan que la adquisición de esta servidumbre dado el carácter de discontinua que tiene, sólo puede adquirirse por un título; jamás por la prescripción. Las condiciones que deben tener para que proceda es que el predio dominante debe carecer de toda comunicación con el camino público, y ésta debe ser indispensable y además debe indemnizar al dueño del predio servil. En el presente caso su señoría, con la prueba que se ofertará más adelante, se determinará que mis mandantes carecen de acceso a sus propiedades, debido a la acción ejercida por el señor Macedonio R. L., en cerrar su propiedad, y que es el único camino por el que se puede transitar para llegar hasta las propiedades de mis poderdantes. Es por ello, que se está solicitando la constitución de la servidumbre de tránsito, en cuanto fuere indispensable para el uso y beneficio de mis mandantes, en acceder a sus propiedades. LAS NORMAS JURÍDICAS QUE SUSTENTAN LA PRETENSIÓN, MANIFESTANDO BASE LEGAL RELACIONANDO EL

CÓDIGO CIVIL CON EL CPCM. La presente demanda se insta sobre la base de la permisión que al efecto prevén los artículos 840, 849 y siguientes del Código Civil, así como, procesalmente, los artículos 1, 3, 13, 20, 181, 240, 276, 288, 290, 310, 402 y 417 del Código Procesal Civil y Mercantil. Las disposiciones del Código Civil a las que se hace referencia, las cuales conocéis sobre la base del principio *iura novit curia*, franquean en términos precisos la posibilidad de instalarse una pretensión de esta naturaleza.” “FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL DEL ACCESO A LA JURISDICCIÓN. La pretensión que se trae a este estrado tiene su asidero no sólo en la sumatoria de artículos previstos en el Código Procesal Civil y Mercantil, sino además en la propia constitución.”[...] “TIPOS DE MEDIDAS CAUTELARES SOLICITADAS. Al amparo de los artículos 434 y 451 CPCM, solicitó en el mismo escrito de demanda principal la adopción de la medida cautelar que más adelante se identificará y cuya procedencia está determinada por las reglas establecidas para el procedimiento común de adopción de la tutela cautelar que sea pedida con la interposición de la demanda. Aunque, según se dispone en el citado artículo 451 CPCM, la petición cautelar debe reunir los mismos requisitos de la demanda y tramitarse en pieza separada, sin embargo nada obsta para que tal petición pueda, como se hace en este caso, plantearse en el mismo escrito de la demanda principal y que ese Tribunal pueda resolverlas en el mismo auto que resuelve la demanda. Esta es, por otra parte, la interpretación del citado artículo 451 GPCM que mejor se adecúa a los principios de concentración y eficacia del proceso y que, además, contribuye a que los jueces y tribunales brinden al ciudadano una protección jurisdiccional exenta de dilaciones indebidas. Por ello, habrá que interpretar que la tramitación en pieza separada únicamente será preceptiva en aquellos casos en los que la petición cautelar se formule antes de la interposición de la demanda principal o durante el desarrollo del proceso, como permite el artículo 434 CPCM. FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL DE LAS MEDIDAS CAUTELARES. La

institución de las medidas cautelares y, por tanto, el derecho a obtener la tutela cautelar que sea necesaria devienen directamente del derecho a la protección jurisdiccional. De ahí que las medidas cautelares se convierten en el instrumento idóneo pero sobre todo hábil para la protección de ese derecho fundamental. No puede permitirse que los efectos prácticos de las sentencias en tanto expresión del derecho a la protección jurisdiccional queden frustrados ante la ausencia de medidas cautelares que eviten una consolidación de los daños y perjuicios irreparables. Es este el esquema básico en el que han de trabajar las medidas cautelares. Por ello, es importante señalar la manera en que se configura la conexión que hay entre el derecho a la protección judicial y el derecho a obtener la respectiva protección cautelar. [...] El artículo 2 de la Constitución salvadoreña no se refiere expresamente al derecho que los individuos tienen a obtener tutela cautelar, situación que resulta razonable si se tiene en cuenta el carácter de directriz que acompaña a este tipo de normas; sin embargo, si la observación de este precepto se hace desde el plano dinámico, sí es posible encontrar en el derecho a la protección judicial efectiva un respaldo a las medidas cautelares, pues esa protección judicial sólo será efectiva en la medida en que se adopte la tutela cautelar que asegure sus efectos. El esquema del razonamiento seguido para poder anclar en el principio de protección judicial las medidas cautelares adoptadas, en este caso en el proceso civil y mercantil, puede describirse de la siguiente manera: se parte de la premisa básica de que por virtud de la tutela judicial los ciudadanos tienen derecho a que se les garantice la efectividad de la sentencia; para que se consuma tal fin, el Estado debe garantizar por todos los medios posibles que los efectos de la sentencia se cumplirán, a pesar de que ésta llegue con retraso. por todos los medios, quiere decir, que todos los poderes del Estado, en el ámbito de sus competencias, deben actuar de manera tal que el derecho a la protección jurisdiccional sea una realidad: el legislador, aprobando una normativa que permita tutelar cautelarmente cualquier situación, que contenga los requisitos para

la adopción de las medidas, que reconozca un cauce procesal ágil para resolver el incidente cautelar, etc.; de los jueces y tribunales se demanda una interpretación en clave constitucional del régimen cautelar, es decir, anteponiendo el derecho a la protección jurisdiccional frente a la literalidad de las normas.” “JUSTIFICACIÓN DE LA TUTELA CAUTELAR SOLICITADA. Con el objeto de asegurar la efectividad de la protección jurisdiccional que pudiera otorgarse en la sentencia estimatoria que se dicte en el proceso principal que ahora inicio (artículos 431 y 445 CPCM), de modo que no pueda verse impedida o dificultada por situaciones producidas durante la pendencia del proceso correspondiente, resulta oportuno acordar, respecto del patrimonio y el nombre, una medida cautelar que será provisional e instrumental al proceso iniciado (artículo 452 CPCM), variable conforme al "rebus sic stantibus" y siempre proporcionada (artículo 432 CPCM). SATISFACCIÓN DE LOS PRESUPUESTOS. El artículo 433 CPCM exige como presupuestos para la adopción de las medidas cautelares la apariencia de buen derecho y el peligro por la demora del proceso, y el artículo 446 del mismo cuerpo legal establece la caución como requisitos para la ejecución de la tutela cautelar concedida; requisitos que se acrediten en los siguientes términos: Apariencia de buen derecho. El proceso principal tiene por objeto el ejercicio de un derecho real, por la que se pretende que se declare la constitución de servidumbre legal de tránsito sobre el predio sirviente propiedad del señor Macedonio R. L. a favor de los predios dominantes de mis poderdantes, y en el cual el demandado ha cerrado su propiedad, la cual sirve de acceso a las propiedades de los demandantes, lo cual supone que mis poderdantes se vean afectados de modo directo e irremediable, y por ello la necesidad de la medida cautelar que se solicita. Peligro en la demora. Mientras se tramite el proceso que resuelva la demanda principal existe el inminente peligro, por un lado, de que el demandado celebre algún tipo de contrato en virtud del cual enajene el inmueble, en el cual se solicita se constituya la servidumbre de tránsito, dado que se encuentra

bajo su disposición, todo lo cual vendría a poner en riesgo la efectividad de la eventual sentencia estimatoria de mi pretensión, pues la falta de otorgamiento de la tutela cautelar solicitada podría darle lugar a que se produzcan serias dificultades para que mis representados vean satisfechas sus quejas de tener acceso a la vía pública por medio del predio sirviente del señor Macedonio R. L.

EXENCIÓN DE RENDIR CAUCIÓN. El artículo 446 CPCM establece que "Como regla general, el solicitante de la medida cautelar deberá prestar caución suficiente para garantizar el resarcimiento de los daños y perjuicios que pudieran causar al patrimonio del demandado..." Se trata, en los términos del inciso final de esta disposición, de un requisito necesario para la ejecución de las medidas cautelares. Sin embargo, como bien se desprende del artículo 446 -al señalar que "Como regla general...", se trata de un requisito del que el solicitante de una medida cautelar puede ser eximido en los términos del artículo 448, que establece, de forma no taxativa sino a título de ejemplo, que esa exención podrá darse cuando la capacidad económica y potencial patrimonial del solicitante sea sensiblemente inferior al de la parte contraria o cuando se trate de casos en los que se persiga la protección de los intereses de carácter general, De tal forma que a esos supuestos, cabe añadir, por ejemplo, aquel otro en el que la medida solicitada, por su naturaleza o alcance, no sería capaz de producir un daño o perjuicio que merezca ser garantizado. La anterior es, además, la única interpretación que resulta congruente con los principio de gratuidad de la justicia y de protección jurisdiccional, pues la exigencia de la caución no puede convertirse en un obstáculo para poder acceder a la tutela cautelar necesaria para garantizar la efectividad de la sentencia, que como ya hemos expuesto encuentra su anclaje constitucional en el derecho a la protección jurisdiccional previsto en el art. 2 de la Constitución." **MEDIDA CAUTELAR SOLICITADA.** Se solicita al amparo de los artículos 436 Ordinal 5a y 6a, y 444 CPCM la siguiente medida cautelar:

a) la prohibición de innovar y contratar, y b) La orden Judicial para no interrumpir de manera

temporal la prestación del servicio de acceso a las inmuebles de mis poderdantes. Por su parte, el artículo 444 CPCM, párrafo primero, regula que se podrá decretar la prohibición de innovar en cualquier clase de procesos si existe el peligro de que, al alterarse, en su caso, la situación de hecho o de derecho, tal modificación pudiera influir en la sentencia o volver ineficaz o imposible su ejecución; y siempre que la cautela no pudiera obtenerse por medio de otra medida precautoria. En este caso, como contenido concreto de la prohibición de innovar y contratar, se pide que se ordene al demandado abstenerse durante el tiempo que dure el proceso principal a: 1) celebrar ningún contrato en virtud del cual enajene el inmueble en el que se solicita se constituya la servidumbre legal de tránsito; Respecto de la Orden judicial para no interrumpir de manera temporal la prestación del servicio de acceso a los inmuebles de mis poderdantes. Se pide que se ordene al demandado que no impida el paso o derecho de servidumbre que ha cerrado, es decir ordene la habilitación de la servidumbre o camino de acceso al inmueble de mis comitentes, dicho obstáculo cubre todo el camino que constituye la servidumbre. Con este contenido y alcance de la medida cautelar de prohibición de innovar y contratar se pretende evitar el riesgo que para la efectividad de la futura sentencia del proceso principal significa que, antes de que llegue la sentencia, el demandado altere la situación jurídica de su propiedad. Asimismo con la medida cautelar de la orden judicial para no interrumpir de manera temporal la prestación del servicio de acceso a los inmuebles de mis poderdantes, se pretende que mis poderdantes no se vean compelidos a transitar por el predio sirviente, el cual es el único acceso para llegar a los inmuebles de mis poderdantes.

PRUEBA. De conformidad con el artículo 451, párrafo 2º CPCM, se propone como prueba de las medidas los instrumentos que se presentan con la demanda principal, donde se acredita a través de la apariencia del buen derecho la necesidad de construir servidumbre legal de tránsito sobre el predio sirviente propiedad del demandado, a favor de los predios dominantes

propiedad de mis representados. PETITORIO EN TORNO A LA TUTELA CAUTELAR. Que, habiéndose formulado la petición de las medidas cautelares relacionadas y cumplidos los requisitos al efecto, se ordene al demandado la prohibición de innovar y contratar, así: 1) Se abstenga de celebrar ningún contrato en virtud del cual enajene el inmueble en el que se solicita se constituya la servidumbre legal de tránsito. 2) Asimismo se ordena al demandado por orden judicial no interrumpir de manera temporal la prestación del servicio de acceso a los inmuebles de mis poderdantes. Todo ello con imposición de las costas del proceso cautelar a la parte contraria, si se resistiera a la adopción de las medidas. OFRECIMIENTO DE PRUEBA. De conformidad con los Artículos 276 ordinal 9º y 317 del Código Procesal Civil y Mercantil ofrezco: PRUEBA DOCUMENTAL [...] PRUEBA TESTIMONIAL [...] Declaración de parte contraria señor MACEDONIO R. L., [...] Testimonio en calidad de perito al señor V. F. R. R., mayor de edad, Ingeniero Civil, del domicilio de Mejicanos, Departamento de San Salvador, [...] PRUEBA PERICIAL [...] Informe Pericial de Medición y Avalúo del inmueble ubicado en el lugar llamado "Los Potrerillos" del Cantón El Pinar, jurisdicción del Departamento de Chalatenango, propiedad del señor Macedonio R. L., de fecha cuatro de septiembre de dos mil trece, realizado por el Ingeniero V. F. R. R. [...] RECONOCIMIENTO JUDICIAL [...]" "PETITORIO: Por todas las razones antes expuestas, con precisas instrucciones de mis mandantes señores CARLOS ALBERTO G. A., CARLOS ENRIQUE A. M. y JOSE ANTONIO R., vengo a demandar al señor MACEDONIO R. L., con el fin de que a través de este PROCESO COMÚN DECLARATIVO DE CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE LEGAL DE TRÁNSITO, se conozca y resuelva las controversias descritas, en el acápite correspondiente, por lo que respetuosamente PIDO: [...] Admitir y agregar en legal forma la prueba Documental y pericial presentada con esta demanda, según los anexos que se relacionan; Tener por ofrecida la prueba Testimonial que se relaciona en

este libelo; [...] emita sentencia definitiva en la que se declare la constitución de servidumbre legal de tránsito de la que gozan los inmuebles de mis mandantes, sobre el inmueble propiedad del señor MACEDONIO R. L. En consecuencia se ordene la inscripción de la servidumbre legal de tránsito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca de la Quinta Sección del Centro, Chalatenango, Departamento de Chalatenango, como gravamen en el asiento del predio sirviente y como derecho en los asientos de los predios dominantes.” PRUEBA PRESENTADA POR LA PARTE DEMANDANTE. 1- Prueba documental: 2- Declaración de propia parte, señores CARLOS ALBERTO G. A., CARLOS ENRIQUE A. M., y JOSE ANTONIO R. 3- Declaración de parte contraria, señor MACEDONIO R. L. 4- Testimonial, consistente en el dicho del testigo señor CARLOS ALBERTO SEGUNDO G. L. 5- Declaración del perito, Ingeniero V. F. R. R. 6- Prueba pericial consistente en medición y valúo del inmueble ubicado en el lugar llamado “Los Potrerillos” del Cantón El Pinar, jurisdicción del Departamento de Chalatenango, propiedad del señor MACEDONIO R. L. 7- Reconocimiento Judicial del inmueble relacionado. PRUEBA PRESENTADA POR LA PARTE DEMANDADA.: 1- Documental: Testimonio de escritura pública de poder general judicial con la cual los apoderados del demandado legitiman su personería. 2- Testimonial, consistente en el dicho del señor ELIAS L.- 3- Reconocimiento judicial en el inmueble propiedad del señor Macedonio R. L. II.- ARGUMENTOS DE LA RESOLUCIÓN IMPUGNADA. En Primera Instancia se emitió sentencia definitiva estimativa accediendo a lo pedido por la parte actora, ordenando la servidumbre legal de tránsito; la que el señor Juez A-quo fundamento de la siguiente manera: “Servidumbre legal Art. 840 del Código Civil, las servidumbres legales son relativas al uso público o a la utilidad de los particulares. Servidumbre es el derecho concedido por la Ley al dueño de un fundo que se haya destituido de toda comunicación con el camino público por interposición de otro predio, para exigir paso por alguno

de estos, en cuanto fuere indispensable para el uso y beneficio de su fundo, previa la correspondiente indemnización. Servidumbre de tránsito, es aquella que se impone en beneficio de una propiedad carente de toda comunicación con camino público, por la interposición de otras heredades. Al examinar el aporte probatorio por las partes de índole testimonial y documental, así como el resultado de la diligencia ordenada por este Juzgado que era el reconocimiento de inmueble en el terreno del señor Macedonio R. L., lugar donde se está pidiendo la servidumbre, y se encomendó que los peritos cumplieran con ciertos lineamientos que este Juzgado dio; la prueba desarrollada por la parte actora es: [...]”“De acuerdo a toda la prueba desarrollada por las partes el suscrito Juez considera que se han cumplido con todos los requisitos para establecer la servidumbre de tránsito pedida por la partes acto Licenciado Ernesto Alfredo P. R. (sic), ya que es propiedad del señor Macedonio R. L., y es un derecho accesorio por que se está imponiendo a un inmueble que será el sirviente y además que se está pidiendo para un beneficio de varias personas en este caso de tres personas que no tienen acceso a sus inmuebles, en tal razón y de acuerdo al reconociendo de inmueble efectuado por la señora Juez de paz de san Ignacio en el cual se establece que es la única entrada que tienen a los inmuebles de sus propiedades ya los peritajes y planos topográficos en el cual se establece que si ya existía una servidumbre de tránsito, y lo dicho por los demandantes Carlos Alberto G. A., Carlos Enrique A. M. y José Antonio R. y del testigo señor Carlos Alberto Segundo G. L. por lo que se dicta el fallo siguiente: FALLO: 1- Se emite una sentencia ESTIMATIVA ACCEDIENDO A LO PEDIDO POR LA PARTE ACTORA Y SE ORDENA LA SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO EN EL INMUEBLE SIRVIENTE PROPIEDAD DEL SEÑOR MACEDONIO R. L. [...]”“2- Se ordena a los señores Carlos Alberto G. A., Carlos Enrique A. M. y José Antonio R. a pagar al señor Macedonio R. L. la cantidad de CUATRO MIL OCHOCIENTOS TRES DÓLARES CON CINCUENTA Y CINCO CENTAVOS

DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, en concepto de responsabilidad civil como indemnización por la depreciación del suelo y ordena la inscripción del gravamen [...]” “3- Remítase oficio al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas para que inscriban el gravamen de la servidumbre ordenada en el inmueble sirviente propiedad del señor Macedonio R. L.” III.- RECURSO DE APELACIÓN. A.- DE LOS AGRAVIOS. En su escrito de apelación el Abogado SAMUEL ALBERTO P. O., en síntesis MANIFESTÓ: ““Que en Audiencia celebrada a las diez horas del día veintiuno de Julio del presente año, realizada por la Honorable Cámara de la Cuarta Sección del Centro; conociendo en recurso de apelación, resolvió DECLARAR NULA LA SENTENCIA DEFINITIVA pronunciada a las nueve horas y cinco minutos del día siete de enero de este año; y auto de corrección de la misma dictado a las nueve horas con quince minutos del día doce del mismo mes y año; por falta de fundamentación en proceso bajo referencia 4-2014-3; para que el Juez Primera Instancia de Tejutla la repusiera [...] La sentencia fue repuesta mediante resolución pronunciada por el Juzgado de Primera Instancia de Tejutla [...] no obstante dicha sentencia adolece de los mismos vicios y defectos que su antecesora debido a que únicamente se ha transcrito gran parte de! Proceso [...] Situación que está totalmente prohibido realizar en las sentencias. Pues en las mismas el Juez no puede transcribir, sino que fundamentar cada una de sus decisiones. Circunstancia que no se ha dado ni en lo más mínimo en la presente. Es en este sentido que el Juez tiene la obligación en sus resoluciones de estar vinculado por la normativa constitucional, sin que puedan desconocerse ni desobedecerlas. Tal como establece el Art. 2 del Código Procesal Civil y Mercantil. Por lo que no puede vulnerar, ni limitar ningún derecho sin estar motivado en circunstancias probadas de forma razonable y objetiva. Dicho derecho no ha sido garantizado a mi representado MACEDONIO R. L. [...] debido a que la sentencia ha causado un perjuicio en el ejercicio de dicho derecho; en ningún momento mi representado se opuso a la

constitución de una servidumbre de tránsito en favor de los demandantes; ya que en varios pasajes del proceso así se manifestó; a lo que nos oponemos es que esta se haya ordenado en las actuales circunstancias; debido a que vulnera el derecho de propiedad, y de sus derechos conexos de uso, goce y disposición de su propio terreno; [...] La servidumbre es un gravamen que debe de sufrir el predio sirviente por tratarse de una situación en la que se privará a la persona del derecho de propiedad, es necesario un debido proceso, garantizando la audiencia y la actividad procesal; pues el juzgador debe analizar la información registral y pericial, a fin de determinar la servidumbre y por donde esta debe ser constituida. [...] Aunado a esto, consideramos que el Juez A quo ha incumplido con sus deberes debido a que en ningún momento ha determinado cuáles fueron los hechos probados ni ha fundamentado cómo llegó a la resolución emitida (lo cual es objeto de impugnación en el presente recurso), ya que no menciona qué tipo de valor le merece las pruebas ofertadas, sobre todo las ofertadas por la parte demandada, así por ejemplo podemos mencionar nuevamente el peritaje de la Arquitecta V. C. E., el cual consta agregado al proceso, en que se establece tanto el valuó de la propiedad, daños y perjuicios ocasionados y la opción viable y factible de constituir la servidumbre de tránsito al costado sur del inmueble propiedad de mi representado [...]; que cumpliendo con los términos solicitados para realizar el peritaje y existiendo de parte de mi mandante la oferta de cambiar de lugar la servidumbre, por ser más factible, útil y causar más perjuicios a las partes, no fue tomada en cuenta; el Juez no valoró dicha posibilidad, dando lugar o descargandola; sino únicamente hizo caso omiso a dicha propuesta presentada en legal forma por mi persona en representación del señor L. Debido a que se probó de forma clara que no era cierto lo manifestado por la parte demandante que la servidumbre propuesta por ellos era la única vía para constituirla; ya que como quedó demostrado existía otra posibilidad que el Juez no le dio consideración; pese a que cuando se interrogó a dicha perito el Juez hizo

observaciones y preguntas acerca de dicha propuesta presentada, pero a la hora del fallo no fue valorada.” B.- TRÁMITE DEL RECURSO DE APELACIÓN. Introducidos los autos a este Tribunal y siendo procedente la alzada, por auto de fs. 3 del expediente de esta Instancia, se admitió el recurso de apelación, y se señaló para la celebración de la audiencia oral el día uno de marzo de este año, llevando a cabo la misma el día y hora indicados, la que fue interrumpida de conformidad a lo dispuesto en el Art. 211 Ord. 1º. del PCM para efecto de que el señor Juez de Primera Instancia de Tejutla departamento de Chalatenango, remitiera a esta Cámara las dos descripciones técnicas que la perito I. V. C. E. manifestó en audiencia probatoria había realizado con respecto a las servidumbres; reanudándose la misma el día treinta y uno de marzo del año en curso con la finalidad únicamente de anunciar el fallo, en razón de que en la anterior audiencia quedaron cerrados los debates una vez las partes hicieron sus intervenciones respectivas, habiéndose fallado declarando nula la sentencia definitiva recurrida para efecto de que se reponga por el señor Juez de la Instancia inferior.- IV) ANÁLISIS DE FONDO.- FUNDAMENTOS DE DERECHO DE LA SENTENCIA. En el presente Proceso esta Cámara conoció por vez primera en apelación habiendo dictado la sentencia de las once horas y treinta minutos del día tres de septiembre de dos mil quince, en apelación de la sentencia definitiva pronunciada por el señor Juez de Primera Instancia de Tejutla departamento de Chalatenango de fecha siete de enero de dos mil quince. En esa primera apelación se declaró la nulidad de la sentencia recurrida por no haberse motivado en debida forma, ordenándose en ese entonces la reposición de ella.- Al recibir nuevamente el proceso, el señor Juez pronunció la sentencia que hoy se conoce en apelación, en cumplimiento de lo ordenado por este Tribunal; y al hacer el estudio de la sentencia apelada, notan los Suscritos Magistrados que el funcionario judicial no tomó en cuenta el razonamiento que en la indicada sentencia hizo esta Cámara; y un aspecto muy importante que se hizo resaltar, es que las descripciones técnicas que

la perito I. V. C. E. realizó respecto de las dos servidumbres, -la requerida por la parte demandante y la sugerida por el demandado-, no se encuentran agregadas al expediente, no obstante que dicha perito afirmó haberlas presentado para su agregación al proceso; habiéndose señalado también al Juez que en su sentencia nada dijo al respecto. Es así que, al comparar la sentencia anterior declarada nula, y la actual recurrida se advierte de la misma que el señor Juez hizo caso omiso de los razonamientos que se utilizaron para declarar la nulidad anterior, como lo es la falta de motivación, vulnerando una vez más el Art. 216 del CPCM.; así como el señalamiento específico que se hizo en cuanto a las descripciones técnicas de las dos servidumbres, o sea que la sentencia ahora recurrida ha sido redactada en los mismos términos que la anterior, y ese es el agravio principal señalado por el apelante Abogado SAMUEL ALBERTO P. O. en su escrito agregado a fs. 532 de la tercera pieza, lo cual ha sido constatado por este Tribunal.- Lo anterior ha sido la causa por la cual los Suscritos hayan fallado nuevamente con la nulidad de esta última sentencia recurrida para que se reponga por el señor Juez de Primera Instancia de Tejutla, departamento de Chalatenango, y la motive en debida forma y tomando en cuenta las dos descripciones técnicas de las servidumbres, tanto de la antigua propuesta por el demandante como la sugerida por la parte demandada y la perito, quien ha señalado que es la que se ubica al rumbo Sur del inmueble que va a ser gravado con la misma por resultar menos gravosa para el goce y disponibilidad de la cosa por parte del propietario (Art. 568 C.C.). Esas pruebas el señor Juez deberá valorar en su oportunidad, pues al devolver a dicho Juzgado el expediente principal, se le certifica el informe pericial original que fue presentado en esta Instancia para que sea tomado en cuenta.- En cuanto a la motivación de las sentencias, por segunda vez se transcribe lo pertinente de la sentencia de la Sala de lo Constitucional de las doce horas con treinta y un minutos del día veinticinco de febrero de dos mil once, referencia 62-2009: "...debe decirse que se ha insistido en la jurisprudencia constitucional

sobre la importancia de la motivación de las resoluciones judiciales, por su vinculación con los derechos fundamentales de defensa y seguridad, en tanto la consignación de las razones que llevaron a una autoridad judicial a emitir una decisión en determinado sentido permite examinar su razonabilidad, controlarla mediante los mecanismos de impugnación y hacer evidente la sumisión del juez o cualquier autoridad a la Constitución (sentencia HC 38-2005, de 31-8-2005, entre otras).” “Efectivamente, el deber de motivación de las resoluciones judiciales no se vería cumplido con la incorporación en la sentencia de la lista de elementos probatorios tenidos en cuenta para determinar la condena sino que impone al tribunal correspondiente la obligación de llevar a cabo una labor de análisis fáctico y jurídico de lo aportado por la prueba, cuyo proceso y resultados deben constar en la resolución...” Como consecuencia de lo anterior, y teniendo en cuenta que la falta de motivación de las sentencias conlleva a una clara vulneración del derecho de defensa y audiencia regulado en el Art. 11 Cn, con base a lo dispuesto en el Art. 232 lit. c) del CPCM, que dispone: “Los actos procesales serán nulos sólo cuando así lo establezca expresamente la ley. No obstante, deberán declararse nulos en los siguientes casos: ...c) Si se han infringido los derechos constitucionales de audiencia o de defensa.”, es procedente declarar la nulidad de la sentencia definitiva impugnada por falta de fundamentación.- POR TANTO: Vistas las razones expuestas, disposiciones legales citadas, Arts. 217, 272, 275, y 516 del Código Procesal Civil y Mercantil, esta Cámara a nombre de la República de El Salvador, FALLA: 1) DECLÁRASE NULA la sentencia definitiva pronunciada a las nueve horas y treinta minutos del día veintiséis de noviembre de dos mil quince, por falta de fundamentación, para que el señor Juez de Primera Instancia de Tejutla la reponga y valore de forma integral la prueba, analizando dentro del haber probatorio las descripciones técnicas aludidas, debiendo dictar nueva sentencia; 2) CERTIFIQUESE el informe pericial original antes relacionado y agréguese al expediente de este

Tribunal; 3) No hay costas procesales; y 4) Vuelvan los autos al Juzgado de origen con certificación de esta sentencia. NOTIFÍQUESE.- PRONUNCIADA POR LA SEÑORA MAGISTRADA Y EL SEÑOR MAGISTRADO QUE LA SUSCRIBEN.