

**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:**

SERVIDUMBRES LEGALES, NATURALES, VOLUNTARIAS Y EN TODO LO  
RELATIVO EN SU EXTINCIÓN

**PARA OPTAR AL GRADO ACADEMICO DE:**

LICENCIATURA EN CIENCIAS JURIDICAS

**PRESENTADO POR:**

SOFIA MARISELA RAMIREZ AYALA N° DE CARNÉ RA09055

**DOCENTE ASESOR:**

DOC. RAMON NARCISO GRANADOS ZELAYA

**CIUDAD UNIVERSITARIA ORIENTAL, VEINTE DE MARZO DE DOS MIL VEINTISEIS**  
**SAN MIGUEL EL SALVADOR CENTROAMERICA**

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR**

**AUTORIDADES CENTRALES**



Msc. JUAN ROSA QUINTANILLA

**RECTOR**

DRA. EVELYN BEATRIZ FARFAN MATA

**VICERRECTORA ACADEMICA**

Msc. ROGER ARMANDO ARIAS ALVARADO

**VICERRECTOR ADMINISTRATIVO**

LICDO. PEDRO ROSALIO ESCOBAR CASTANEDA

**SECRETARIO GENERAL**

LICDO. CARLOS AMILCAR SERRANO RIVERA

**FISCAL GENERAL UES**

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

**AUTORIDADES**



**MSC. CARLOS IVAN HERNANDEZ FRANCO**

**DECANO**

**DRA. NORMA AZUCENA FLORES RETANA**

**VICEDECANA**

**LIC. CARLOS DE JESUS SANCHEZ**

**SECRETARIO**

**LIC. CARLOS ARMANDO SARAVIA SEGOVIA**

**JEFE DE DEPARTAMENTO DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES**

**LIC. JUAN ANTONIO BURUCA GARCIA**

**COORDINADOR DEL PROCESO DE GRADO DEL DEPARTAMENTO DE  
JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES**

## AGRADECIMIENTOS

En primer lugar, elevo mi más profundo agradecimiento a **Dios Todopoderoso**, fuente infinita de sabiduría, fortaleza y esperanza, quien ha guiado cada uno de mis pasos a lo largo de mi vida académica y personal. Su presencia ha sido el pilar fundamental que me ha permitido superar los desafíos, mantener la fe en los momentos difíciles y perseverar hasta alcanzar esta meta tan significativa.

Como lo expresa la Sagrada Escritura en el libro de Salmos:

***"Den gracias al Señor, porque Él es bueno; porque para siempre es su misericordia."*** (Salmos 107:1).

Este versículo refleja el profundo sentimiento de gratitud que hoy habita en mi corazón, pues reconozco que cada logro alcanzado es resultado de la gracia divina y de las bendiciones que Dios ha derramado en mi camino.

Asimismo, deseo expresar mi sincero agradecimiento a mi querida familia, quienes han sido el apoyo incondicional que ha sostenido mis esfuerzos y aspiraciones. De manera muy especial, a mi amada madre **Rosario Ayala Salmerón**, mujer ejemplar cuya dedicación, sacrificio y amor han sido la inspiración constante que me ha impulsado a seguir adelante. Su ejemplo de lucha, responsabilidad y valores ha sido la base sobre la cual he construido mis sueños y aspiraciones profesionales, quien desde pequeña me enseñó a no rendirme que cuando se quiere cualquier cosa se puede lograr y toda la me ha sostenido su amor para mí, gracias, mamá.

De igual manera, manifiesto mi gratitud a mi hermana mayor **Rosario de la Paz Ramírez Ayala**, quien me mostro la lucha que se hace como estudiante, como profesional y como dice ella como hijos de la Minerva, con mucho cariño, agradezco tus palabras de guía que resuenan en mi en cada paso que doy, gracias por estar presente durante este proceso académico, brindándome motivación y fortaleza para continuar avanzando hacia la culminación de este importante objetivo.

A cada una de ellas les expreso mi más profundo agradecimiento, pues su amor, confianza y apoyo han sido determinantes para alcanzar esta meta que hoy se materializa.

### **AGRADECIMIENTO ESPECIAL**

En esta página deseo dedicar unas palabras de gratitud a una persona verdaderamente especial en mi vida: mi querido esposo **Pedro de Jesús Cruz Blanco**.

La vida nos unió mediante un vínculo mucho más profundo: el amor, el respeto y la compañía incondicional. A lo largo de este camino académico, él ha sido un pilar fundamental, brindándome apoyo constante, comprensión en los momentos de mayor esfuerzo y motivación para no rendirme ante las dificultades.

Su paciencia, sus palabras de aliento y su confianza en mis capacidades han sido una fuente permanente de inspiración. En cada etapa de este proceso ha estado presente, acompañándome con generosidad y demostrando que el verdadero amor se manifiesta en el apoyo sincero y en la fortaleza compartida. Más que brindarme ayuda, él ha sido un compañero de vida que ha sabido compartir conmigo cada sacrificio, cada desvelo y cada esperanza que ha implicado la realización de este trabajo.

Por ello, hoy reconozco con profunda gratitud que este logro también le pertenece, pues su apoyo ha sido fundamental para llegar hasta esta meta. Agradezco a la vida y a Dios por haber puesto en mi camino a una persona tan valiosa, que más que un esposo, se ha convertido en una nueva familia y en un pilar esencial de mi vida.

Su apoyo me ha recordado que cuando se camina junto a alguien que cree en nuestros sueños, los desafíos se vuelven más ligeros y las metas más alcanzables.

Con profundo cariño y gratitud, dedico estas palabras como reconocimiento a su amor, compromiso y acompañamiento constante.

Gracias por nunca rendirte y abandonar este sueño que ahora culmina e inicia uno nuevo y a tu lado esperando que te sientas orgulloso de mi siempre.

## CONTENIDO

<b>1.1. RESUMEN</b> .....	1
<b>1.2. ABSTRACT</b> .....	2
<b>1.3. INTRODUCCIÓN</b> .....	3
<b>1.4. OBJETIVOS</b> .....	5
<b>1.4.1. Objetivo General.</b> .....	5
<b>1.4.2. Objetivos Específicos</b> .....	5
<b>1.5. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN</b> .....	6
<b>CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA</b> .....	8
<b>2. ANTECEDENTES HISTORICO</b> .....	9
2.1. Origen De Las Servidumbres .....	9
2.1.1. Las Servidumbres en el Derecho Romano .....	9
2.1.2. Edad Media .....	11
2.1.3. Código Napoleónico .....	12
2.1.4. America latina.....	12
2.1.5. Derecho y Obligaciones Civiles En Relación Con Las Servidumbres	13
2.2. Derecho Comparado .....	15
2.2.1. Derecho Moderno.....	15
2.2.2. Introducción de la Clasificación de Servidumbres .....	15
2.2.3. Influencias doctrinarias .....	16
2.2.4. Evolución de las leyes .....	17
2.2.5. Incorporación de la Normativa Salvadoreña .....	19
2.2.6. Orígenes del Derecho de Servidumbre en EL Salvador .....	20
2.3. Antecedentes Históricos de la Clasificación de las Servidumbres .....	21
2.4. Derecho Civil.....	23
2.5. Antecedentes Históricos de la Administración Nacional y sus Aportes en la formación histórica de la regulación de las servidumbres en El Salvador.....	24
2.5.1. Aportes de la administración nacional en la regulación de las servidumbres .....	26

2.6.	Regulación histórica de la extinción de las servidumbres en el derecho salvadoreño .....	27
2.6.1.	Tipos de prescripción de servidumbres y su relación con la extinción. 28	
2.6.2.	Prescripción adquisitiva de las servidumbres .....	28
2.6.3.	Prescripción extintiva de las servidumbres .....	29
2.6.4.	Prescripción y extinción de las servidumbres .....	30
2.7.	Empresa Transmisora de El Salvador (ETESAL) El Salvador: conflictos relacionados con servidumbres .....	31
2.7.1.	Servidumbre de transmisión eléctrica y su naturaleza jurídica .....	31
2.7.2.	Conflictos jurídicos relacionados con servidumbres eléctricas .....	32
2.7.3.	Casos similares en el sector energético salvadoreño .....	33
<b>CAPITULO II:</b>	.....	<b>35</b>
<b>MARCO TEORICO</b>	.....	<b>35</b>
3.	FUNDAMENTOS TEORICOS DOCTRINALES DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO .....	36
3.1.	Teoría del derecho real sobre cosa ajena .....	36
3.2.	Teoría de la utilidad o beneficio predial .....	37
3.3.	Teoría de la limitación al derecho de propiedad .....	37
3.4.	Teoría del interés Publico.....	38
3.5.	Teoría del derecho Real.....	38
3.6.	Generalidades de las servidumbres: definición, naturaleza jurídica, predialidad, clasificación, características y facultades del dominio .....	38
3.6.1.	Definición de servidumbre.....	38
3.7.	Naturaleza jurídica de las servidumbres.....	39
3.8.	Predialidad de las servidumbres .....	40
3.9.	Tipos y clasificación de las servidumbres .....	40
3.9.1.	Servidumbres naturales .....	40
3.9.2.	Servidumbres legales .....	42
3.9.3.	Servidumbres voluntarias .....	45
3.10.	Elementos para la Constitución de las Servidumbres .....	47

3.10.1.	Existencia de dos predios.....	47
3.10.2.	Relación de utilidad.....	48
3.10.3.	Gravamen real.....	48
3.10.4.	Perpetuidad relativa.....	48
3.10.5.	Determinación del contenido.....	48
3.11.	Características de las servidumbres.....	49
3.12.	Facultades del dominio en relación con las servidumbres.....	49
3.13.	Extinción de las servidumbres.....	50
3.14.	Efectos Jurídicos.....	50
3.14.1.	Efectos Constitutivos.....	51
3.14.2.	Efectos Procesales.....	51
3.14.3.	Efectos Extintivos.....	52
3.15.	ventajas y desventajas procesales.....	52
3.16.	Causas específicas de extinción de servidumbres legales.....	53
3.17.	Procedimiento Extintivo.....	54
3.18.	PROCEDIMIENTO PROCESAL, INSTANCIAS DE INSCRIPCIÓN Y REQUISITOS DE LAS SERVIDUMBRES Y SU EXTINCIÓN.....	54
3.19.	Procedimiento Procesal para la Constitución de las Servidumbres.....	55
3.20.	Etapas del proceso:.....	56
3.20.1.	Reconocimiento de servidumbres naturales.....	56
3.21.	Instancias donde se inscriben las Servidumbres.....	56
3.21.1.	Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.....	56
3.21.2.	Naturaleza de la inscripción.....	57
3.22.	Procedimiento de inscripción.....	57
3.22.1.	Requisitos para la Inscripción de las Servidumbres.....	57
3.22.2.	Determinación clara de la servidumbre.....	58
3.22.3.	Pago de derechos registrales.....	58
3.22.4.	Cumplimiento de formalidades legales.....	58
3.23.	Procedimiento para la Extinción de las Servidumbres.....	58
3.24.	Procedimiento registral de cancelación.....	59

<b>CAPITULO II:</b> .....	60
<b>MARCO LEGAL</b> .....	60
<b>4. MARCO LEGAL NORMATIVO</b> .....	61
4.1. CONSTITUCIÓN DE LA REPUBLICA .....	61
4.1.1. Fundamento Constitucional .....	61
4.1.2. Control Constitucional.....	61
4.2. Ley Principal CODIGO CIVIL .....	61
4.2.1. CAPITULO I: DE LAS SERVIDUMBRES NATURALES .....	63
4.2.2. CAPITULO II: DE LAS SERVIDUMBRES LEGALES.....	64
4.2.3. CAPITULO III: DE LAS SERVIDUMBRES VOLUNTARIAS.....	69
4.3. Reglamento de la Ley De Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas .....	71
4.4. Reglamentos y leyes supletorias.....	72
4.5. LEY DEL REGIMEN DE CONSTITUCION DE SERVIDUMBRES PARA LAS OBRAS DE ELECTRIFICACION NACIONAL.....	72
4.6. LEY DE CREACIÓN DEL ENTE NACIONAL DE TRANSMISIÓN ELÉCTRICA .....	74
4.7. Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños y su Reglamento.....	76
4.8. LEY DE EXPROPIACION DE TERRENOS PARA LAS OBRAS DE ELECTRIFICACION NACIONAL.....	78
4.9. Ley de Carreteras y Caminos Vecinales <sup>17</sup> la servidumbre de tránsito en la Ley de Carreteras y Caminos Vecinales .....	79
<b>CAPITULO IV</b> .....	81
<b>CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES</b> .....	81
<b>CONCLUSIÓNES</b> .....	82
<b>RECOMENDACIONES.</b> .....	86
<b>BIBLIOGRAFIA</b> .....	90
<b>GLOSARIO</b> .....	93
<b>ANEXOS</b> .....	97
<b>DERECHOS DE AUTOR</b> .....	102

## 1.1. RESUMEN

Esta investigación realiza un análisis integral sobre las distintas clases de servidumbres dentro del Derecho Civil, enfocándose en su naturaleza, clasificación, formas de constitución, causas de extinción y efectos jurídicos. Las servidumbres son derechos reales que limitan el dominio de un inmueble en beneficio de otro, facilitando la convivencia y el uso racional de los bienes inmuebles, mediante mecanismos que regulan las relaciones entre predios colindantes. Se estudian las tres principales categorías: servidumbres naturales, que surgen de las condiciones físicas del terreno (como el escurrimiento de aguas), las legales, que son impuestas por la ley para atender necesidades públicas o privadas, y las voluntarias, constituidas mediante acuerdos entre propietarios. La investigación también destaca las causas que conducen a la extinción de estas servidumbres, incluyendo la confusión, no uso prolongado, renuncia del titular, destrucción de los predios, y cumplimiento del plazo establecido. Además, se señala la importancia de la regulación registral y la seguridad jurídica en la protección y reconocimiento de estos derechos. El estudio revela que, aunque las servidumbres tienen cierta estabilidad, su existencia está sujeta a circunstancias particulares, y su extinción responde a la pérdida de la utilidad o a cambios en la situación física o jurídica de los predios. Finalmente, la investigación contribuye a un mejor entendimiento del funcionamiento y regulación de las servidumbres en El Salvador, destacando su papel en el equilibrio del derecho de propiedad y la necesidad de una gestión jurídica eficiente para evitar conflictos y garantizar la convivencia armónica entre propietarios.

**Palabras Clave:** Servidumbres; Derecho Civil; Clasificación; Extinción; Predios; jurídica; Propiedad.

## 1.2. ABSTRACT

This research provides a comprehensive analysis of the various types of easements within Civil Law, focusing on their nature, classification, forms of establishment, causes of termination, and legal effects. Easements are real rights that limit the ownership of one property in favor of another, facilitating coexistence and the rational use of immovable property through mechanisms that regulate relationships between neighboring plots. The three main categories are studied: natural easements, which arise from the physical conditions of the land (such as water runoff), legal easements, which are imposed by law to address public or private needs, and voluntary easements, established through agreements between property owners. The research also highlights the causes that lead to the termination of easements, including confusion or merging of the properties into one person, non-use over a prolonged period, renunciation by the holder, destruction of the properties, and the expiration of a fixed term. Additionally, the importance of registry regulation and legal certainty in the protection and recognition of these rights is emphasized. The study reveals that, although easements possess some stability, their existence is subject to circumstances, and their termination results from the loss of usefulness or changes in the physical or legal condition of the properties. Finally, the research contributes to a better understanding of the functioning and regulation of easements in El Salvador, highlighting their role in balancing property rights and the necessity of efficient legal management to prevent conflicts and ensure harmonious coexistence among property owners.

Keywords: Easements; Civil Law; Classification; Termination; Properties; Legal; Ownership.

### 1.3. INTRODUCCIÓN

El derecho de propiedad constituye uno de los pilares fundamentales dentro del ordenamiento jurídico, ya que regula la relación entre las personas y los bienes, así como las facultades de uso, goce y disposición que los propietarios ejercen sobre estos. Sin embargo, el ejercicio del derecho de propiedad no es absoluto ni ilimitado, puesto que debe coexistir con los derechos de otros propietarios y con las necesidades propias de la convivencia social. En este contexto surge la figura jurídica de las servidumbres, institución del derecho civil que permite establecer limitaciones o cargas sobre un inmueble en beneficio de otro, con el propósito de facilitar el aprovechamiento racional de los bienes inmuebles y garantizar la armonía en las relaciones entre propietarios colindantes.

Las servidumbres constituyen, por tanto, un derecho real que recae sobre un inmueble denominado predio sirviente, en beneficio de otro denominado predio dominante. A través de esta figura se establecen determinadas restricciones al ejercicio pleno del derecho de propiedad, permitiendo que un predio pueda utilizar o beneficiarse de ciertas utilidades provenientes de otro. Este mecanismo jurídico responde a la necesidad de asegurar la funcionalidad de los terrenos y evitar que determinadas características físicas, geográficas o jurídicas limiten el aprovechamiento adecuado de la propiedad.

Dentro del estudio del derecho civil patrimonial, las servidumbres ocupan un lugar relevante debido a su aplicación práctica en múltiples situaciones relacionadas con el uso de la tierra, el acceso a servicios, el paso entre propiedades, el drenaje de aguas, la instalación de infraestructuras y otras actividades necesarias para el desarrollo social y económico. Por esta razón, el análisis de las servidumbres no solo reviste interés desde el punto de vista doctrinario, sino también desde una perspectiva práctica y jurídica, especialmente en sociedades donde la propiedad inmueble desempeña un papel fundamental en la organización del territorio y el desarrollo de las actividades humanas.

Las servidumbres pueden clasificarse en diferentes categorías según su origen y naturaleza jurídica. Entre las más relevantes se encuentran las servidumbres

legales, naturales y voluntarias, cada una con características particulares que determinan su forma de constitución, ejercicio y extinción. Esta clasificación permite comprender mejor la diversidad de situaciones en las que puede surgir una servidumbre y las distintas formas en que el derecho regula dichas relaciones entre predios.

El estudio de estas tres categorías de servidumbres permite comprender cómo el derecho busca equilibrar el principio de propiedad privada con las exigencias de la convivencia social y la utilidad económica de los bienes. Las servidumbres representan un claro ejemplo de cómo el derecho limita ciertos aspectos del dominio con el fin de garantizar el uso eficiente de los terrenos y evitar conflictos entre propietarios.

No obstante, así como las servidumbres pueden constituirse por diferentes medios, también pueden extinguirse cuando desaparecen las circunstancias que justificaron su existencia o cuando se presentan determinadas causas reconocidas por la ley. El análisis de la extinción de las servidumbres constituye un aspecto fundamental dentro del estudio de esta institución jurídica, ya que permite comprender los mecanismos mediante los cuales dichas cargas dejan de producir efectos jurídicos y se restablece el pleno ejercicio del derecho de propiedad sobre el predio sirviente.

## **1.4. OBJETIVOS**

### **1.4.1. Objetivo General.**

Analizar de manera integral la institución jurídica de las servidumbres dentro del derecho civil, específicamente las servidumbres legales, naturales y voluntarias, con el propósito de estudiar su naturaleza, características, formas de constitución, régimen jurídico y las diferentes causas y mecanismos de extinción.

### **1.4.2. Objetivos Específicos**

Estudiar los fundamentos jurídicos y doctrinarios de las servidumbres dentro del derecho civil, con el fin de comprender su naturaleza como derecho real, su importancia en la regulación del uso y limitación del derecho de propiedad y su función dentro de las relaciones entre predios dominantes y sirvientes.

Identificar y describir las características, elementos y formas de constitución de las servidumbres legales, naturales y voluntarias, estableciendo sus diferencias, alcances y aplicaciones prácticas dentro del ordenamiento jurídico.

Examinar el marco normativo que regula las servidumbres, considerando la legislación civil, la doctrina y la interpretación jurídicas aplicable a su creación, ejercicio y protección dentro de las relaciones entre propietarios de bienes inmuebles.

Determinar y analizar las diferentes causas, procedimientos y efectos jurídicos relacionados con la extinción de las servidumbres, tales como la confusión, el no uso, la renuncia, la destrucción de los predios y el cumplimiento del plazo, con el propósito de comprender cómo se restablece el pleno ejercicio del derecho de propiedad.

## **1.5. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN**

El derecho de propiedad constituye uno de los derechos reales más importantes dentro del ordenamiento jurídico, ya que regula la relación entre las personas y los bienes, así como las facultades que los propietarios tienen para usar, gozar y disponer de ellos. Sin embargo, el ejercicio de este derecho no es absoluto, debido a que debe armonizarse con los derechos de otros propietarios y con las necesidades derivadas de la convivencia social. En este contexto surge la institución jurídica de las servidumbres, la cual establece limitaciones al derecho de propiedad sobre un inmueble en beneficio de otro, con el propósito de garantizar el aprovechamiento adecuado de los bienes inmuebles y mantener relaciones equitativas entre predios vecinos.

La presente investigación se justifica por la importancia jurídica y práctica que tienen las servidumbres legales, naturales y voluntarias dentro del derecho civil, ya que estas constituyen mecanismos que permiten regular diversas situaciones relacionadas con el uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles. En muchas ocasiones, las características geográficas de los terrenos, la necesidad de acceso a vías públicas, el uso de recursos naturales o la instalación de servicios esenciales hacen necesario que un predio soporte ciertas cargas en beneficio de otro. Por esta razón, el estudio de las servidumbres resulta fundamental para comprender cómo el derecho establece límites razonables al ejercicio del derecho de propiedad, garantizando al mismo tiempo la funcionalidad y utilidad de los terrenos.

Esta investigación es relevante porque permite profundizar en el análisis de las distintas clases de servidumbres, especialmente las legales, naturales y voluntarias, con el fin de comprender su origen, características, formas de constitución y alcance jurídico dentro del ordenamiento legal. Cada una de estas categorías responde a necesidades distintas: las servidumbres legales surgen por disposición expresa de la ley; las naturales derivan de las condiciones físicas del terreno; y las voluntarias se originan a partir de la voluntad de los propietarios mediante actos jurídicos. El estudio detallado de estas modalidades permite identificar su importancia dentro de la regulación de las relaciones entre propietarios de bienes inmuebles.

De igual manera, uno de los aspectos más relevantes de esta investigación radica en el análisis de la extinción de las servidumbres, ya que estas no son derechos perpetuos e inmutables, sino que pueden desaparecer cuando se presentan determinadas circunstancias establecidas por la ley. Entre estas causas se encuentran la confusión o reunión en una misma persona de los predios dominante y sirviente, el no uso durante el tiempo establecido por la legislación, la renuncia del titular del derecho, la destrucción o pérdida de los predios, o el vencimiento del plazo cuando la servidumbre ha sido constituida por tiempo determinado. Comprender estas causas resulta esencial para garantizar la correcta aplicación del derecho y evitar conflictos entre propietarios.

Desde el punto de vista académico, esta investigación contribuye al fortalecimiento del conocimiento jurídico en materia de derechos reales, proporcionando un análisis doctrinario y normativo que permitirá comprender de manera más clara la naturaleza y funcionamiento de las servidumbres. El estudio de su régimen jurídico y de sus causas de extinción aporta herramientas teóricas que pueden ser utilizadas por estudiantes, profesionales del derecho, notarios y operadores jurídicos en la interpretación y aplicación de las normas civiles relacionadas con esta institución.

Finalmente, la importancia de esta investigación radica en que permite evidenciar el papel que desempeñan las servidumbres dentro del sistema jurídico como un instrumento que busca equilibrar el derecho de propiedad con las necesidades de convivencia social y aprovechamiento del territorio. De esta manera, el estudio de las servidumbres legales, naturales y voluntarias, así como de sus causas de extinción, contribuye a una mejor comprensión de las relaciones jurídicas entre propietarios y a la correcta aplicación de la normativa vigente en materia de bienes inmuebles.

# **CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

## **2. ANTECEDENTES HISTORICO**

### **2.1. Origen De Las Servidumbres**

El estudio de las servidumbres dentro del derecho civil requiere comprender su evolución histórica, ya que esta institución jurídica ha surgido como una respuesta a la necesidad de regular las relaciones entre propietarios de bienes inmuebles y de garantizar el uso adecuado de la tierra. A lo largo de la historia del derecho, las servidumbres han representado un mecanismo fundamental para equilibrar el ejercicio del derecho de propiedad con las exigencias de convivencia social, el aprovechamiento de los recursos naturales y las limitaciones derivadas de la configuración geográfica de los terrenos. Por esta razón, el análisis de sus antecedentes históricos permite comprender su origen, desarrollo y consolidación dentro de los sistemas jurídicos contemporáneos.

#### **2.1.1. Las Servidumbres en el Derecho Romano**

Los antecedentes más remotos de las servidumbres se encuentran en el Derecho Romano, considerado una de las principales fuentes del derecho civil moderno. En la antigua Roma, la propiedad era concebida como un derecho amplio y exclusivo; sin embargo, con el crecimiento de las ciudades y el desarrollo de las actividades agrícolas y comerciales, surgió la necesidad de establecer ciertas limitaciones a ese derecho con el fin de facilitar la convivencia entre propietarios y asegurar la funcionalidad de los terrenos. En este contexto se desarrolló la figura de las *servitutes*, que consistían en derechos reales establecidos sobre un inmueble en beneficio de otro.

En el Derecho Romano, las servidumbres eran clasificadas principalmente en servidumbres prediales, las cuales se establecían entre dos predios, y servidumbres personales, que beneficiaban directamente a una persona determinada. Las servidumbres prediales, que constituyen el antecedente directo de las servidumbres actuales, se caracterizaban por establecer una relación permanente entre dos fundos, uno denominado dominante y otro sirviente. El predio sirviente debía soportar una carga o permitir cierto uso en beneficio del predio dominante.

Entre las servidumbres más comunes reconocidas en el Derecho Romano se encontraban las servidumbres rurales y las servidumbres urbanas. Las primeras estaban relacionadas con actividades agrícolas y el aprovechamiento de los terrenos, como el derecho de paso (*iter*), el derecho de conducción de animales (*actus*), el derecho de paso con vehículos (*via*) y el derecho de conducir agua (*aquaeductus*). Por su parte, las servidumbres urbanas se vinculaban con la construcción y uso de edificaciones, incluyendo derechos relacionados con la iluminación, la ventilación, el apoyo de construcciones o la limitación de altura de los edificios.

En cuanto a su constitución, las servidumbres en el Derecho Romano podían establecerse mediante diversos mecanismos jurídicos, tales como la mancipatio, la in iure cessio, el pacto o acuerdo entre las partes y, posteriormente, mediante la prescripción adquisitiva o uso prolongado del derecho. Asimismo, el derecho romano estableció principios fundamentales que aún se mantienen en la actualidad, como el hecho de que la servidumbre no puede implicar una obligación positiva de hacer para el propietario del predio sirviente, sino únicamente una obligación de permitir o tolerar determinadas acciones.

Otro aspecto relevante dentro del Derecho Romano fue el reconocimiento de diversas formas de extinción de las servidumbres. Estas podían desaparecer por la pérdida de alguno de los predios, por el no uso durante un determinado periodo de tiempo, por la confusión o reunión de ambos predios en un mismo propietario, o por renuncia del titular del derecho. Estos principios influyeron profundamente en la evolución posterior del derecho civil y en la regulación moderna de las servidumbres.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Rojina Villegas, Rafael. *Derecho Civil Mexicano: Bienes y Derechos Reales*. México: Editorial Porrúa, 2003, p. 358. La servidumbre no supone la transmisión de la propiedad, sino únicamente una limitación al ejercicio del dominio del propietario del predio sirviente. Se caracterizan por: \*Inseparabilidad del predio: la servidumbre pertenece al inmueble y no a la persona.

\* Perpetuidad relativa: subsiste mientras exista la utilidad que la justifica o mientras no se extinga por las causas legales.

\* Indivisibilidad: la servidumbre afecta al predio en su totalidad, aun cuando el inmueble se divida entre varios propietarios.

### 2.1.2. Edad Media

Tras la caída del Imperio Romano, muchas de las instituciones jurídicas romanas continuaron influyendo en los sistemas legales europeos durante la Edad Media. Durante este período, el derecho se vio fuertemente influenciado por el sistema feudal, en el cual la propiedad de la tierra estaba ligada a relaciones de dependencia entre señores feudales y vasallos. Aunque el concepto de propiedad experimentó ciertas transformaciones, las servidumbres continuaron existiendo como mecanismos que permitían regular el uso de los terrenos, especialmente en lo relacionado con caminos, acceso al agua, uso de molinos y aprovechamiento de recursos naturales.

Durante la Edad Media también se desarrollaron diversas costumbres locales que regulaban las relaciones entre propietarios de tierras, muchas de las cuales incorporaban principios similares a los de las servidumbres romanas. Estas normas consuetudinarias permitían establecer derechos de paso, de uso de aguas y de aprovechamiento de recursos, contribuyendo a mantener el orden y la convivencia dentro de las comunidades rurales.

Posteriormente, con el Renacimiento del Derecho Romano y el desarrollo de las universidades europeas entre los siglos XII y XVI, se produjo un proceso de sistematización y reinterpretación de las instituciones jurídicas romanas. Los juristas de esta época estudiaron las compilaciones jurídicas romanas, particularmente el *Corpus Iuris Civilis* del emperador Justiniano, lo cual permitió recuperar y adaptar las normas relativas a las servidumbres dentro de los sistemas jurídicos europeos.

Este proceso influyó significativamente en la formación de los códigos civiles modernos, especialmente a partir del siglo XIX. Uno de los textos más influyentes en la regulación contemporánea de las servidumbres fue el Código Civil francés de 1804, también conocido como Código Napoleónico. Este código incorporó muchos de los principios del Derecho Romano y estableció una regulación clara y sistemática de las servidumbres, clasificándolas en naturales, legales y voluntarias.

### 2.1.3. Código Napoleónico

El Código Civil francés definió las servidumbres como cargas impuestas sobre un predio para el uso y utilidad de otro predio perteneciente a distinto propietario. Asimismo, estableció disposiciones detalladas sobre su constitución, ejercicio y extinción, influyendo de manera decisiva en la legislación civil de numerosos países, especialmente en América Latina.<sup>2</sup>

Siguiendo esta influencia, muchos códigos civiles latinoamericanos adoptaron disposiciones similares en relación con las servidumbres. En estos ordenamientos jurídicos se reconocieron las tres principales categorías: servidumbres naturales, legales y voluntarias, cada una con características y fundamentos específicos. Las servidumbres naturales se basan en la configuración física de los terrenos; las legales surgen por disposición de la ley para resolver situaciones de necesidad o utilidad pública; y las voluntarias se establecen por acuerdo entre los propietarios.

### 2.1.4. América latina

En el caso de los países latinoamericanos, incluyendo aquellos cuyos sistemas jurídicos derivan de la tradición del derecho civil, la regulación de las servidumbres ha mantenido una estrecha relación con los principios establecidos en el Derecho Romano y en el Código Civil francés. Estas normas buscan garantizar el uso racional de la tierra, facilitar el acceso a recursos esenciales y prevenir conflictos entre propietarios.

Otro aspecto importante dentro de la evolución histórica de las servidumbres es el desarrollo de normas relacionadas con su extinción. La doctrina jurídica moderna ha establecido diversas causas por las cuales una servidumbre puede desaparecer, entre ellas la confusión de los predios en una misma persona, el no uso durante el tiempo establecido por la ley, la renuncia del titular, la pérdida o destrucción de los predios, y el vencimiento del plazo cuando la servidumbre ha sido constituida de manera temporal.

---

<sup>2</sup> Planiol, Marcel y Ripert, Georges. *Tratado Práctico de Derecho Civil Francés*. París: Librairie Générale de Droit, 1952, p. 634. La servidumbre constituye una carga impuesta sobre un inmueble denominado predio sirviente, destinada a proporcionar una utilidad o ventaja a otro inmueble llamado predio dominante, perteneciente a un propietario distinto. Esta institución se fundamenta en la necesidad de coordinar el ejercicio del derecho de propiedad entre predios vecinos.

Estas disposiciones responden a la necesidad de evitar que las servidumbres se mantengan indefinidamente cuando ya no cumplen una función útil o necesaria. De esta manera, el derecho busca preservar el equilibrio entre la protección del derecho de propiedad y la regulación de las limitaciones que pueden imponerse sobre este.

En la actualidad, las servidumbres continúan desempeñando un papel fundamental dentro del derecho civil y del derecho inmobiliario. Su regulación permite resolver numerosos conflictos relacionados con el acceso a caminos, el uso de aguas, la instalación de servicios públicos y el aprovechamiento de recursos naturales. Además, las servidumbres constituyen un instrumento jurídico que facilita el desarrollo urbano y rural, permitiendo la coexistencia armoniosa entre distintos propietarios.

En conclusión, los antecedentes históricos de las servidumbres demuestran que esta institución jurídica ha evolucionado a lo largo de los siglos como una respuesta a las necesidades sociales y económicas relacionadas con el uso de la tierra. Desde sus orígenes en el Derecho Romano hasta su regulación en los códigos civiles modernos, las servidumbres han mantenido su función esencial de regular las relaciones entre predios y garantizar el aprovechamiento adecuado de los bienes inmuebles. El estudio de su evolución histórica permite comprender mejor su naturaleza jurídica, su importancia dentro del derecho civil y las razones que justifican tanto su establecimiento como su eventual extinción dentro del ordenamiento jurídico contemporáneo.

#### **2.1.5. Derecho y Obligaciones Civiles En Relación Con Las Servidumbres**

El desarrollo del derecho civil moderno representa una etapa fundamental en la evolución de las instituciones jurídicas que regulan las relaciones patrimoniales entre las personas. Dentro de estas instituciones destacan los derechos reales y las obligaciones civiles, los cuales han experimentado importantes transformaciones desde la consolidación de los códigos civiles modernos hasta la actualidad. Entre las figuras jurídicas que han mantenido una presencia constante dentro de este proceso evolutivo se encuentran las servidumbres, entendidas como derechos

reales<sup>3</sup> que establecen una carga sobre un inmueble en beneficio de otro predio perteneciente a distinto propietario. El análisis histórico del derecho civil moderno permite comprender cómo las servidumbres legales, naturales y voluntarias se han consolidado como instrumentos jurídicos destinados a regular el uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles, así como las condiciones bajo las cuales estas pueden extinguirse.

El derecho civil moderno encuentra uno de sus principales fundamentos en el proceso de codificación jurídica desarrollado en Europa a finales del siglo XVIII y principios del siglo XIX. Este proceso surgió como respuesta a la necesidad de sistematizar y unificar las normas jurídicas que regulaban la vida social y económica, especialmente en materia de propiedad, contratos y obligaciones. Uno de los textos más influyentes de esta etapa fue el Código Civil francés de 1804, conocido también como Código Napoleónico, el cual estableció un modelo legislativo que posteriormente sería adoptado o adaptado por numerosos países alrededor del mundo.<sup>4</sup>

El Código Civil francés se inspiró en los principios del Derecho Romano, en las costumbres jurídicas francesas y en las ideas jurídicas derivadas de la Ilustración. Este código introdujo una concepción moderna del derecho de propiedad, reconociéndolo como un derecho amplio que permitía al propietario usar, gozar y disponer de los bienes de manera libre, siempre dentro de los límites establecidos por la ley. Sin embargo, el propio código también reconoció que el ejercicio del derecho de propiedad podía estar sujeto a determinadas limitaciones destinadas a garantizar la convivencia social y el aprovechamiento adecuado de los bienes. Dentro de estas limitaciones se encontraba la figura de las servidumbres.

---

<sup>3</sup> Guillermo Borda. *Tratado de Derecho Civil: Derechos Reales*. Buenos Aires: Editorial La Ley, varias ediciones. (Obra clásica que analiza las servidumbres como derechos reales, su naturaleza jurídica y sus formas de extinción).

<sup>4</sup> Mazeaud, Henri, León y Jean. *Lecciones de Derecho Civil*. Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa-América, 1960, p. 215. la servidumbre constituye un derecho real que limita el ejercicio del derecho de propiedad, estableciendo una carga sobre un inmueble denominado predio sirviente, en beneficio de otro inmueble llamado predio dominante. Este derecho no se establece en favor de una persona determinada, sino en beneficio del inmueble mismo, razón por la cual se transmite automáticamente con la propiedad del bien.

## 2.2. Derecho Comparado

Estados adoptaron códigos civiles inspirados en el modelo francés, incorporando disposiciones similares en materia de derechos reales y obligaciones civiles. Entre estos códigos destacan el **Código Civil italiano de 1865**, el **Código Civil español de 1889** y los distintos códigos civiles latinoamericanos que surgieron durante el mismo período.<sup>5</sup> Estas legislaciones consolidaron el concepto moderno de propiedad privada, pero también establecieron limitaciones al ejercicio de este derecho mediante instituciones como las servidumbres

### 2.2.1. Derecho Moderno

En el marco del derecho civil moderno, las servidumbres fueron definidas como cargas impuestas sobre un inmueble para el uso y utilidad de otro inmueble perteneciente a distinto propietario. Esta definición reflejaba claramente el principio de que la propiedad, aunque protegida por el ordenamiento jurídico, debía ejercerse de manera compatible con los derechos de otros propietarios y con las necesidades colectivas de la sociedad<sup>6</sup>. En este sentido, las servidumbres se consolidaron como un mecanismo jurídico destinado a regular las relaciones entre predios vecinos, permitiendo que un terreno pudiera beneficiarse de determinadas utilidades provenientes de otro.

### 2.2.2. Introducción de la Clasificación de Servidumbres

Dentro del derecho civil moderno también se desarrolló una clasificación sistemática de las servidumbres, distinguiendo entre servidumbres naturales, legales y voluntarias. Las servidumbres naturales surgían como consecuencia de la configuración física de los terrenos, especialmente en lo relacionado con el flujo natural de las aguas o la inclinación del terreno. Estas servidumbres no dependían de la voluntad de los propietarios ni de una disposición expresa de la ley, sino que derivaban directamente de las condiciones naturales del suelo.

---

<sup>5</sup> Díez-Picazo, Luis y Gullón, Antonio. *Sistema de Derecho Civil*. Madrid: Editorial Tecnos, 2005, p. 148 los derechos reales constituyen un tipo de derecho subjetivo que se caracteriza por otorgar a su titular un poder directo e inmediato sobre una cosa, permitiéndole aprovecharla de manera total o parcial y oponer dicho derecho frente a cualquier persona.

<sup>6</sup> Bonnecase, Julien. *Tratado Elemental de Derecho Civil*. México: Editorial Harla, 1997, p. 311.PRE

Por su parte, las servidumbres legales eran aquellas establecidas directamente por la ley con el propósito de resolver determinadas situaciones que podían afectar el uso adecuado de los bienes inmuebles. Entre las más comunes se encontraban las servidumbres de paso, que permitían a un propietario acceder a una vía pública cuando su terreno se encontraba aislado o sin salida directa. Asimismo, la ley regulaba otras servidumbres relacionadas con el uso de aguas, la construcción de edificaciones y la instalación de infraestructuras necesarias para el desarrollo de actividades económicas y sociales.

Las servidumbres voluntarias, en cambio, se originaban en la voluntad de los propietarios de los predios involucrados. Estas podían constituirse mediante contratos, testamentos u otros actos jurídicos reconocidos por la legislación civil. A través de este tipo de servidumbres, los propietarios podían establecer acuerdos destinados a facilitar el uso de sus propiedades, permitiendo el paso, la instalación de servicios o el aprovechamiento de determinados recursos.

### **2.2.3. Influencias doctrinarias**

A lo largo del siglo XIX y principios del siglo XX, los principios establecidos por el Código Civil francés influyeron significativamente en la elaboración de los códigos civiles de diversos países europeos y latinoamericanos. Estos ordenamientos jurídicos adoptaron muchas de las disposiciones relativas a la propiedad, los derechos reales y las servidumbres, adaptándolas a las particularidades sociales, económicas y geográficas de cada nación. Como resultado, las servidumbres se consolidaron como una institución fundamental dentro del derecho **civil patrimonial**.

En el contexto latinoamericano, los códigos civiles incorporaron normas detalladas sobre la constitución, ejercicio y extinción de las servidumbres, estableciendo procedimientos claros para su reconocimiento y registro. Estas normas buscaban garantizar la seguridad jurídica en las relaciones entre propietarios y evitar conflictos derivados del uso de los bienes inmuebles. Asimismo, se reconoció la importancia de la inscripción registral de las servidumbres voluntarias, con el fin de asegurar su oponibilidad frente a terceros.

Paralelamente al desarrollo de las servidumbres dentro del derecho civil, también evolucionó el sistema de obligaciones civiles, el cual regula las relaciones jurídicas mediante las cuales una persona se encuentra obligada a cumplir una prestación en favor de otra. Las obligaciones pueden surgir de diversas fuentes, como los contratos, los hechos ilícitos, la ley o la voluntad unilateral. En el caso de las servidumbres voluntarias, su constitución suele implicar la existencia de una relación obligacional entre las partes, especialmente en lo relacionado con las condiciones de uso y mantenimiento de la servidumbre.

#### **2.2.4. Evolución de las leyes**

Con el paso del tiempo, el derecho civil moderno continuó evolucionando para adaptarse a los cambios sociales, económicos y tecnológicos que caracterizan a las sociedades contemporáneas. El crecimiento de las ciudades, el desarrollo de infraestructuras y la expansión de los servicios públicos generaron nuevas situaciones en las que las servidumbres adquirieron una importancia significativa. Por ejemplo, el establecimiento de redes eléctricas, sistemas de telecomunicaciones, conducciones de agua y gas, así como otras infraestructuras, ha requerido la creación de servidumbres destinadas a permitir la instalación y mantenimiento de estos servicios.

En este contexto, las legislaciones modernas han ampliado y perfeccionado la regulación de las servidumbres, incorporando disposiciones que buscan equilibrar los intereses de los propietarios con las necesidades del desarrollo social y económico. Asimismo, se han establecido mecanismos más claros para resolver los conflictos que puedan surgir en relación con el ejercicio de estos derechos.

Un aspecto particularmente importante dentro del derecho civil contemporáneo es la regulación de la extinción de las servidumbres, ya que estas no deben mantenerse indefinidamente cuando desaparecen las circunstancias que justificaron su creación. Las legislaciones modernas reconocen diversas causas de extinción, entre ellas la confusión o reunión de los predios dominante<sup>7</sup> y sirviente en

---

<sup>7</sup> Puig Brutau, José. *Fundamentos de Derecho Civil*. Barcelona: Editorial Bosch, 1987, p. 402. las servidumbres constituyen una forma específica de limitación del dominio, en virtud de la cual el propietario de un inmueble debe tolerar determinados actos o

una misma persona, el no uso de la servidumbre durante el tiempo establecido por la ley, la renuncia del titular del derecho, la destrucción o pérdida de los predios involucrados y el cumplimiento del plazo cuando la servidumbre ha sido constituida por un tiempo determinado.

Estas disposiciones buscan garantizar que las servidumbres cumplan su función social sin convertirse en cargas perpetuas que limiten innecesariamente el derecho de propiedad. De esta manera, el derecho civil moderno establece un equilibrio entre la necesidad de regular el uso de los bienes inmuebles y la protección de los derechos de los propietarios.<sup>8</sup>

En la actualidad, el estudio de las servidumbres continúa siendo relevante dentro del derecho civil y del derecho inmobiliario. Las transformaciones urbanísticas, el crecimiento poblacional y la creciente complejidad de las relaciones jurídicas relacionadas con la propiedad han generado nuevos desafíos para la regulación de estas figuras. Sin embargo, los principios fundamentales establecidos durante el proceso de codificación del derecho civil moderno siguen constituyendo la base sobre la cual se construyen las normas contemporáneas.

La importancia de las servidumbres como una institución jurídica destinada a regular las relaciones entre propietarios de bienes inmuebles. A través de su evolución histórica, las servidumbres legales, naturales y voluntarias se han consolidado como herramientas jurídicas que permiten armonizar el ejercicio del derecho de propiedad con las necesidades de convivencia social y desarrollo económico. Asimismo, la regulación de su extinción garantiza que estas cargas se mantengan únicamente mientras cumplan una función útil dentro del ordenamiento jurídico, contribuyendo así a la seguridad jurídica y al adecuado funcionamiento del sistema de derechos reales.

---

abstenerse de ejercer ciertas facultades sobre su propiedad, con el propósito de beneficiar a otro inmueble o facilitar el ejercicio de un derecho reconocido por el ordenamiento jurídico.

<sup>8</sup> Castán Tobeñas, José. *Derecho Civil Español, Común y Foral*. Madrid: Editorial Reus, 1996, p. 521. la institución de las servidumbres responde a la necesidad de coordinar el ejercicio del derecho de propiedad entre predios vecinos, ya que en muchas ocasiones el aprovechamiento adecuado de un inmueble requiere la utilización parcial de otro

### **2.2.5. Incorporación de la Normativa Salvadoreña**

Dentro del sistema jurídico salvadoreño, las servidumbres fueron definidas como un gravamen impuesto sobre un predio en beneficio de otro predio perteneciente a distinto dueño, estableciendo una relación jurídica entre el predio dominante y el predio sirviente. Esta definición reproduce prácticamente la concepción clásica de las servidumbres desarrollada en el Derecho Romano y posteriormente adoptada por la codificación civil europea.

El Código Civil salvadoreño también incorporó una clasificación de las servidumbres basada en su origen, distinguiendo entre servidumbres naturales, legales y voluntarias. Las servidumbres naturales se originan en la configuración física del terreno; las servidumbres legales surgen por disposición de la ley para regular determinadas situaciones entre predios; y las servidumbres voluntarias se constituyen por acuerdo entre los propietarios. Esta clasificación ha permanecido vigente en el derecho civil salvadoreño y constituye la base doctrinaria para el estudio jurídico de esta institución.

En el caso de las servidumbres naturales, el Código Civil establece que el predio inferior está obligado a recibir las aguas que descienden naturalmente desde el predio superior, siempre que dicho flujo no haya sido alterado por la intervención humana. Esta norma refleja el principio jurídico de que las condiciones naturales del terreno generan ciertas obligaciones recíprocas entre los propietarios, con el fin de evitar conflictos derivados del uso de los recursos naturales.

Por otra parte, las servidumbres legales se establecen con el objetivo de garantizar la utilidad pública o el interés particular entre predios vecinos. Entre ellas pueden mencionarse aquellas relacionadas con la apertura de ventanas, distancias entre construcciones o el uso de determinados espacios entre propiedades colindantes. Estas disposiciones buscan evitar conflictos entre propietarios y asegurar una convivencia ordenada dentro del marco del derecho de propiedad.

Las servidumbres voluntarias, por su parte, se constituyen mediante la voluntad de los propietarios, quienes pueden establecer determinadas cargas sobre sus predios mediante contratos, testamentos u otros actos jurídicos reconocidos por la ley. Este

tipo de servidumbre refleja el principio de autonomía de la voluntad, uno de los fundamentos del derecho civil moderno.

Otro aspecto fundamental dentro de la regulación jurídica de las servidumbres en El Salvador es el relativo a su extinción. El Código Civil establece diversas causas mediante las cuales una servidumbre puede desaparecer jurídicamente. Entre estas se encuentran la resolución del derecho del que la constituyó, el cumplimiento de una condición o plazo establecido en su constitución, la confusión o reunión de ambos predios en manos de un mismo propietario, la renuncia del titular del predio dominante y el no uso de la servidumbre durante un período determinado de tiempo. Estas disposiciones responden al principio jurídico según el cual las servidumbres deben existir únicamente mientras cumplan una función útil dentro de la relación entre predios.

#### **2.2.6. Orígenes del Derecho de Servidumbre en EL Salvador**

A lo largo del siglo XX, el derecho civil salvadoreño experimentó diversas reformas destinadas a adaptar su contenido a las nuevas realidades sociales, económicas y urbanísticas del país. Sin embargo, a pesar de estas reformas, la estructura fundamental del Código Civil de 1859 se ha mantenido vigente, lo que demuestra la solidez del modelo jurídico adoptado durante el proceso de codificación del siglo XIX. Las modificaciones realizadas han tenido como finalidad actualizar ciertas disposiciones, especialmente en materia de propiedad, contratos y relaciones civiles, sin alterar la esencia de las instituciones jurídicas fundamentales.

En el ámbito académico, el estudio del derecho civil ha sido promovido principalmente por instituciones como la Universidad de El Salvador, donde desde mediados del siglo XIX se comenzaron a impartir cátedras relacionadas con el Derecho Civil, el Derecho Natural y otras disciplinas jurídicas. La formación jurídica impartida en estas instituciones ha contribuido al desarrollo doctrinario del derecho salvadoreño y a la interpretación de las normas civiles aplicables en el país.

En la actualidad, el derecho civil salvadoreño continúa desempeñando un papel fundamental en la regulación de las relaciones jurídicas entre particulares. Las

disposiciones relativas a la propiedad, los derechos reales y las servidumbres siguen siendo aplicadas en la resolución de conflictos relacionados con el uso de la tierra, el acceso a servicios, la construcción de infraestructuras y la convivencia entre propietarios de bienes inmuebles.

Asimismo, el desarrollo urbano y la expansión de las ciudades han incrementado la importancia práctica de las servidumbres, especialmente en relación con el acceso a vías públicas, la instalación de servicios básicos, la conducción de energía eléctrica y la protección del medio ambiente. En este contexto, la regulación jurídica de las servidumbres continúa siendo una herramienta fundamental para garantizar el equilibrio entre el derecho de propiedad y las necesidades colectivas de la sociedad.

### **2.3. Antecedentes Históricos de la Clasificación de las Servidumbres**

#### **Evolución histórica de la clasificación de las servidumbres**

Con el paso del tiempo, las servidumbres evolucionaron y comenzaron a sistematizarse en diferentes categorías doctrinales y legales. Durante la Edad Media, la recepción del Derecho Romano en Europa influyó significativamente en la organización de los sistemas jurídicos, consolidando la concepción de las servidumbres como derechos reales que limitan el dominio en beneficio de otro inmueble.

Posteriormente, durante el siglo XIX, con la promulgación del Código Civil francés de 1804, también conocido como Código Napoleónico, se introdujo una clasificación más clara de las servidumbres según su origen. Este código estableció que las servidumbres podían surgir por la naturaleza de los lugares, por disposición de la ley o por voluntad de los propietarios, clasificación que posteriormente fue adoptada por diversos ordenamientos jurídicos de tradición civilista.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> Mazeaud, Henri, León y Jean Mazeaud. *Lecciones de Derecho Civil*. Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa-América, 1960, p. 321. La clasificación permite comprender que la servidumbre no siempre surge de la voluntad de los particulares, sino que también puede tener su origen en circunstancias naturales o en normas legales destinadas a equilibrar el ejercicio del derecho de propiedad.

A partir de esta sistematización doctrinal, la clasificación tradicional de las servidumbres quedó estructurada en tres grandes categorías:

1. Servidumbres naturales
2. Servidumbres legales
3. Servidumbres voluntarias o convencionales

Las servidumbres naturales derivan de la situación natural de los terrenos, especialmente cuando existe una diferencia de niveles entre predios que provoca el escurrimiento natural de las aguas. En estos casos, el predio inferior está obligado a recibir las aguas que naturalmente descienden del predio superior, siempre que el propietario de este último no haya realizado obras que aumenten artificialmente el flujo.

Por otra parte, las servidumbres legales son aquellas que se establecen por disposición expresa de la ley con el propósito de garantizar la convivencia entre propiedades vecinas o satisfacer necesidades de interés público. Aunque la ley establece su existencia, generalmente requieren un acto de constitución o reconocimiento para su ejercicio efectivo.<sup>10</sup>

Finalmente, las servidumbres voluntarias son aquellas que nacen de la voluntad de los propietarios de los predios, quienes, mediante contrato, testamento u otro acto jurídico acuerdan establecer una carga sobre un inmueble en beneficio de otro.

Entre las formas de extinción reconocidas históricamente se encuentran:

- La confusión, que ocurre cuando una misma persona llega a ser propietaria tanto del predio dominante como del predio sirviente.
- El no uso o prescripción extintiva, que se produce cuando el titular del derecho no ejerce la servidumbre durante un determinado período de tiempo establecido por la ley.

---

<sup>10</sup> Castán Tobeñas, José. *Derecho Civil Español, Común y Foral*. Madrid: Editorial Reus, 1996, p. 410.

- La destrucción o pérdida del predio, cuando alguno de los inmuebles deja de existir o pierde las condiciones necesarias para el ejercicio de la servidumbre.<sup>11</sup>
- La renuncia del titular, cuando el propietario del predio dominante decide abandonar voluntariamente el derecho.
- El vencimiento del plazo, en aquellos casos en que la servidumbre fue constituida por un tiempo determinado.

Estas formas de extinción reflejan el carácter accesorio de las servidumbres, puesto que su existencia depende directamente de la utilidad que proporcionan al predio dominante. Cuando esta utilidad desaparece, el ordenamiento jurídico permite liberar al predio sirviente de la carga que lo afectaba.

En el derecho civil contemporáneo, estos principios continúan vigentes y han sido incorporados en los distintos códigos civiles, los cuales regulan detalladamente las condiciones en las que pueden extinguirse las servidumbres.

#### **2.4. Derecho Civil**

La historia del Derecho Civil en El Salvador refleja un proceso de evolución jurídica que combina influencias del derecho romano, del derecho español y de la codificación civil europea. Desde la promulgación del Código Civil de 1859 hasta la actualidad, las instituciones jurídicas relacionadas con la propiedad y los derechos reales han mantenido una estructura relativamente estable, adaptándose gradualmente a las necesidades sociales y económicas del país. Dentro de este sistema, las servidumbres legales, naturales y voluntarias, así como los mecanismos jurídicos para su extinción, continúan siendo elementos esenciales para la regulación de las relaciones entre propietarios y para el aprovechamiento racional de los bienes inmuebles en el ordenamiento jurídico salvadoreño.

---

<sup>11</sup> Roca Sastre, Ramón. *Derecho Hipotecario*. Barcelona: Bosch Editorial, 1995, p. 233. Régimen hipotecario exige la **publicidad registral de las servidumbres**, especialmente cuando estas se constituyen voluntariamente, con el objetivo de garantizar la seguridad jurídica en las relaciones inmobiliarias. La inscripción en el registro de la propiedad permite que terceros conozcan la existencia de la carga que pesa sobre el predio sirviente, evitando conflictos posteriores entre propietarios.

Uno de los acontecimientos más importantes en la historia del derecho civil salvadoreño fue la promulgación del Código Civil de 1859, aprobado mediante Decreto Legislativo el 23 de agosto de ese mismo año. <sup>12</sup>Este código se inspiró principalmente en el Código Civil chileno de Andrés Bello, el cual a su vez se encontraba influenciado por el Derecho Romano y por el Código Civil francés de 1804.<sup>13</sup>

El Código Civil salvadoreño introdujo una regulación sistemática de los derechos reales, incluyendo la propiedad, el usufructo, el uso, la habitación y las servidumbres. En este contexto, el código definió las servidumbres como un gravamen impuesto sobre un predio en utilidad de otro predio de distinto dueño, estableciendo así los conceptos fundamentales de predio dominante y predio sirviente.<sup>14</sup>

El código estableció una clasificación de las servidumbres que sigue vigente en la actualidad. Según esta normativa, las servidumbres pueden ser naturales, legales o voluntarias. Las servidumbres naturales se originan a partir de la configuración física de los terrenos; las servidumbres legales son aquellas impuestas por la ley por razones de utilidad pública o interés particular; y las servidumbres voluntarias se constituyen mediante la voluntad de los propietarios a través de actos jurídicos.<sup>15</sup>

## **2.5. Antecedentes Históricos de la Administración Nacional y sus Aportes en la formación histórica de la regulación de las servidumbres en El Salvador**

La regulación de las servidumbres en El Salvador tiene su origen en la tradición jurídica del derecho civil, particularmente en la influencia del Derecho Romano y de las codificaciones europeas del siglo XIX. Estas corrientes jurídicas sirvieron como base para la estructuración del sistema de derechos reales en la legislación salvadoreña, especialmente a partir de la promulgación del Código Civil

---

<sup>12</sup> Arturo Alessandri Rodríguez; Manuel Somarriva Undurraga. *Curso de Derecho Civil. Bienes*. Santiago de Chile: Editorial Jurídica de Chile, varias ediciones. (Obra fundamental del derecho civil latinoamericano que desarrolla ampliamente la teoría de los bienes y las servidumbres, incluyendo su clasificación, constitución y extinción).

<sup>13</sup> Guzmán Brito, Alejandro. *Historia de la Codificación Civil en Iberoamérica*. Santiago de Chile: Editorial Jurídica de Chile, 2000, p. 214.

<sup>14</sup> Código Civil de El Salvador, Decreto Legislativo del 23 de agosto de 1859, Art. 822.

<sup>15</sup> Código Civil de El Salvador, Art. 832

de El Salvador,<sup>16</sup> el cual constituye la principal fuente normativa para la regulación de las servidumbres.

Dentro del proceso histórico de organización del Estado salvadoreño, la administración pública tuvo un papel fundamental en la consolidación del régimen jurídico de la propiedad y de las limitaciones que pueden recaer sobre ella. En ese contexto, el Código Civil estableció un conjunto de disposiciones orientadas a regular las relaciones entre predios vecinos y garantizar el uso racional de los bienes inmuebles, introduciendo la figura jurídica de la servidumbre como un derecho real que grava un inmueble en beneficio de otro.

De acuerdo con la legislación civil salvadoreña, las servidumbres se definen como derechos reales que recaen sobre un predio denominado sirviente en beneficio de otro predio denominado dominante, permitiendo a su propietario ejercer determinadas facultades de uso o limitando el ejercicio pleno del dominio sobre el inmueble afectado. Esta regulación responde a la necesidad de armonizar el derecho de propiedad con los principios de convivencia social y aprovechamiento racional del territorio.

El Código Civil salvadoreño establece una clasificación fundamental de las servidumbres según su origen. En este sentido, el artículo 832 dispone que las servidumbres pueden ser naturales, legales o voluntarias, dependiendo de si provienen de la situación natural de los terrenos, de la disposición expresa de la ley o de la voluntad de los propietarios<sup>17</sup>

Esta clasificación ha sido un aporte significativo de la legislación nacional, ya que permitió organizar sistemáticamente el régimen jurídico de las servidumbres y

---

<sup>16</sup> República de El Salvador. *Código Civil*. Decreto Legislativo del 23 de agosto de 1859, art. 832.

<sup>17</sup> Castán Tobeñas, José. *Derecho Civil Español, Común y Foral*. Madrid: Editorial Reus, 1996, p. 410. “que las servidumbres prediales constituyen derechos reales limitados que gravan un inmueble denominado predio sirviente en beneficio de otro inmueble denominado predio dominante.”

establecer reglas claras sobre su constitución, ejercicio y extinción dentro del ordenamiento jurídico salvadoreño.

### **2.5.1. Aportes de la administración nacional en la regulación de las servidumbres**

A lo largo de la evolución jurídica del país, la administración pública salvadoreña ha contribuido significativamente al desarrollo normativo de las servidumbres, especialmente mediante la legislación civil, los reglamentos administrativos y las disposiciones municipales relacionadas con el uso del suelo y la planificación territorial.

Uno de los aportes más importantes del Estado salvadoreño en esta materia fue la sistematización legal de las servidumbres dentro del Código Civil, el cual establece principios fundamentales que regulan su funcionamiento. Entre estos principios se encuentra el reconocimiento de las servidumbres como limitaciones legales al derecho de propiedad, cuyo objetivo es facilitar el aprovechamiento de los predios y evitar conflictos entre propietarios colindantes.

Dentro de esta regulación, las servidumbres naturales se originan por la configuración geográfica de los terrenos, particularmente cuando la disposición natural del suelo provoca el flujo de aguas desde un predio superior hacia uno inferior. En estos casos, el predio inferior está obligado a recibir las aguas que descienden naturalmente sin intervención humana.

Por otra parte, las servidumbres legales son aquellas establecidas directamente por la ley con el fin de garantizar la utilidad pública o la utilidad particular de los propietarios. Estas pueden referirse a diferentes situaciones, como el derecho de tránsito, el acueducto, la medianería, la demarcación o las servidumbres relacionadas con la navegación en riberas y cauces naturales.

Finalmente, las servidumbres voluntarias surgen del acuerdo entre los propietarios de los predios mediante actos jurídicos como contratos o escrituras públicas,<sup>18</sup> lo cual refleja el principio de autonomía de la voluntad en el derecho civil. En estos

---

<sup>18</sup> José Castán Tobeñas, *Derecho Civil Español, Común y Foral*. Madrid: Editorial Reus, 1996, p. 410.

casos, la constitución de la servidumbre requiere el consentimiento expreso de las partes y su formalización conforme a las normas legales vigentes.

Estos mecanismos normativos han permitido que la administración nacional establezca un marco jurídico claro para el uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles, garantizando la seguridad jurídica en las relaciones entre propietarios.<sup>19</sup>

## **2.6. Regulación histórica de la extinción de las servidumbres en el derecho salvadoreño**

Además de regular la constitución y clasificación de las servidumbres, el ordenamiento jurídico salvadoreño también establece diversas causas mediante las cuales estas pueden extinguirse. La extinción de las servidumbres responde al principio de que los gravámenes que afectan la propiedad no deben subsistir cuando desaparecen las condiciones que justificaron su existencia.

Históricamente, el derecho civil ha reconocido varias formas de extinción de las servidumbres, las cuales también han sido incorporadas en la legislación salvadoreña. Entre las principales causas se encuentran la confusión de predios, el no uso prolongado del derecho, la destrucción de alguno de los predios, la renuncia del titular del derecho y el vencimiento del plazo cuando la servidumbre ha sido constituida de forma temporal.

La confusión ocurre cuando una misma persona adquiere la propiedad tanto del predio dominante como del predio sirviente, lo cual hace innecesaria la existencia de la servidumbre. Por su parte, el no uso del derecho durante el tiempo establecido por la ley produce su extinción por prescripción, liberando al predio sirviente de la carga que lo afectaba.

Asimismo, las servidumbres pueden extinguirse cuando desaparece el objeto que permitía su ejercicio o cuando los propietarios deciden extinguirla mediante acuerdo

---

<sup>19</sup> Arturo Alessandri Rodríguez. *Derecho Civil: De los Bienes*. Santiago de Chile: Editorial Jurídica de Chile, varias ediciones.

mutuo.<sup>20</sup> Estas reglas responden al principio general de que las servidumbres deben existir únicamente mientras sean útiles para el predio dominante.

En el sistema jurídico salvadoreño, estas disposiciones reflejan el equilibrio entre el derecho de propiedad y las limitaciones necesarias para garantizar la convivencia entre propietarios, así como el adecuado aprovechamiento de los recursos territoriales.

### **2.6.1. Tipos de prescripción de servidumbres y su relación con La extinción.**

La prescripción es una institución jurídica mediante la cual el transcurso del tiempo produce efectos jurídicos relevantes, ya sea permitiendo la adquisición de derechos o extinguiendo obligaciones o facultades. En materia de servidumbres, el fenómeno prescriptivo puede manifestarse principalmente de dos maneras: prescripción adquisitiva y prescripción extintiva. Cada una de ellas cumple una función distinta dentro del régimen jurídico de los derechos reales.

### **2.6.2. Prescripción adquisitiva de las servidumbres**

La prescripción adquisitiva, también conocida como usucapión, consiste en la adquisición de un derecho real mediante el ejercicio continuado de una posesión durante el tiempo establecido por la ley. En el ámbito de las servidumbres, esta forma de adquisición se aplica principalmente a aquellas que son continuas y aparentes, es decir, aquellas cuyo uso se manifiesta mediante signos visibles o permanentes, como caminos, acequias o conductos de agua.

De acuerdo con la doctrina civilista, el fundamento de esta institución radica en la consolidación de situaciones de hecho prolongadas en el tiempo, las cuales el ordenamiento jurídico termina reconociendo como situaciones jurídicas válidas con el fin de garantizar la seguridad jurídica y la estabilidad de las relaciones entre propietarios de inmuebles. En consecuencia, cuando el titular de un predio ejerce

---

<sup>20</sup> Iglesias, Juan. *Derecho Romano: Historia e Instituciones*. Barcelona: Editorial Ariel, 2004, p. 278 "las servidumbres en el Derecho Romano, particularmente dentro de la categoría de derechos reales sobre cosa ajena (*iura in re aliena*). El autor explica que las servidumbres constituían limitaciones jurídicas impuestas sobre un fundo en beneficio de otro, estableciendo una relación permanente entre ambos predios".

durante el tiempo legalmente requerido el uso propio de una servidumbre, puede llegar a adquirirla jurídicamente mediante prescripción adquisitiva.<sup>21</sup>

Esta forma de adquisición tiene particular relevancia en las servidumbres voluntarias, ya que muchas de ellas pueden surgir inicialmente por tolerancia o por acuerdos informales entre propietarios, consolidándose posteriormente como derechos reales mediante el transcurso del tiempo. La doctrina señala que la prescripción adquisitiva opera como un mecanismo que permite transformar una situación de hecho en un derecho plenamente reconocido por el ordenamiento jurídico.<sup>22</sup>

### **2.6.3. Prescripción extintiva de las servidumbres**

La **prescripción extintiva**, por su parte, consiste en la pérdida o extinción de un derecho debido a la falta de ejercicio de este durante un período determinado por la ley. En el caso de las servidumbres, esta forma de prescripción se produce cuando el titular del predio dominante deja de utilizar la servidumbre durante el tiempo legalmente establecido.

El fundamento de esta institución se encuentra en el principio de que los derechos deben ejercerse para conservar su vigencia. Cuando una servidumbre deja de utilizarse durante largos períodos, se presume que la utilidad que justificaba su existencia ha desaparecido, lo que conduce a su extinción jurídica. Este criterio responde también a la necesidad de evitar cargas innecesarias sobre los predios sirvientes, garantizando el pleno ejercicio del derecho de propiedad.<sup>23</sup>

La prescripción extintiva suele aplicarse tanto a servidumbres voluntarias como a determinadas servidumbres legales, siempre que la ley permita su extinción por falta de uso. No obstante, las servidumbres naturales, al derivar directamente de la situación física de los terrenos como ocurre con el curso natural de las aguas, generalmente no se extinguen por prescripción, ya que su existencia está

---

<sup>21</sup> Juan Iglesias, *Derecho Romano: Historia e Instituciones*. Barcelona: Editorial Ariel, 2004, p. 278.

<sup>22</sup> Ramón Roca Sastre, *Derecho Hipotecario*. Barcelona: Bosch Editorial, 1995, p. 233.

<sup>23</sup> Código Civil de El Salvador, Decreto Legislativo del 23 de agosto de 1859, arts. 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.”

determinada por las condiciones naturales del terreno y no por la voluntad de los propietarios.

#### **2.6.4. Prescripción y extinción de las servidumbres**

La prescripción constituye uno de los principales modos de extinción de las servidumbres dentro del Derecho Civil. Sin embargo, no es el único. La doctrina reconoce que las servidumbres pueden extinguirse también por diversas causas, entre las cuales destacan:

1. Confusión o consolidación, cuando ambos predios pasan a pertenecer al mismo propietario.
2. Renuncia del titular del predio dominante.
3. Desaparición de la utilidad o imposibilidad de ejercicio de la servidumbre.
4. Destrucción de alguno de los predios que hacen imposible su ejercicio.
5. Prescripción extintiva por falta de uso durante el plazo legal.

En este sentido, la prescripción se configura como un mecanismo que busca equilibrar los intereses de los propietarios, evitando que los predios permanezcan gravados indefinidamente por derechos que han dejado de tener utilidad práctica. La finalidad última de esta institución es garantizar la seguridad jurídica y promover el uso racional de la propiedad inmueble.<sup>24</sup>

Asimismo, la doctrina civilista ha destacado que la prescripción en materia de servidumbres responde a la necesidad de armonizar el ejercicio de los derechos reales con la realidad social y económica de los bienes inmuebles. De esta forma, el ordenamiento jurídico reconoce que las relaciones entre predios pueden evolucionar con el tiempo, permitiendo tanto la adquisición como la extinción de servidumbres según las circunstancias concretas de cada caso.

En conclusión, los tipos de prescripción aplicables a las servidumbres adquisitiva y extintiva constituyen mecanismos jurídicos fundamentales para la regulación de

---

<sup>24</sup> Ibid. Art.822

estos derechos reales. Mientras la prescripción adquisitiva permite consolidar el uso prolongado de una servidumbre como un derecho legítimo, la prescripción extintiva permite eliminar aquellas cargas que han dejado de ejercerse o que han perdido su utilidad. Ambas figuras contribuyen al equilibrio entre los derechos del predio dominante y del predio sirviente, garantizando la estabilidad y seguridad de las relaciones jurídicas en materia de propiedad inmueble.

## **2.7. Empresa Transmisora de El Salvador (ETESAL) El Salvador: conflictos relacionados con servidumbres**

En el contexto del Derecho Civil salvadoreño, las servidumbres no solo se presentan en relaciones entre particulares, sino también en la ejecución de proyectos de infraestructura pública, especialmente en el sector energético. En este ámbito, la empresa estatal encargada de la transmisión de energía eléctrica Empresa Transmisora de El Salvador (ETESAL) ha estado vinculada a diversos procesos jurídicos relacionados con la constitución, ejercicio y eventual extinción de servidumbres, particularmente aquellas necesarias para la instalación de líneas de transmisión y subestaciones eléctricas.

La actividad de ETESAL consiste en transportar energía eléctrica a través de redes de transmisión de alto voltaje, que conectan los centros de generación con las empresas distribuidoras y los consumidores finales. Estas redes incluyen líneas de **115 kV y 230 kV**, así como subestaciones de transformación que permiten la distribución de energía en todo el territorio nacional. En consecuencia, el desarrollo y expansión de esta infraestructura requiere la utilización de terrenos privados para la instalación de torres, cables y otras estructuras eléctricas, lo cual genera la necesidad de establecer **servidumbres de electroducto** sobre predios particulares.<sup>25</sup>

### **2.7.1. Servidumbre de transmisión eléctrica y su naturaleza jurídica**

Las servidumbres vinculadas a la transmisión eléctrica constituyen un tipo especial de servidumbre legal o administrativa, cuyo fundamento se encuentra en la necesidad de garantizar la prestación continua del servicio de energía eléctrica.

---

<sup>25</sup> Empresa Transmisora de El Salvador (ETESAL), información institucional sobre el sistema de transmisión eléctrica nacional.

Estas servidumbres permiten que la infraestructura eléctrica atraviese terrenos privados, imponiendo ciertas limitaciones al derecho de propiedad, como restricciones para construir edificaciones o plantar árboles en la franja donde se encuentran las líneas de transmisión.<sup>26</sup>

El ordenamiento jurídico salvadoreño establece procedimientos específicos para la constitución de estas servidumbres cuando no existe acuerdo entre el propietario del terreno y la entidad encargada del proyecto. En tales casos, la legislación permite iniciar un proceso judicial mediante el cual se determine la porción del inmueble que será afectada, así como la indemnización correspondiente al propietario. Este procedimiento incluye la identificación del inmueble afectado, la delimitación técnica del área sobre la cual recaerá la servidumbre y la valoración económica de la indemnización que debe pagarse al propietario afectado.<sup>27</sup>

Desde el punto de vista doctrinal, estas servidumbres se justifican en el principio de utilidad pública, ya que la infraestructura eléctrica es considerada esencial para el desarrollo económico y social del país. Por esta razón, el Estado puede imponer limitaciones al derecho de propiedad privada siempre que se respeten los procedimientos legales y se garantice la compensación económica correspondiente.

### **2.7.2. Conflictos jurídicos relacionados con servidumbres eléctricas**

En El Salvador se han presentado diversos conflictos jurídicos relacionados con la instalación de infraestructura eléctrica sobre propiedades privadas. Uno de los casos más representativos fue un proceso de amparo promovido por la empresa ETESAL ante la Sala de lo Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, en el cual se discutía la legalidad de una resolución que ordenaba la desinstalación de estructuras eléctricas instaladas sobre un inmueble particular.

---

<sup>26</sup> Ley de Constitución de Servidumbres para las Obras de Electrificación Nacional, emitida mediante Decreto Legislativo N.º 1003 de 1997, Artículo 3 lit b “Los propietarios, poseedores o meros tenedores de los inmuebles, no podrán laborar la porción en que se ejerza la servidumbre, con cultivos que por su naturaleza perjudiquen su natural ejercicio; y,”

<sup>27</sup> Objeto de la ley y concepto de servidumbre de electroducto Artículo 1. “Establece que la ley regula el procedimiento para constituir servidumbres de electroducto a favor de instituciones encargadas de la electrificación nacional.” Ley de Constitución de Servidumbres para las Obras de Electrificación Nacional.

En dicha controversia se cuestionaba la reivindicación del espacio aéreo ocupado por las líneas de transmisión, así como la legalidad de las decisiones judiciales que ordenaban retirar la infraestructura instalada. El caso puso de manifiesto la complejidad jurídica de las servidumbres eléctricas, ya que estas implican la coexistencia de derechos fundamentales como la propiedad privada, la seguridad jurídica y la prestación de servicios públicos esenciales.<sup>28</sup>

Este tipo de conflictos refleja la tensión existente entre los intereses de los propietarios de los terrenos afectados y las necesidades del Estado de desarrollar infraestructura estratégica para el país.

### **2.7.3. Casos similares en el sector energético salvadoreño**

Además de los casos relacionados con ETESAL, también se han presentado situaciones similares en proyectos ejecutados por otras entidades del sector energético, como la Comisión Ejecutiva Hidroeléctrica del Río Lempa (CEL) y empresas distribuidoras de electricidad. Estas instituciones requieren frecuentemente establecer servidumbres sobre terrenos privados para la instalación de torres de transmisión, subestaciones eléctricas o líneas de interconexión regional.

En muchos de estos casos, las servidumbres se constituyen mediante acuerdos voluntarios entre los propietarios de los terrenos y las entidades responsables de los proyectos. Sin embargo, cuando no se logra un acuerdo, la legislación permite que las instituciones promuevan procesos judiciales para obtener la constitución forzosa de la servidumbre, siempre respetando el derecho del propietario a recibir una indemnización justa.

Este procedimiento busca garantizar un equilibrio entre el interés público y los derechos individuales de los propietarios, evitando que la negativa de un propietario

---

<sup>28</sup> Corte Suprema de Justicia de El Salvador, Sala de lo Constitucional, Sentencia de amparo vinculada a estructuras de transmisión eléctrica instaladas en propiedad privada, Resolución judicial que declaró procedente la reivindicación del espacio aéreo ocupado por líneas de transmisión eléctrica y ordenó la desinstalación de estructuras eléctricas instaladas en propiedad privada. REF. AMPARO -161-2016

impida el desarrollo de proyectos de infraestructura considerados estratégicos para el país.

Por ejemplo, si una línea de transmisión es retirada o sustituida por una nueva infraestructura ubicada en otro lugar, la servidumbre que gravaba el terreno puede dejar de tener utilidad jurídica, lo que permitiría su cancelación en el registro de la propiedad. En tales casos, el propietario del inmueble afectado puede solicitar la eliminación de la carga registral que limitaba el uso de su propiedad.

# **CAPITULO II:**

# **MARCO TEORICO**

### 3. FUNDAMENTOS TEORICOS DOCTRINALES DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO

#### Principales teorías sobre las servidumbres y su extinción

De acuerdo con el citado cuerpo normativo, las servidumbres pueden clasificarse en naturales, legales y voluntarias, según su origen o forma de constitución. Esta clasificación se encuentra establecida en el artículo 832 del Código Civil salvadoreño, el cual determina que las servidumbres pueden surgir por la situación natural de los lugares, por imposición de la ley o por acto de voluntad de los propietarios. A partir de esta base normativa, la doctrina ha desarrollado diversas teorías que buscan explicar la naturaleza jurídica y la función social de estas limitaciones al derecho de propiedad.

#### 3.1. Teoría del derecho real sobre cosa ajena

Una de las principales teorías doctrinales sobre las servidumbres es la denominada teoría del derecho real sobre cosa ajena. Según esta concepción, las servidumbres constituyen un derecho real que recae sobre un bien perteneciente a otra persona, otorgando al titular del predio dominante determinadas facultades de uso o aprovechamiento sobre el predio sirviente.

Esta teoría destaca que el titular del derecho de servidumbre no adquiere la propiedad del bien gravado, sino únicamente la facultad de ejercer ciertos actos que limitan el ejercicio pleno del derecho de propiedad del dueño del predio sirviente. En consecuencia, el propietario del inmueble gravado conserva la titularidad del bien, pero debe tolerar el ejercicio del derecho que corresponde al predio dominante.<sup>29</sup>

Desde esta perspectiva, la servidumbre se caracteriza por ser un derecho real limitado, accesorio al inmueble y permanente mientras subsistan las condiciones que justifican su existencia.

---

<sup>29</sup> José Castán Tobeñas, *Derecho Civil Español, Común y Foral*. Madrid: Editorial Reus, 1996, p. 410. las servidumbres tienen carácter **accesorio respecto del predio dominante**, lo que significa que el derecho no pertenece a la persona del propietario sino al inmueble mismo. Por esta razón, cuando el predio dominante se transmite a un nuevo propietario, la servidumbre se transmite automáticamente junto con él.

### 3.2. Teoría de la utilidad o beneficio predial

Otra explicación doctrinal relevante es la teoría de la utilidad predial, la cual sostiene que la existencia de una servidumbre se justifica únicamente cuando produce una utilidad real para el predio dominante. Bajo esta concepción, la servidumbre no se establece para beneficiar a una persona en particular, sino para proporcionar una ventaja objetiva al inmueble que recibe el beneficio.

Esta teoría tiene su origen en el Derecho Romano, donde las servidumbres prediales debían estar orientadas a satisfacer necesidades concretas del fundo dominante, tales como el acceso a caminos, el aprovechamiento de aguas o el establecimiento de conducciones. En consecuencia, si desaparece la utilidad que justificaba la servidumbre, esta puede extinguirse por falta de objeto o por la imposibilidad de ejercer el derecho.<sup>30</sup>

La doctrina civilista moderna ha adoptado este criterio para explicar por qué las servidumbres están vinculadas al inmueble y no a la persona del propietario.

### 3.3. Teoría de la limitación al derecho de propiedad

Una tercera teoría doctrinal considera las servidumbres como limitaciones al derecho de propiedad. Desde esta perspectiva, la servidumbre constituye una restricción jurídica que reduce el alcance del dominio del propietario del predio sirviente en beneficio de otro inmueble o del interés público.

Esta teoría ha adquirido especial relevancia en el contexto de las servidumbres legales, particularmente aquellas relacionadas con la prestación de servicios públicos, como las servidumbres de paso, de acueducto o de transmisión eléctrica. En estos casos, la ley impone ciertas limitaciones al ejercicio del derecho de

---

<sup>30</sup> Juan Iglesias, *Derecho Romano: Historia e Instituciones*. Barcelona: Editorial Ariel, 2004, contenido textual página 278. Entre las servidumbres más conocidas en el Derecho Romano se encontraban el derecho de paso (*iter, actus, via*), el derecho de conducir agua (*aquae ductus*) y el derecho de tomar agua (*aquae haustus*), las cuales tenían como finalidad facilitar el aprovechamiento económico de los fundos rurales.

propiedad con el fin de garantizar la satisfacción de necesidades colectivas o la correcta utilización de los recursos naturales.<sup>31</sup>

De esta forma, la servidumbre se configura como un mecanismo jurídico que permite armonizar el derecho individual de propiedad con el interés social.

### **3.4. Teoría del interés Público**

Constituye un eje interpretativo fundamental para comprender la existencia, regulación y extinción de las servidumbres dentro del Derecho Civil, particularmente en sistemas jurídicos como el de El Salvador, donde la propiedad privada está subordinada a su función social.

### **3.5. Teoría del derecho Real**

Constituye un elemento esencial dentro del derecho civil, ya que regula las relaciones jurídicas entre propietarios de inmuebles y establece límites razonables al ejercicio del derecho de propiedad. Las servidumbres naturales, legales y voluntarias reflejan distintas formas en que puede surgir este gravamen real, mientras que su extinción responde a la necesidad de adaptar las relaciones jurídicas a las transformaciones sociales, económicas y materiales que afectan a los bienes inmuebles.<sup>32</sup>

### **3.6. Generalidades de las servidumbres: definición, naturaleza jurídica, predialidad, clasificación, características y facultades del dominio**

En el ordenamiento jurídico salvadoreño, esta institución se encuentra regulada principalmente en el Código Civil de El Salvador, el cual establece las bases normativas para su constitución, ejercicio y extinción.

#### **3.6.1. Definición de servidumbre.**

La doctrina civilista define la servidumbre como un derecho real limitado que grava un inmueble denominado predio sirviente en beneficio de otro denominado predio

---

<sup>31</sup> Ramón Roca Sastre, *Derecho Hipotecario*. Barcelona: Bosch Editorial, 1995, p. 233.

<sup>32</sup> Rafael Rojina Villegas. *Derecho Civil Mexicano. Bienes y Derechos Reales*. México: Editorial Porrúa, varias ediciones. (Estudia la estructura jurídica de las servidumbres y su función en la organización de la propiedad).

dominante, permitiendo al titular de este último ejercer determinadas facultades de uso o restricción sobre el inmueble gravado.

Según los juristas Arturo Alessandri Rodríguez y Manuel Somarriva Undurraga, la servidumbre puede entenderse como una relación jurídica en virtud de la cual un predio soporta una carga en beneficio de otro, con el fin de proporcionar una utilidad permanente al inmueble favorecido.<sup>33</sup>

### **3.7. Naturaleza jurídica de las servidumbres**

Desde el punto de vista doctrinal, las servidumbres se consideran derechos reales sobre cosa ajena, ya que el titular del derecho no es propietario del bien gravado, pero tiene la facultad de ejercer ciertos actos sobre él. Esta característica las distingue de los derechos personales u obligaciones, pues su ejercicio no depende de una relación contractual entre personas, sino de una relación directa entre inmuebles.

Alessandri y Somarriva señalan que las servidumbres constituyen una limitación al derecho de propiedad, ya que restringen las facultades del propietario del predio sirviente al imponerle la obligación de tolerar determinados actos o abstenerse de realizar otros que podrían impedir el ejercicio del derecho por parte del predio dominante.

No obstante, esta limitación se encuentra justificada por la utilidad que la servidumbre proporciona al inmueble beneficiado, así como por la función social de la propiedad reconocida en los sistemas jurídicos contemporáneos.

Además, la servidumbre implica una limitación al derecho de propiedad, puesto que el propietario del predio sirviente no puede ejercer plenamente todas las facultades inherentes al dominio sobre la porción del inmueble afectada por la servidumbre.

---

<sup>33</sup> Arturo Alessandri Rodríguez y Manuel Somarriva Undurraga, *Tratado de los Derechos Reales*. Santiago de Chile: Editorial Jurídica de Chile, 1987, p. 356.

### 3.8. Predialidad de las servidumbres

Uno de los elementos esenciales de las servidumbres es su **carácter predial**, lo que significa que el derecho se establece entre dos inmuebles y no entre dos personas. En este sentido, la servidumbre se encuentra vinculada directamente al inmueble beneficiado, de manera que el derecho se transmite automáticamente cuando se transfiere la propiedad del predio dominante.

La predialidad implica la existencia de dos elementos fundamentales:

1. **Predio dominante**, que es el inmueble que recibe el beneficio o utilidad de la servidumbre.
2. **Predio sirviente**, que es el inmueble sobre el cual recae el gravamen o limitación.

Esta relación jurídica se mantiene independientemente de los cambios de propietario de los inmuebles involucrados, ya que la servidumbre está vinculada al predio y no a la persona del titular del derecho.

La predialidad implica también que el derecho de servidumbre no pertenece a una persona determinada, sino al inmueble mismo. Por esta razón, cuando el predio dominante cambia de propietario, la servidumbre se transmite automáticamente junto con el inmueble.<sup>34</sup>

### 3.9. Tipos y clasificación de las servidumbres

Las servidumbres pueden clasificarse de diversas maneras según distintos criterios doctrinales y legales. El derecho civil salvadoreño reconoce principalmente la clasificación basada en el origen de la servidumbre, establecida en el artículo 832 del Código Civil.

#### 3.9.1. Servidumbres naturales

Las servidumbres naturales son aquellas que surgen por la situación natural de los terrenos, sin necesidad de intervención humana o disposición legal expresa.

---

<sup>34</sup> Arturo Alessandri Rodríguez y Manuel Somarriva Undurraga, *Tratado de los Derechos Reales*, p. 362.

Estas servidumbres derivan de las condiciones físicas del terreno, como el curso natural de las aguas desde un predio superior hacia otro inferior.

### **Características principales**

- No requieren título constitutivo (ni contrato, ni testamento, ni sentencia).
- Se originan por la **naturaleza misma de los inmuebles**.
- Son inherentes a la ubicación y condiciones físicas de los predios.
- Generalmente no implican indemnización, salvo que se altere su curso natural.

### **Servidumbre natural de aguas (o de flujo)**

Es la más representativa dentro de esta categoría.

Concepto:

Consiste en la obligación del predio inferior de recibir las aguas que descienden naturalmente del predio superior, sin intervención del hombre.

Características:

- El predio inferior no puede impedir el flujo natural del agua.
- El predio superior no puede agravar la carga, es decir, no puede aumentar artificialmente el volumen o alterar el curso natural del agua.

Ejemplo:

El agua de lluvia que fluye naturalmente desde un terreno elevado hacia uno más bajo.

### **Servidumbres derivadas de la configuración natural del terreno**

Aunque doctrinalmente se agrupan bajo la misma categoría, incluyen situaciones como:

- Desniveles naturales que generan cargas de drenaje.
- Formación de cauces o escorrentías naturales.

Estas no siempre se separan como categorías independientes, sino que se consideran manifestaciones de la servidumbre natural de aguas.

### **Consideraciones jurídicas**

- Las servidumbres naturales operan de pleno derecho, es decir, no requieren reconocimiento judicial para existir.
- Su regulación busca mantener el equilibrio natural entre predios, evitando alteraciones perjudiciales.
- Cualquier modificación artificial que cause daño puede generar responsabilidad civil.

### Extinción de las servidumbres naturales

Aunque las servidumbres naturales tienen un carácter permanente, pueden extinguirse en ciertas circunstancias:

#### A. Por desaparición de la condición natural

Cuando cesan las circunstancias físicas que les dieron origen, por ejemplo, si se elimina el desnivel entre los predios.

#### B. Por alteración del terreno

Cuando modificaciones lícitas del terreno hacen imposible el ejercicio de la servidumbre natural.

#### C. Por transformación en servidumbre legal o voluntaria

Si la situación natural es modificada o regulada mediante acuerdo o disposición legal, puede cambiar su naturaleza jurídica.

#### D. Por imposibilidad de ejercicio

Cuando factores naturales o artificiales impiden definitivamente su funcionamiento.

### **3.9.2. Servidumbres legales**

Las servidumbres legales son aquellas que se establecen por disposición expresa de la ley, generalmente con el objetivo de garantizar el aprovechamiento adecuado de los predios o de proteger intereses de carácter público. Entre los ejemplos más comunes se encuentran las servidumbres de tránsito para predios

enclavados, las servidumbres de acueducto y aquellas relacionadas con la instalación de infraestructura pública.

Las servidumbres legales se dividen:

Servidumbres legales de interés público

Son aquellas establecidas en beneficio de la colectividad o del Estado. Se caracterizan por responder a necesidades generales y suelen estar reguladas tanto por el Derecho Civil como por leyes especiales.

Ejemplos:

- Servidumbres para la construcción y mantenimiento de caminos públicos.
- Servidumbres para el paso de líneas eléctricas, telecomunicaciones o acueductos.
- Servidumbres relacionadas con obras públicas, como drenajes o infraestructura.

### **Servidumbres legales de interés privado**

Son aquellas impuestas por la ley para resolver conflictos o necesidades entre propietarios particulares.

Principales tipos:

- ✓ Servidumbre de paso: Se concede al propietario de un predio enclavado (sin salida a la vía pública) el derecho de transitar por predios vecinos, previo pago de indemnización.
- ✓ Servidumbre de acueducto: Permite conducir aguas a través de un predio ajeno para el aprovechamiento del propietario dominante.
- ✓ Servidumbre de desagüe: Autoriza la evacuación de aguas sobrantes o pluviales hacia predios inferiores.
- ✓ Servidumbre de luces y vistas: Regula la apertura de ventanas o balcones para evitar afectaciones a la privacidad del predio vecino.

- ✓ Servidumbre de medianería (en ciertos casos): Relacionada con muros divisorios comunes entre propiedades colindantes.

#### Consideraciones generales

- Las servidumbres legales son obligatorias, es decir, el propietario del predio sirviente no puede oponerse cuando se cumplen los requisitos legales.
- Generalmente implican el pago de una indemnización, especialmente en casos como la servidumbre de paso.
- Su ejercicio debe realizarse de la manera menos perjudicial posible para el predio gravado.

#### Extinción de las servidumbres legales

Las servidumbres legales pueden extinguirse por diversas causas reconocidas en el Derecho Civil:

##### A. Por desaparición de la causa que les dio origen

Cuando cesa la necesidad que justificaba la servidumbre (por ejemplo, cuando un predio deja de estar enclavado al obtener acceso directo a la vía pública).

##### B. Por reunión de los predios (confusión)

Si el predio dominante y el sirviente pasan a pertenecer a un mismo propietario, la servidumbre se extingue.

##### C. Por no uso (en ciertos casos)

Algunas servidumbres pueden extinguirse por el no ejercicio durante el plazo legal, especialmente si son susceptibles de prescripción.

##### D. Por imposibilidad de ejercicio

Cuando circunstancias físicas o jurídicas hacen imposible su uso.

##### E. Por resolución judicial o modificación legal

Pueden extinguirse o modificarse por decisión judicial o por cambios en la normativa que las regula.

### **3.9.3. Servidumbres voluntarias**

Las servidumbres voluntarias son aquellas que se constituyen mediante la voluntad de los propietarios, generalmente a través de contratos o actos jurídicos formalizados ante notario e inscritos en el registro correspondiente. Este tipo de servidumbre permite a los propietarios establecer acuerdos que faciliten el uso o aprovechamiento de sus propiedades.

Características principales

- Se originan por la voluntad de las partes.
- Requieren un título constitutivo, como contrato o testamento.
- Deben formalizarse generalmente en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad para surtir efectos frente a terceros.
- Su alcance se determina por lo expresamente convenido.

Clasificación de las servidumbres voluntarias

Las servidumbres voluntarias pueden clasificarse conforme a diversos criterios doctrinarios:

Según su contenido o ejercicio

- Servidumbres positivas: Permiten realizar actos sobre el predio sirviente.  
*Ejemplo:* derecho de paso, instalación de tuberías.
- Servidumbres negativas: Imponen al propietario del predio sirviente la obligación de abstenerse de realizar ciertos actos.  
*Ejemplo:* prohibición de construir a cierta altura.

Según su forma de ejercicio

- Continuas: Se ejercen sin intervención constante del hombre. *Ejemplo:* desagüe o acueducto.

- Discontinuas: Requieren actos humanos para su uso. *Ejemplo:* servidumbre de paso.

#### Según su apariencia

- Aparentes: Se manifiestan mediante signos visibles. *Ejemplo:* caminos, canales, instalaciones visibles.
- No aparentes: No presentan señales externas. *Ejemplo:* limitaciones de construcción.

#### Según su forma de constitución

- Por contrato: Mediante acuerdo entre propietarios.
- Por testamento: Disposición unilateral del propietario que impone la servidumbre tras su fallecimiento.
- Por prescripción: Se adquieren por el uso continuo y prolongado en el tiempo, conforme a los requisitos legales (aplicable principalmente a servidumbres continuas y aparentes).

#### Consideraciones jurídicas

- Las servidumbres voluntarias deben ejercerse conforme a lo pactado y de manera que causen el menor perjuicio posible al predio sirviente.
- Pueden modificarse o extinguirse por acuerdo de las partes, por no uso o por consolidación (cuando ambos predios pertenecen al mismo dueño).
- Su validez está sujeta a que no contravengan disposiciones legales imperativas.

#### Extinción de las servidumbres voluntarias

Las servidumbres voluntarias pueden extinguirse por diversas causas reconocidas en el Derecho Civil salvadoreño:

A. Por la reunión de los predios (confusión)

Cuando el predio dominante y el sirviente pasan a pertenecer a un mismo propietario, la servidumbre desaparece por falta de objeto.

**B. Por el no uso (prescripción extintiva)**

Se extinguen cuando no se ejercen durante el tiempo establecido por la ley, especialmente en el caso de servidumbres discontinuas o no aparentes.

**C. Por renuncia del titular**

El propietario del predio dominante puede renunciar expresamente al derecho de servidumbre.

**D. Por vencimiento del plazo o cumplimiento de condición**

Si la servidumbre fue constituida por un tiempo determinado o bajo condición, se extingue al cumplirse estos.

**E. Por destrucción de los predios**

Cuando desaparece el predio dominante o sirviente, o se altera de tal forma que la servidumbre no puede ejercerse.

**F. Por imposibilidad de uso**

Cuando las circunstancias hacen imposible el ejercicio de la servidumbre.

### **3.10. Elementos para la Constitución de las Servidumbres**

Para que una servidumbre exista válidamente en el ámbito jurídico, es indispensable la concurrencia de ciertos elementos esenciales, sin los cuales no puede configurarse esta figura.

#### **3.10.1. Existencia de dos predios**

El primer elemento fundamental es la existencia de dos inmuebles:

- Predio dominante: aquel que recibe el beneficio.
- Predio sirviente: aquel que soporta el gravamen.

Ambos predios deben pertenecer a distintos propietarios, ya que no puede existir servidumbre sobre cosa propia. Este principio responde a la lógica de que nadie puede constituir una carga sobre su propio bien en beneficio de sí mismo.

### **3.10.2. Relación de utilidad**

Debe existir una utilidad o beneficio real para el predio dominante. Esta utilidad puede consistir en facilitar el acceso, mejorar el aprovechamiento del terreno o permitir el ejercicio de actividades necesarias para el uso del inmueble.

La utilidad no debe ser meramente personal, sino inherente al predio, lo que refuerza el carácter real de la servidumbre.

### **3.10.3. Gravamen real**

La servidumbre implica una carga sobre el predio sirviente que limita el ejercicio pleno del derecho de propiedad. Este gravamen puede consistir en:

- Permitir el uso parcial del predio.
- Abstenerse de realizar determinados actos.
- Soportar ciertas actividades del predio dominante.

### **3.10.4. Perpetuidad relativa**

Las servidumbres se caracterizan por su vocación de permanencia, es decir, subsisten mientras exista la necesidad que las originó, salvo que se extingan por causas legales. No obstante, no son perpetuas en sentido absoluto, ya que pueden desaparecer bajo determinadas circunstancias.

### **3.10.5. Determinación del contenido**

Es necesario que la servidumbre tenga un contenido claro, es decir, que se establezcan de forma precisa:

- Su extensión.
- Su modo de ejercicio.
- Sus limitaciones.

Esto garantiza seguridad jurídica y evita conflictos entre los propietarios de los predios involucrados.

### **3.11. Características de las servidumbres**

Las servidumbres presentan una serie de características que permiten distinguirlas de otras instituciones jurídicas relacionadas con el derecho de propiedad. Entre las principales características se encuentran:

#### a) Carácter real

Las servidumbres son derechos reales que recaen directamente sobre un inmueble y producen efectos frente a terceros.

#### b) Accesoriedad

El derecho de servidumbre es accesorio respecto del predio dominante, lo que significa que no puede existir de forma independiente del inmueble beneficiado.

#### c) Permanencia

Las servidumbres suelen tener carácter permanente mientras subsistan las circunstancias que justifican su existencia.

#### d) Indivisibilidad

La servidumbre afecta al inmueble en su totalidad y no puede dividirse entre las distintas partes del predio.

#### e) Limitación al dominio

Las servidumbres constituyen una restricción al derecho de propiedad del predio sirviente, ya que el propietario debe tolerar determinadas acciones o abstenerse de realizar ciertos actos.

### **3.12. Facultades del dominio en relación con las servidumbres**

El derecho de propiedad comprende tradicionalmente tres facultades fundamentales: usar, gozar y disponer del bien. Sin embargo, cuando un inmueble se encuentra gravado con una servidumbre, estas facultades pueden verse limitadas.

El propietario del predio sirviente conserva la titularidad del inmueble y puede ejercer las facultades propias del dominio, siempre que su ejercicio no impida o dificulte el uso de la servidumbre. Por su parte, el titular del predio dominante tiene derecho a ejercer las facultades necesarias para el aprovechamiento de la servidumbre, dentro de los límites establecidos por la ley o por el título constitutivo.<sup>35</sup>

### **3.13. Extinción de las servidumbres**

Las servidumbres pueden extinguirse por diversas causas reconocidas por el Derecho Civil. Entre las principales se encuentran:

1. Confusión o consolidación, cuando ambos predios pasan a pertenecer al mismo propietario.
2. Renuncia del titular del predio dominante.
3. Desaparición de la utilidad que justificaba la servidumbre.
4. Prescripción extintiva por falta de uso durante el tiempo establecido por la ley.
5. Destrucción de los predios o imposibilidad de ejercer la servidumbre.

Las servidumbres constituyen una institución jurídica fundamental dentro del Derecho Civil, ya que permiten armonizar el ejercicio del derecho de propiedad con las necesidades prácticas de los propietarios de inmuebles. Su regulación en el ordenamiento jurídico salvadoreño establece un equilibrio entre los derechos del propietario del predio sirviente y las facultades del titular del predio dominante, garantizando así el uso racional de la propiedad inmueble.

### **3.14. Efectos Jurídicos**

Efectos sobre Predios y Propietarios

- Predio dominante: Adquiere derecho real de utilidad concreta (tránsito, desagüe, vistas), opuesto erga omnes tras inscripción (art. 823 C.C.). No puede agravar el gravamen ni cederlo independientemente; sigue al predio en ventas o herencias.

---

<sup>35</sup> Luis Díez-Picazo. *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*. Vol. II. Madrid: Editorial Civitas, varias ediciones.

- Predio sirviente: Pierde facultades dominicales (ius abutendi) en la porción afectada; dueño tolera ejercicio sin impedirlo, pero puede exigir demarcación (arts. 842-848). Responde por daños si agrava gravamen (art. 824).
- Indivisibilidad: La servidumbre subsiste íntegra, aunque predios se dividan (art. 883); parcialización solo por acuerdo o sentencia.

### **3.14.1. Efectos Constitutivos**

- Legales: Impuestas judicialmente por necesidad/ utilidad pública (art. 849: tránsito enclavado con indemnización previa vía peritos). Efecto ex nunc; genera acción ejecutiva contra terceros.
- Naturales: Automáticas por situación física (art. 834: aguas descendentes); efecto constitutivo implícito sin título ni inscripción, pero judicializarle.

Voluntarias: Nacen por contrato/testamento con forma solemne e inscripción registral (art. 823); oponibles desde publicación. Temporalidad posible si pactada

### **3.14.2. Efectos Procesales**

- Publicidad registral: Inscripción produce efectos declarativos y constitutivos; cancelación post-extinción libera sirviente para plena explotación.
- Responsabilidad: Daños por mal ejercicio generan resarcimiento; servidumbre sobrevive cambios de modo de ejercicio por prescripción.
- Limitaciones modernas: Cables/ductos generan servidumbres discontinuas aparentes; efectos incluyen indemnización perpetua o temporal según utilidad.

### 3.14.3. Efectos Extintivos

Causa de Extinción	Efectos Jurídicos	Requisitos
Confusión de predios (art. 887. #3°)	Restauración plena del dominio sirviente; servidumbre desaparece ipso iure sin formalidad.	Reunión irrevocable en un solo dueño.
No uso (art. 887. #4°)	Prescripción adquisitiva inversa (10 años continuas desde imposibilidad; discontinuas desde última interrupción). Acción declarativa judicial.	Prueba de abstención voluntaria; revive si cesa causa en 20 años (art. 889).
Renuncia dominante	Extinción voluntaria expresa; inscrita para publicidad. No genera indemnización retroactiva.	Escritura pública.
Destrucción sirviente / Resolución	Pérdida material del gravamen; dominante pierde derecho sin resarcimiento salvo pacto.	Total, e irreversible.

### 3.15. ventajas y desventajas procesales

#### Vía Notarial (Voluntarias/Extinción Pactada)

##### Ventajas:

- Celeridad: Protocolización inmediata sin plazos judiciales (Ley Ejercicio Notarial, art. 2); inscripción registral en días.
- Economía: Costos reducidos (aranceles fijos) vs. honorarios judiciales y peritos.
- Autonomía: Acuerdo privado vinculante erga omnes post-inscripción.

**Desventajas:**

- Inaplicable ante oposición: Requiere consenso; disidencia deriva a juicio ordinario.
- Limitada a no contencioso: No resuelve servidumbres legales forzosas ni extinción por no uso controvertida.

**Vía Judicial (Legales/Controversias)****Ventajas:**

- Imparcialidad: Juez verifica requisitos estrictos (necesidad, menor gravamen, indemnización previa)
- Pretensión constitutiva: Crea derecho real ex novo con efectos erga omnes; incluye demarcación pericial.
- Recursos: Apelación a Salas Civiles unifica doctrina (ej. tránsito enclavado).

**Desventajas:**

- Lentitud: Proceso ordinario demora 2-5 años por acumulación y peritajes múltiples.
- Costos elevados: Depósitos, peritos, tasas judiciales; riesgo de condena en costas si se desestima.
- Rigidez: Supeditado a prueba plena; no admite pacto post-sentencia sin nueva acción.

**3.16. Causas específicas de extinción de servidumbres legales****Causas Generales Aplicables**

- Confusión de predios: Extinción automática al reunirse predios dominante y sirviente en un mismo propietario; irretroactiva para servidumbres legales constituidas judicialmente.
- No uso durante 10 años: Prescripción adquisitiva inversa (continuas desde imposibilidad; discontinuas desde última interrupción). Requiere prueba judicial de abstención voluntaria; revisable en 20 años si cesa causa.
- Destrucción total del sirviente: Extinción ipso iure si desaparece materialmente el objeto gravado (ej. demolición total).
- Renuncia de la dominante: Expresa y protocolizada; viable solo si no afecta utilidad pública (ej. tránsito comunal excluye renuncia unilateral).

### **Causas Específicas a Legales**

- Cumplimiento de fin público: Cesa al desaparecer necesidad originaria (ej. nuevo acceso público suprime tránsito forzoso, art. 849); juez declara extinción a pedido del sirviente.
- Sustitución por vía alternativa: Si dominante adquiere servidumbre equivalente por otro lugar con menor gravamen, extingue la anterior; común en servidumbres de paso legales.
- Expropiación total del sirviente: Suple Código Civil vía Ley de Expropiaciones; Estado asume predio entero, extinguiendo servidumbre implícitamente.
- Caducidad sectorial: Leyes especiales como Electrificación Nacional (1997) prevén extinción automática al finalizar obras temporales.

### **3.17. Procedimiento Extintivo**

Siempre judicial ante Juzgados Civiles (CPCM art. 512); notarial solo si renuncia consensual sin interés público. Inscripción de cancelación en CNR libera sirviente.

#### **Contenido Esencial**

- Protege propiedad contra expropiaciones arbitrarias, exigiendo **utilidad pública/social previa, indemnización justa** (generalmente en dinero y previa, salvo excepciones bélicas/calamidades).
- **Excepciones a indemnización previa:** Guerra, calamidades, aprovisionamiento agua/energía, viviendas o vías públicas.

### **3.18. PROCEDIMIENTO PROCESAL, INSTANCIAS DE INSCRIPCIÓN Y REQUISITOS DE LAS SERVIDUMBRES Y SU EXTINCIÓN**

Las servidumbres, como derechos reales limitativos del dominio, requieren para su eficacia jurídica no solo la concurrencia de elementos sustantivos, sino también el cumplimiento de un procedimiento formal y registral que garantice su validez, publicidad y oponibilidad frente a terceros. En el sistema salvadoreño, estas figuras se encuentran reguladas principalmente en el Código Civil de El Salvador y en la normativa registral aplicable.

El procedimiento para su constitución y extinción varía según la naturaleza de la servidumbre (legal, natural o voluntaria), así como de la existencia o no de controversia entre las partes, pudiendo desarrollarse en sede notarial, administrativa o judicial.

### **3.19. Procedimiento Procesal para la Constitución de las Servidumbres Vía voluntaria o notarial (servidumbres voluntarias)**

Cuando existe acuerdo entre las partes, el procedimiento se desarrolla en sede notarial, conforme a los principios de la jurisdicción voluntaria.

Etapas del procedimiento:

1. Solicitud o requerimiento de las partes los propietarios de los predios manifiestan su voluntad de constituir la servidumbre.
2. Verificación de la capacidad y legitimación el notario verifica que las partes sean titulares del dominio y tengan capacidad legal.
3. Determinación del contenido de la servidumbre Se establecen:
  - Tipo de servidumbre.
  - Extensión y ubicación.
  - Forma de ejercicio.
4. Otorgamiento de escritura pública se formaliza el acto mediante instrumento público, cumpliendo con las solemnidades legales.
5. Protocolización e incorporación al protocolo notarial el instrumento queda incorporado al protocolo del notario.

### **Vía judicial (servidumbres legales)**

Cuando no existe acuerdo entre las partes o se requiere la imposición de la servidumbre, se acude a la jurisdicción civil.

### **3.20. Etapas del proceso:**

1. Presentación de demanda: el interesado interpone demanda ante el juez competente.
2. Admisión de la demanda: el juez verifica el cumplimiento de requisitos formales.
3. Emplazamiento de la parte demandada: se concede audiencia al propietario del predio sirviente.
4. Fase probatoria se aportan pruebas:
  - Documentales (títulos de propiedad).
  - Periciales (topografía, accesos).
  - Testimoniales.
5. Resolución judicial: el juez determina la procedencia de la servidumbre y fija sus condiciones.
6. Ejecución de la sentencia incluye, en su caso, el pago de indemnización.

#### **3.20.1. Reconocimiento de servidumbres naturales**

Las servidumbres naturales no requieren un proceso constitutivo formal; sin embargo, en caso de conflicto:

- Se sigue el procedimiento judicial declarativo.
- El juez reconoce la existencia de la servidumbre con base en la situación física de los predios.

### **3.21. Instancias donde se inscriben las Servidumbres**

Para que las servidumbres produzcan efectos frente a terceros, deben inscribirse en el registro correspondiente.

#### **3.21.1. Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas**

La inscripción se realiza en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, institución encargada de:

- Dar publicidad a los derechos reales.
- Garantizar la seguridad jurídica inmobiliaria.

En El Salvador, este registro depende del Centro Nacional de Registros (CNR).

### **3.21.2. Naturaleza de la inscripción**

La inscripción de la servidumbre tiene carácter:

- **Declarativo**, en algunos casos (cuando el derecho ya existe).
- **Constitutivo**, en cuanto a su oponibilidad frente a terceros.

### **3.22. Procedimiento de inscripción**

El trámite registral comprende:

#### **1. Presentación del título**

Puede ser:

- Escritura pública.
- Sentencia judicial firme.

#### **2. Calificación registral**

El registrador verifica:

- Legalidad del acto.
- Cumplimiento de requisitos formales.

#### **3. Inscripción en el folio real**

Se asienta la servidumbre en la partida correspondiente a ambos predios.

#### **4. Publicidad registral**

El acto se hace oponible frente a terceros.

### **3.22.1. Requisitos para la Inscripción de las Servidumbres**

Para su inscripción válida, deben cumplirse los siguientes requisitos:

#### **1. Título válido**

- Escritura pública o resolución judicial.
- Debidamente autorizada por funcionario competente.

## 2. Identificación de los inmuebles

- Ubicación, linderos y medidas.
- Número de matrícula o inscripción registral.

### **3.22.2. Determinación clara de la servidumbre**

Debe especificarse:

- Tipo de servidumbre.
- Extensión.
- Forma de ejercicio.

### **3.22.3. Pago de derechos registrales**

- Cancelación de tasas correspondientes.

### **3.22.4. Cumplimiento de formalidades legales**

- Firmas.
- Autenticaciones.
- Protocolización.

## **3.23. Procedimiento para la Extinción de las Servidumbres**

La extinción también requiere un procedimiento formal, dependiendo de la causa:

### **1. Vía notarial**

Procede cuando:

- Existe acuerdo entre las partes.
- Se formaliza mediante escritura pública de cancelación.

### **2. Vía judicial**

Procede cuando:

- Existe controversia.
- Se requiere declaración judicial de extinción (por no uso, imposibilidad, etc.).

### **3.24. Procedimiento registral de cancelación**

1. Presentación del título de extinción (escritura o sentencia).
2. Calificación registral
3. Cancelación del asiento registral
4. Publicidad de la extinció

# **CAPITULO II: MARCO LEGAL**

## 4. MARCO LEGAL NORMATIVO

### 4.1. CONSTITUCIÓN DE LA REPUBLICA

#### 4.1.1. Fundamento Constitucional

- Art. 103 Se reconoce y garantiza el derecho a la propiedad privada en función social.
- Art. 105 "la propiedad privada es inviolable" y que "no podrá ser expropiada sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización", acueductos, donde el juez debe verificar necesidad e indemnización previa.<sup>36</sup>
- Servidumbres voluntarias y naturales derivan de autonomía privada (art. 2 Constitución), sin intervención estatal directa.

#### 4.1.2. Control Constitucional

La Sala de lo Constitucional de la Corte Suprema conoce acciones de inconstitucionalidad por violación al art. 103 en imposiciones irregulares, como falta de indemnización o ausencia de utilidad pública en servidumbres legales. Extinciones por no uso (art. 888 C.C.) respetan propiedad al restaurar dominio pleno del sirviente.

## 4.2. Ley Principal CODIGO CIVIL DE LAS SERVIDUMBRES

**Art. 822:** Define la servidumbre predial (o simplemente servidumbre) como un gravamen impuesto sobre un predio (propiedad inmueble) en beneficio de otro predio que pertenece a un dueño distinto.

**Art. 823:** Establece la terminología: el predio que sufre el gravamen se llama predio sirviente, y el predio que se beneficia de la utilidad se llama predio dominante. Respecto al dominante, la servidumbre es activa; respecto al sirviente, es pasiva.

**Art. 824:** Clasifica las servidumbres según su ejercicio:

- Continua: Se ejerce o puede ejercerse sin necesidad de un hecho actual del hombre (ej. servidumbre de acueducto por un canal artificial) .

---

<sup>36</sup> (Constitución de la República de El Salvador 1983)

- Discontinua: Se ejerce a intervalos más o menos largos y requiere un hecho actual del hombre (ej. servidumbre de tránsito) .

**Art. 825:** Clasifica las servidumbres según su visibilidad:

- Aparente: Está continuamente a la vista (ej. tránsito por una senda o puerta especialmente destinada) .
- Inaparente: No se conoce por una señal exterior (ej. tránsito que carece de senda o puerta visible) .

**Art. 826:** Dispone que las servidumbres son inseparables del predio al que activa o pasivamente pertenecen.

Art. 827: Si el predio sirviente se divide, la servidumbre ya constituida no cambia, y la parte donde se ejercía debe seguir sufriendo el gravamen.

**Art. 828:** Si el predio dominante se divide, cada nuevo dueño goza de la servidumbre, pero sin aumentar el gravamen del predio sirviente (ej. los nuevos dueños del predio de tránsito no pueden alterar la dirección, forma, calidad o anchura del camino destinado) .

**Art. 829:** El titular de una servidumbre tiene derecho también a los medios necesarios para ejercerla (ej. derecho de tránsito para ir a una fuente si se tiene derecho a sacar agua de ella, aunque el tránsito no se haya establecido expresamente) .

**Art. 830:** El que goza de la servidumbre puede hacer las obras indispensables para ejercerla a su costa, a menos que se haya pactado lo contrario. Si el dueño del predio sirviente se obligó a hacer o reparar las obras, puede exonerarse de la obligación abandonando la parte del predio donde deban hacerse o conservarse.

**Art. 831:** El dueño del predio sirviente no puede alterar, disminuir, ni hacer más incómoda la servidumbre para el predio dominante. Sin embargo, si el modo primitivo de la servidumbre se vuelve muy oneroso con el tiempo, el dueño del predio sirviente puede proponer variaciones a su costa, las cuales deben ser aceptadas si no perjudican al predio dominante.

**Art. 832:** Clasifica las servidumbres según su origen:

- Naturales: Proviene de la situación natural de los lugares.
- Legales: Son impuestas por la ley.

- Voluntarias: Son constituidas por un hecho del hombre.

**Art. 833:** Establece que las disposiciones de este título se aplicarán sin perjuicio de las ordenanzas generales o locales sobre servidumbres.

#### **4.2.1. CAPITULO I: DE LAS SERVIDUMBRES NATURALES**

**Art. 834:** El predio inferior está obligado a recibir las aguas que descienden naturalmente del predio superior (sin intervención humana). No se puede dirigir un albañal o acequia sobre el predio vecino sin haber constituido una servidumbre especial. El predio sirviente no debe estorbar la servidumbre natural, ni el predio dominante debe agravarla.

**Art. 835:** El dueño de una heredad puede usar las aguas que corren naturalmente por ella (aunque no sean de su dominio) para menesteres domésticos, riego, dar movimiento a máquinas y abrevar animales. Debe devolver el sobrante al cauce acostumbrado a la salida del fundo.

**Art. 836:** Limita el uso del agua por parte del dueño de la heredad:

1. Si el dueño de la heredad inferior adquirió el derecho de usar esas aguas por prescripción (diez años con obras aparentes) u otro título.
2. Si el uso contraviene leyes u ordenanzas sobre navegación, flote o distribución de aguas.
3. Si las aguas son necesarias para los menesteres domésticos de un pueblo vecino. En este caso, se debe dejar una parte a la heredad y se le debe indemnizar por todo perjuicio inmediato. Si no hay acuerdo en la indemnización, el pueblo puede pedir la expropiación del uso del agua.

**Art. 837:** Si las aguas corren entre dos heredades, su uso corresponde en común a ambos ribereños, sujeto a las mismas limitaciones. En caso de disputa, la autoridad competente lo reglará, considerando los derechos adquiridos por prescripción u otro título.

**Art. 838:** Las aguas que corren por un cauce artificial construido a expensas ajenas pertenecen exclusivamente a quien construyó el cauce con los requisitos legales.

**Art. 839:** El dueño de un predio puede usar y torcer el curso de las aguas lluvias que corren por un camino público como quiera, y ninguna prescripción puede privarle de este uso.

#### 4.2.2. CAPITULO II: DE LAS SERVIDUMBRES LEGALES

**Art. 840:** Las servidumbres legales son para uso público o para utilidad de particulares. Las de uso público incluyen el uso de las riberas para navegación o flote, y las determinadas por reglamentos.

**Art. 841:** Los dueños de las riberas están obligados a dejar libre el espacio necesario para la navegación o flote (a la sirga), y a tolerar que los navegantes saquen barcas y balsas, las aseguren a árboles, las reparen, sequen velas, y comercien. Sin permiso del ribereño y la autoridad local no se pueden establecer ventas públicas. No se puede cortar un árbol al que esté atada una nave.

**Art. 842:** Las servidumbres legales de utilidad para particulares están determinadas por ordenanzas de policía, e incluyen especialmente las de demarcación, cerramiento, pasto, tránsito, medianería, acueducto, luz y vista.

**Art. 843:** Todo dueño de un predio tiene derecho a que se fijen los límites con los predios colindantes, y puede exigir que los respectivos dueños concurren a la demarcación, la cual se hará a expensas comunes.

**Art. 844:** Si se ha removido un mojón (hito) que deslinda predios, el dueño perjudicado tiene derecho a pedir que quien lo quitó lo reponga a su costa y le indemnice por los daños, sin perjuicio de las penas legales.

**Art. 845:** El dueño de un predio tiene derecho a cerrarlo o cercarlo por todas partes, siempre que no perjudique servidumbres constituidas a favor de otros. El cerramiento puede ser con paredes, fosos, cercas vivas o muertas.

**Art. 846:** Si el dueño hace el cerramiento a su costa y en su propio terreno, puede hacerlo de la calidad y dimensiones que desee. El propietario colindante no puede servirse de esa obra a menos que haya adquirido el derecho por título o por prescripción de diez años.

**Art. 847:** El dueño de un predio puede obligar a los colindantes a concurrir a la construcción y reparación de cercas divisorias comunes. El Juez reglará el modo de la concurrencia. La cerca construida a expensas comunes queda sujeta a la servidumbre de medianería.

**Art. 848:** En predios rústicos, si el cerramiento no impide la entrada al ganado, están sujetos a la servidumbre de pastos y abrevaderos entre colindantes, con un límite de 40 a 60 cabezas de ganado mayor o menor por cada caballería de tierra.

**Art. 849:** Otorga el derecho al dueño de un predio que no tiene comunicación con el camino público (por interposición de otros predios) a imponer una servidumbre de tránsito a los predios intermedios. Esta servidumbre debe ser indispensable para el uso y beneficio de su predio, y el dueño debe pagar el valor del terreno ocupado y resarcir cualquier otro perjuicio.

**Art. 850:** Si las partes no llegan a un acuerdo, se recurrirá a peritos para determinar tanto el importe de la indemnización como la forma de ejercer la servidumbre. Los peritos también designarán el lugar por donde debe ejercerse el tránsito si se intenta concederlo por un lugar difícil o peligroso.

**Art. 851:** Si la servidumbre de tránsito deja de ser indispensable para el predio dominante (por ejemplo, al adquirir terrenos que le dan acceso cómodo al camino), el dueño del predio sirviente puede solicitar ser exonerado de la servidumbre, pero debe restituir lo que se le pagó por el valor del terreno al momento de establecerse.

**Art. 852:** Si una parte de un predio es vendida, permutada o adjudicada, y como consecuencia queda separada del camino, se entenderá concedida automáticamente una servidumbre de tránsito a favor de esa parte, sin necesidad de indemnización.

**Art. 853:** Define la medianería como una servidumbre legal que sujeta a los dueños de predios vecinos, que comparten paredes, fosos o cercas divisorias, a obligaciones recíprocas.

**Art. 854:** Establece que existe el derecho de medianería para cada uno de los dueños colindantes cuando consta, o parece por alguna señal, que el cerramiento se hizo de común acuerdo y a expensas compartidas.

**Art. 855:** Presume que toda pared de separación entre dos edificios es medianera, pero solo en la parte común a ambos edificios. También presume medianero todo cerramiento entre corrales, jardines y campos si cada superficie contigua está cerrada por todos lados. Si solo una está cerrada, se presume que el cerramiento le pertenece exclusivamente.

**Art. 856:** Otorga al dueño de un predio el derecho de hacer medianera una cerca o pared divisoria que pertenezca exclusivamente al predio contiguo, incluso sin el consentimiento del vecino, pagando la mitad del valor del terreno donde está el cerramiento y la mitad del valor actual de la porción cuya medianería se pretende.

**Art. 857:** Si uno de los condueños desea usar la pared medianera para edificar sobre ella o hacer que soporte el peso de una nueva construcción, debe solicitar primero el consentimiento del vecino. Si el vecino se niega, se debe iniciar un juicio para establecer las medidas necesarias y evitar daños al vecino.

**Art. 858** establece varias reglas relativas a la pared medianera: **Derecho a elevar la pared:** Cualquiera de los condueños de una pared medianera tiene el derecho de elevarla, a su costa.

**Responsabilidad por el costo de lo nuevo:** Lo que se eleve será de la propiedad exclusiva del que hizo la elevación, quien también debe pagar todos los gastos de reparación y conservación de la parte que ha elevado

**Art. 859 (Numeral 4º y 5º):** Si al reconstruir una pared medianera es necesario aumentar su espesor, el aumento se tomará del terreno del dueño que realiza la obra nueva. El vecino tiene derecho a adquirir la medianería de la parte recién levantada en cualquier momento, pagando la mitad de su costo total y la mitad del valor del terreno sobre el que se extendió la pared medianera.<sup>37</sup>

**Art. 860:** Las expensas de construcción, conservación y reparación del cerramiento son a cargo de todos los propietarios con derecho en él, a prorrata de sus respectivos derechos. Cualquiera puede exonerarse de este cargo abandonando su derecho de medianería, a menos que el cerramiento sea una pared que sostenga un edificio de su propiedad.

**Art. 861:** Los árboles en la cerca medianera son medianeros. Esto también aplica a árboles cuyo tronco esté en la línea divisoria, incluso si no hay cerramiento. Cualquiera de los condueños puede exigir que se derriben si prueba que le causan daño. Si se destruyen accidentalmente, no se repondrán sin el consentimiento de ambos.

---

<sup>37</sup> Código Civil (1860), Tomo N°8, Decreto Legislativo N.º 85, El Salvador.

**Art. 862:** Las concesiones de mercedes de agua hechas por autoridad competente se entienden sin perjuicio de derechos adquiridos previamente sobre dichas aguas.

**Art. 863:** Toda heredad está sujeta a la servidumbre de acueducto a favor de otra que carezca de agua necesaria para cultivo (sementeras, plantaciones, pastos), o a favor de un pueblo para servicio doméstico, o a favor de un establecimiento industrial para sus máquinas. Esta servidumbre permite conducir las aguas por la heredad sirviente a costa del interesado.

**Art. 864:** Excluye de la servidumbre de acueducto a las casas, corrales, patios, huertas y jardines que dependan de ellas.

**Art. 865:** Especifica que la conducción de las aguas debe hacerse mediante un acueducto que evite derrames, estancamiento de agua o acumulación de basuras, y debe contar con puentes necesarios para la cómoda administración y cultivo de las heredades sirvientes.

**Art. 866:** El derecho de acueducto incluye el de llevarlo por un rumbo que permita el libre descenso del agua y que no haga la obra excesivamente costosa. Entre varias opciones, se elegirá el rumbo que menos perjuicio cause a los terrenos cultivados. El rumbo más corto se considera el menos perjudicial y costoso, salvo prueba en contrario. El juez buscará conciliar intereses y, en caso de duda, decidirá a favor de las heredades sirvientes.

**Art. 867:** El dueño del predio sirviente debe ser pagado por el precio de todo el terreno ocupado por el acueducto, más un espacio lateral de al menos dos varas de ancho a cada lado. También debe ser indemnizado por todo perjuicio causado por la construcción, filtraciones y derrames atribuibles a defectos de construcción.

**Art. 868:** El dueño del predio sirviente está obligado a permitir la entrada de trabajadores para la limpia y reparación del acueducto, y de un inspector o cuidador, siempre con previo aviso al dueño o administrador del predio. La frecuencia de la inspección será determinada por el juez en caso de disputa.

**Art. 869:** El dueño del acueducto puede impedir cualquier plantación u obra nueva en el espacio lateral mencionado en el artículo 867.

**Art. 870:** Quien tiene un acueducto en su heredad puede oponerse a la construcción de otro, ofreciendo paso por el suyo a las aguas que otra persona necesite, siempre

que esto no cause un perjuicio notable al interesado en el nuevo acueducto. Si se acepta la oferta, el dueño del predio sirviente recibirá el valor del suelo ocupado por el antiguo acueducto (incluyendo el espacio lateral) a prorrata del nuevo volumen de agua, y será reembolsado proporcionalmente por el valor de la obra. El nuevo interesado ensanchará el acueducto a su costa, pagando el nuevo terreno ocupado, el espacio lateral y cualquier otro perjuicio.

**Art. 871:** Si el dueño de un acueducto en heredad ajena desea introducir mayor volumen de agua, puede hacerlo, indemnizando de todo perjuicio a la heredad sirviente. Si requiere nuevas obras, se aplican las disposiciones del artículo 867.

**Art. 872:** Las reglas establecidas para la servidumbre de acueducto se aplican también a los acueductos construidos para dar salida a aguas sobrantes y para desecar pantanos y filtraciones naturales mediante zanjas y canales de desagüe

**Art. 873 - Abandono de un Acueducto** Si un acueducto es abandonado, el terreno vuelve a ser propiedad y uso exclusivo del dueño del predio sirviente. Sin embargo, el dueño del predio sirviente solo está obligado a restituir dos terceras partes de lo que se le pagó por el valor del suelo ocupado.

**Art. 874 - Obras Necesarias por Aguas que Impiden Comunicación, Riegos o Desagües** Si las aguas que corren en beneficio de particulares impiden o dificultan la comunicación con predios vecinos, o dificultan riegos o desagües, el particular beneficiado debe construir los puentes, canales y otras obras necesarias para evitar este inconveniente.

**Art. 875 - Servidumbre Legal de Luz (Ventanas/Claraboyas en Pared no Medianera)** La servidumbre legal de luz permite al dueño de una pared divisoria no medianera abrir ventanas o claraboyas para dar luz a su vivienda, sujetándose a dos condiciones a favor del predio vecino:

1. Las aberturas deben estar guarnecidas con rejas de hierro o una red de alambre con mallas de no más de seis centímetros de abertura.
2. La parte inferior de la abertura debe distar del piso de la vivienda al que se da luz no menos de dos metros cincuenta centímetros.

**Art. 876 - Aberturas en Pared Medianera** No se puede abrir ninguna clase de ventana o tronera en una pared medianera sin el consentimiento del condueño.

**Art. 877 - Limitación del Derecho en Servidumbre de Luz** El que goza de la servidumbre legal de luz no tiene derecho a impedir que en el suelo vecino se levante una pared que le quite la luz.

**Art. 878 - Cese de la Servidumbre Legal de Luz** Si la pared divisoria se convierte en medianera, la servidumbre legal de luz cesa. Solo cabe entonces una servidumbre voluntaria establecida por mutuo consentimiento de ambos dueños.

**Art. 879 - Servidumbre de Vista (Ventanas, Balcones, etc.)** No se pueden tener ventanas, balcones, miradores o azoteas que den vista a las habitaciones, patios o corrales de un predio vecino (cerrado o no), a menos que medie una distancia de tres varas y media. La distancia se mide entre el plano vertical de la línea más sobresaliente de la abertura y el plano vertical de la línea divisoria de los dos predios.

**Art. 880 - Aguas Lluvias** No existe servidumbre legal de aguas lluvias. Los techos de todo edificio deben verter sus aguas sobre el predio al que pertenecen, sobre la calle, o camino público o vecinal, y no sobre otro predio, a menos que el dueño de este último lo consienta.

#### **4.2.3. CAPITULO III: DE LAS SERVIDUMBRES VOLUNTARIAS**

**Art. 881 - Constitución de Servidumbres Voluntarias** Cualquier persona puede sujetar su predio a las servidumbres que desee y adquirirlas sobre predios vecinos con la voluntad de sus dueños, siempre que no dañen el orden público ni contravengan las leyes. Estas servidumbres también pueden adquirirse por sentencia judicial en los casos previstos por la ley.

**Art. 882 - Servidumbres en Predios Proindiviso** Cuando un predio pertenece a varios dueños proindiviso (en común), todos deben convenir en la constitución de la servidumbre, ya sea al momento de constituirla o mediante aprobación posterior; de lo contrario, no puede constituirse.

**Art. 883 - Destinación Anterior del Propietario (Servicio Continuo y Aparente)** Si el dueño de un predio establece un servicio continuo y aparente a favor de otro predio que también le pertenece, y luego enajena uno de ellos o ambos pasan a diversos dueños por partición, este servicio subsiste con el carácter de

servidumbre entre los dos predios, a menos que el título de enajenación o partición establezca expresamente lo contrario.

**Art. 884 - Adquisición de Servidumbres (Discontinuas, Continuas Inaparentes y Continuas Aparentes)**

- Las servidumbres discontinuas de todas clases y las servidumbres continuas inaparentes solo pueden adquirirse mediante un título; ni siquiera el goce inmemorial es suficiente para constituir las.
- Las servidumbres continuas y aparentes pueden adquirirse por título o por prescripción de diez años, contados de la misma forma que para la adquisición del dominio de los fundos.

**Art. 885 - Suplencia del Título** El título constitutivo de una servidumbre puede suplirse por el reconocimiento expreso del dueño del predio sirviente. La destinación anterior del propietario (Art. 883) también puede servir de título.

**Art. 886 - Determinación de Derechos y Obligaciones** El título, o la posesión de la servidumbre por el tiempo señalado en el artículo 884, determina los derechos del predio dominante y las obligaciones del predio sirviente.

**Art. 887 - Causas de Extinción de las Servidumbres** Las servidumbres se extinguen por:

1. Resolución del derecho del que las constituyó.
2. Llegada del día o de la condición, si se constituyeron con estos modos.
3. Confusión (reunión perfecta e irrevocable de ambos predios en manos de un mismo dueño). Si el dueño de uno compra el otro, la servidumbre se extingue y no revive si se separan por una nueva venta, salvo el caso del Art. 883.
4. Renuncia del dueño del predio dominante.
5. Falta de goce durante diez años, contados de la siguiente manera:
  - En servidumbres discontinuas, el tiempo corre desde que han dejado de gozarse.
  - En servidumbres continuas, el tiempo corre desde que se haya ejecutado un acto contrario a la servidumbre.

**Art. 888 - Prescripción en Predio Dominante Proindiviso** Si el predio dominante pertenece a varios dueños proindiviso, el goce de uno de ellos interrumpe la

prescripción respecto de todos. Si la prescripción no puede correr contra uno de ellos, no puede correr contra ninguno.

**Art. 889 - Reviviscencia de la Servidumbre por Cese de Imposibilidad** Si la servidumbre cesa porque las cosas están en un estado que impide su uso, revivirá desde que la imposibilidad deje de existir, siempre que esto suceda antes de que hayan transcurrido veinte años. (Salvador. 1860.)<sup>38</sup>

**Art. 890 - Adquisición y Pérdida del Modo de Ejercer la Servidumbre** Se puede adquirir y perder por la prescripción un modo particular de ejercer la servidumbre, de la misma manera que podría adquirirse o perderse la servidumbre misma.

#### 4.3. Reglamento de la Ley De Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas

Los artículos relacionados con las servidumbres establecen un marco legal claro y estructurado que busca equilibrar los derechos de los propietarios de los fundos sirvientes y dominantes.

Descripción Detallada Artículo 67: La exigencia de una descripción precisa en los documentos de servidumbre es fundamental para evitar conflictos futuros. Esto permite a las partes y a terceros entender claramente los límites y condiciones del derecho de servidumbre, promoviendo la seguridad jurídica. (Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas 1986)<sup>39</sup>

Inscripción en el Folio Real: La obligación de inscribir la servidumbre en el folio real del fundo sirviente asegura la publicidad del derecho, lo que es esencial para la protección de los intereses de los titulares de derechos sobre el fundo dominante. Esta inscripción no solo otorga validez al derecho, sino que también lo hace oponible a terceros, evitando sorpresas legales.

Simplificación para Servidumbres Públicas: La disposición que permite la inscripción de servidumbres legales de uso público con un procedimiento simplificado refleja un enfoque

---

<sup>38</sup> (Salvador. 1860.)

<sup>39</sup> (Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas 1986)

#### 4.4. Reglamentos y leyes supletorias.

Los reglamentos y leyes supletorias de las servidumbres legales, naturales, voluntarias y su extinción en El Salvador para 2025 complementan el Código Civil sin reformarlo directamente, regulando casos sectoriales como electrificación, telecomunicaciones y ordenamiento territorial.

#### Leyes Supletorias Sectoriales

#### 4.5. LEY DEL REGIMEN DE CONSTITUCION DE SERVIDUMBRES PARA LAS OBRAS DE ELECTRIFICACION NACIONAL.

- **Artículo 1:** Establece los derechos conferidos a la C.E.L. para instalar y utilizar infraestructuras eléctricas en terrenos ajenos mediante servidumbre. *Crítica:* Otorga facultades amplias a la C.E.L., necesarias para el desarrollo de electrificación, pero puede afectar derechos de propiedad sin un consentimiento previo claro, lo cual puede generar conflictos.
- **Artículo 2:** Define una faja máxima de 38 metros para el ejercicio de la servidumbre. *Crítica:* Especifica límites claros para no extender arbitrariamente la afectación sobre la propiedad privada, aunque 38 metros puede ser una extensión significativa en terrenos pequeños.
- **Artículo 3:** Restringe actividades en la franja afectada, autoriza libre tránsito de la CEL y prohíbe quemas sin limpieza previa. *Crítica:* Busca proteger las instalaciones eléctricas y la seguridad, pero limita el uso productivo del terreno, afectando la agricultura o actividades de los propietarios.
- **Artículo 4:** Permite que la CEL constituya servidumbres por vía legal si no hay acuerdo con propietarios. *Crítica:* Facilita la ejecución de la electrificación, aunque alude a un procedimiento expropiatorio forzoso que puede ser visto como una limitación al derecho de propiedad.
- **Artículo 5:** Asignación del juzgado competente para resolver estos casos. *Crítica:* Centralización en un solo juzgado puede agilizar procesos, aunque concentrar la competencia en San Salvador puede dificultar el acceso a justicia a poblaciones remotas.
- **Artículo 6:** Describe el procedimiento para presentar la solicitud judicial de constitución de servidumbre con documentación detallada. *Crítica:* Formaliza

el proceso de manera clara para proteger derechos, pero puede complicar la tramitación para la CEL o afectados si falta experiencia legal.

- **Artículo 7:** Regula el emplazamiento y audiencia a los interesados, nombrando curadores especiales si son ausentes o incapaces. *Crítica:* Protege derechos procesales de terceros y ausentes; sin embargo, el proceso puede prolongarse y afectar la prontitud de las obras.
- **Artículo 8:** Detalla la forma y plazos de publicación del emplazamiento. *Crítica:* Garantiza publicidad, pero la publicación en medios oficiales puede no ser suficiente para notificar a todos afectos si no se combinan otros medios.
- **Artículo 9:** Fija un período breve (8 días) para aportar pruebas y dictámenes periciales sobre necesidad y compensación. *Crítica:* Brevedad que busca agilizar, pero podría limitar la adecuada defensa o análisis técnico, afectando la equidad del proceso.
- **Artículo 10:** Plazo para sentencia definitiva que debe incluir condición y monto de indemnización. *Crítica:* El artículo es positivo al contemplar indemnización justa, pero debe asegurarse que los valores sean reales y no subestimados.
- **Artículo 11:** Solo admite recurso de responsabilidad contra la sentencia. *Crítica:* Limita recursos procesales para agilizar la constitución de servidumbres, lo cual puede vulnerar derechos al debido proceso.
- **Artículo 12:** Regula trámites en papel simple y notificaciones por edictos en el juzgado. *Crítica:* Procedimiento flexible y formal, aunque hacer las notificaciones solo en el juzgado puede restar efectividad en la información a los afectados.
- **Artículo 13:** La servidumbre queda constituida con la sentencia y se inscribe como título. *Crítica:* Confirma la propiedad de la servidumbre, garantizando seguridad jurídica a la CEL, pero puede causar inseguridad para los poseedores sin protección adicional.
- **Disposición complementaria (Página 3):** Otorga posesión material a la CEL si no se permite iniciar obras tras sentencia. *Crítica:* Reforzamiento de la facultad estatal, pero puede generar enfrentamientos al conferir posesión sin inscripciones previas.

- **Artículo 14:** Contenido obligatorio del título de servidumbre. *Crítica:* Clarifica información para interesados y registro; mejora transparencia y certeza jurídica.
- **Artículo 15:** Permite inscripción de servidumbres aún sin títulos en regla en el Registro de la Propiedad y sin solvencia en impuestos, siempre que se respeten posesiones y colindancias según planos. *Crítica:* Facilita legitimar servidumbres en terrenos con registro imperfecto, común en El Salvador, pero podría ignorar derechos de terceros o generar conflictos por la situación registral defectuosa.
- **Artículo 16:** Prevé anotación preventiva en el registro para servidumbres, y confirma inscripción definitiva si no hay oposición en 60 días. *Crítica:* Mecanismo efectivo para garantizar seguridad jurídica temporal, aunque el periodo de oposición puede ser insuficiente para afectados con dificultades de acceso a información.
- **Artículo 17:** Autoriza a la CEL a destruir arboledas en la servidumbre sin cumplir requisitos agrarios. *Crítica:* Rige la eliminación de obstáculos para instalaciones eléctricas, pero impacta los recursos naturales sin evaluación ambiental previa, lo que puede afectar ecosistemas locales.
- **Artículo 18:** Indica la vigencia de la ley ocho días después de su publicación. *Crítica:* Establece un plazo razonable para que la ley entre en aplicación, sin mayores controversias.<sup>40</sup>

#### 4.6. LEY DE CREACIÓN DEL ENTE NACIONAL DE TRANSMISIÓN ELÉCTRICA

CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES DE TRANSMISIÓN ELECTRICA Art. 14-B.- EL ENTE PARA EL DESARROLLO DE LOS PROYECTOS DE EXPANSIÓN, CONSTRUCCIÓN DE NUEVAS AMPLIACIONES, REFUERZOS Y MANTENIMIENTO DE LA RED DE TRANSMISIÓN DE

---

<sup>40</sup> Ley de Constitución de Servidumbres para Obras de Electrificación Nacional (1997, (Servidumbres abril de 1997) <sup>40</sup>vigente 2025): Establece servidumbres legales forzosas para CEL/ENTE (anchura máxima 38 m, arts. 1-12). Procedimiento judicial abreviado con indemnización; suple arts. 849 ss. C.C. para utilidad pública energética.

ENERGÍA ELÉCTRICA Y SUBESTACIONES QUE REALICE ETESAL, SE ENCUENTRA LEGITIMADO ACTIVAMENTE PARA SEGUIR TODOS LOS PROCESOS RELACIONADOS A LA CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES DE TRANSMISIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA, CUANDO ÉSTAS NO PUEDAN CONSTITUIRSE POR MEDIO DE CONTRATACIÓN VOLUNTARIA, SIGUIENDO EL PROCESO A CONTINUACIÓN: a) b) c) EL JUEZ COMPETENTE PARA CONOCER DE LOS PROCESOS DE CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE DE ELECTRODUCTO SERÁ EL DEL DOMICILIO DEL DEMANDADO O EL DEL LUGAR DONDE SE ENCUENTRE SITUADO EL INMUEBLE OBJETO DE LA SERVIDUMBRE. LA DEMANDA DEBERÁ COMPRENDER: LA RELACIÓN DEL INMUEBLE O INMUEBLES SOBRE LOS QUE DEBERÁ RECAER LA SERVIDUMBRE, LA PORCIÓN SOBRE LA CUAL HABRÁ DE EJERCERSE LA SERVIDUMBRE; IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS, POSEEDORES U OCUPANTES, Y DE CUALQUIER PERSONA QUE TENGA INSCRITOS A SU FAVOR, DERECHOS REALES O PERSONALES QUE DEBAN RESPETARSE, CON EXPRESIÓN DE SUS RESPECTIVOS DOMICILIOS; COPIA DE LOS PLANOS, DESCRIPCIÓN TÉCNICA DE LA FRANJA DE AFECTACIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE LA SERVIDUMBRE; MONTO DE LA INDEMNIZACIÓN PROPUESTA A PAGAR, LA CUAL DEBERÁ COMPRENDER EL VALOR DE LA FRANJA DEL INMUEBLE A OCUPAR; ARGUMENTOS DE HECHO Y DE DERECHO EN QUE SE FUNDAMENTA LA PETICIÓN, ASÍ COMO, LOS DOCUMENTOS QUE LA ACREDITEN. EL JUEZ ADMITIRÁ LA DEMANDA Y ORDENARÁ EL EMPLAZAMIENTO, DENTRO DE LOS TRES DÍAS HÁBILES DE DICHA ADMISIÓN.<sup>41</sup>

---

<sup>41</sup> Reformas Ley de Creación del ENTE (2023, vigentes): Arts. 14-B a D autorizan ocupación provisional sin acuerdo, demanda directa y restricciones prediales para transmisión eléctrica.

## Reglamentos Relacionados

### **4.7. Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños y su Reglamento.**

Art. 74.-Los Concejos Municipales de los municipios que conforman el AMSS, serán los responsables de la custodia y mantenimiento de las áreas verdes y equipamiento social, los cuales no podrán hacer otro uso de estas, más que aquellos que esta Ley o el Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS o el Código Municipal establezca. Ninguna autoridad gubernamental o municipal podrá hacer uso o autorizar el uso de las zonas de protección ecológica, zonas de protección de ríos, quebradas y otros accidentes naturales, servidumbres y derechos de vía para fines diferentes para los cuales fueron destinados.

Art. V.15 Propiedad, Uso y Mantenimiento de las Zonas de Protección Los terrenos afectados por las zonas de protección podrán ser de propiedad pública o privada. En el caso de ser propiedad privada ésta deberá ser incorporada a los lotes vecinos, debiendo identificarse y describirse en la escritura pública correspondiente, señalando además las limitaciones y obligaciones que a continuación detalla el presente Reglamento. El ancho de servidumbre para bóvedas y otras obras de arte de dimensiones superiores a una tubería de 72 pulgadas de diámetro, deberá calcularse agregando un hombro lateral de 1.50 Mts. A cada lado, medido a partir de la parte externa de la obra. Con relación a la servidumbre para líneas de conducción de energía eléctrica será la Compañía de Alumbrado Eléctrico de San Salvador (CAESS) o la Comisión Ejecutiva Hidroeléctrica del Río Lempa (CEL), según el caso, quien definirá la misma. Las servidumbres establecidas para el sistema de abastecimiento de agua potable, de drenaje de aguas lluvias y aguas negras, así como también las de conducción de energía eléctrica, deberán estar en todo tiempo libres de cualquier tipo de edificación con el objeto de poder efectuar trabajos de inspección, mantenimiento y/o reparación. Se considerarán servidumbres los accesos a terrenos vecinos incomunicados con la vía pública cuyo

ancho nunca deberá ser menor de 5.00 Mts. Casos excepcionales serán analizados por la OPAMSS.

Art.VIII.15 Permiso de Parcelación. Todo propietario de terreno urbano, rural o urbanizable que desee fraccionar o parcelar en más de una porción, previo a solicitar el Permiso de Parcelación, deberá haber cumplido con las siguientes condiciones: 1. Obtener las resoluciones favorables de los Trámites Previos cuando corresponda. 2. Obtener las resoluciones favorables de las factibilidades de servicios básicos, permisos y autorizaciones de otras instancias que condicionen la emisión del Permiso de Parcelación. Para solicitar el trámite, deberá presentar lo siguiente: a) Solicitud en formulario, firmado y sellado por tres profesionales, Ingeniero Civil, Arquitecto e Ingeniero Electricista; excepto cuando se trate de una parcelación de un solo acceso, pasaje o senda vehicular con retorno o que los lotes den frente a una calle existente, en la cual puede firmar un solo profesional Ingeniero Civil o Arquitecto. En ambos casos de conformidad a lo establecido en el Art.VII.21. b) Documentos u otros requisitos establecidos en las resoluciones de los Trámites Previos. c) Tres juegos de planos, firmados y sellados por los profesionales responsables de las diferentes áreas de diseño e identificadas por el número de registro de su acreditación correspondiente, los cuales contendrán lo siguiente: 1. Levantamiento topográfico georreferenciado, indicando entre otros: vías de acceso, niveles del terreno y colindancia, quebradas o ríos, servidumbres, cuadro de rumbos y distancias, esquema de ubicación. 2. Planta de distribución general de lotes, áreas verdes, calles, estacionamientos, cuadros de áreas, entre otros. 3. Diseño de área verde y elementos complementarios del proyecto. 4. Planta de distribución general conteniendo diseño vial, señalización y nomenclatura. 5. Planta de distribución general con curvas de nivel indicando niveles de terraza y de colindancia, referenciadas a niveles geodésicos, incluyendo obras.<sup>42</sup>

---

<sup>42</sup> Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador (LDOTAMSS, reglamento 2025): Regula servidumbres implícitas en permisos construcción (tala, demolición); exonera trámites para proyectos sociales/telecom que afecten predios.

#### **4.8. LEY DE EXPROPIACION DE TERRENOS PARA LAS OBRAS DE ELECTRIFICACION NACIONAL.**

Art. 1º- Siempre que la C. E. L. no pudiere adquirir por contratación directa con los propietarios o poseedores, los terrenos que necesitare para la consecución de los fines que le han sido encomendados, podrá hacerlo mediante el procedimiento que establece la presente ley.

Art. 2º- La autoridad competente para conocer en los juicios de expropiación que promueva CEL, será el Juez con jurisdicción en Materia Civil, del domicilio del demandado o el del lugar donde se encuentra situado dicho Juzgado haciendo relación del inmueble o inmuebles que se necesite expropiar, así como del nombre o nombres de los propietarios o poseedores y de cualesquiera personas que tengan inscritos a su favor derechos reales o personales que deban respetarse, con expresión de sus respectivos domicilios, y acompañará copia de los planos correspondientes al predio o predios respectivos.

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

Art. 4º- Admitida la demanda, el Juez a petición de CEL le autorizará para que los constructores o contratistas o sus empleados, puedan efectuar los trabajos de construcción, rehabilitación o mantenimiento de las obras de electrificación, previo a lo que se dispone en los siguientes incisos, extendiendo la certificación del auto pertinente. (1)

La demanda se anotará previamente en el Registro de la Propiedad, para que surta todos los efectos que señala el Art. 721 del Código Civil. (1)

El Juez proveerá resolución mandando oír dentro de tercero día a los propietarios o poseedores y demás personas que expresa el artículo anterior, o a sus legítimos representantes. Si hubiere personas ausentes o incapaces que deban ser oídas y carecieren de representantes, les nombrará inmediatamente el Juez, sin trámite alguno, un curador especial para el juicio.

El emplazamiento se hará por medio de un aviso que se publicará una sola vez en el Diario Oficial y en tres de los periódicos de mayor circulación en la República, y los tres días se contarán desde la última de las fechas en que se haga la publicación.

#### **4.9. Ley de Carreteras y Caminos Vecinales**

**la servidumbre de tránsito en la Ley de Carreteras y Caminos Vecinales** está diseñada para garantizar el acceso y la seguridad de todos los usuarios de las vías públicas, estableciendo regulaciones claras sobre el uso, mantenimiento y responsabilidades de los propietarios adyacentes. La servidumbre de tránsito se refiere al derecho que tienen las personas para transitar por las vías públicas, que son consideradas propiedad del Estado. Esto se establece en el Art. 6, donde se menciona que todos los terrenos ocupados por las vías públicas deben ser propiedad del Estado, garantizando así el acceso y la movilidad de la población. El Art. 16 establece que el Ministerio de Obras Públicas especificará cuáles carreteras son para uso exclusivo de vehículos automotores, y los peatones deben transitar por los hombros de las carreteras o en lugares seguros. Esto implica que la ley regula el uso de las vías para garantizar la seguridad de todos los usuarios, tanto de vehículos como de peatones. En el Art. 23, se menciona que los propietarios de establos cercanos a las carreteras deben proteger los cruces por donde pase el ganado. Esto refleja una responsabilidad de los propietarios de terrenos adyacentes a las vías para facilitar el tránsito y evitar obstrucciones. La ley también establece prohibiciones en el uso del derecho de vía, como botar basura o dejar vehículos abandonados, lo que podría obstaculizar el tránsito. Las infracciones a estas disposiciones pueden resultar en multas, como se menciona en el Art. 28, donde se

establece que la contravención a las normas puede acarrear sanciones económicas.<sup>43</sup>

#### Aplicación Supletoria

Estas normas prevalecen en su ámbito específico (electrificación, urbanismo), pero remiten al Código Civil para clasificación tripartita,

---

<sup>43</sup> Ley de Carreteras y Caminos Vecinales, Decreto Legislativo: D.L. N.º 463, 22 de octubre de 1969, Diario Oficial: D.O. N.º 196, Tomo 225

**CAPITULO IV**

**CONCLUSIONES Y  
RECOMENDACIONES**

## **CONCLUSIONES**

El estudio de las servidumbres dentro del derecho civil permite comprender la importancia de estas instituciones jurídicas como mecanismos destinados a armonizar el ejercicio del derecho de propiedad entre distintos titulares de bienes inmuebles. En el ordenamiento jurídico de El Salvador, la regulación de las servidumbres se encuentra contenida principalmente en el Código Civil de El Salvador, el cual establece los principios, características, clasificación y causas de extinción que rigen esta figura jurídica. En tal sentido, las servidumbres constituyen un derecho real limitado que grava un inmueble en beneficio de otro predio perteneciente a distinto propietario, permitiendo el aprovechamiento parcial del bien ajeno cuando las circunstancias jurídicas o naturales así lo requieren.

Desde una perspectiva doctrinaria y normativa, las servidumbres se configuran como una manifestación del principio de función social de la propiedad, en virtud del cual el ejercicio del dominio no puede concebirse de manera absoluta ni aislada, sino en armonía con los derechos de los demás propietarios y con las necesidades derivadas de la convivencia social. Bajo esta lógica, las servidumbres permiten establecer relaciones jurídicas de cooperación entre predios, evitando conflictos y asegurando el aprovechamiento racional de los bienes inmuebles. En consecuencia, su regulación responde a la necesidad de equilibrar los intereses de los propietarios del predio dominante y del predio sirviente, garantizando al mismo tiempo la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.

En el desarrollo de la investigación se ha determinado que las servidumbres pueden clasificarse, según su origen, en servidumbres naturales, legales y voluntarias, cada una de las cuales responde a fundamentos jurídicos distintos. Las servidumbres naturales tienen su origen en las condiciones físicas del terreno y en las leyes de la naturaleza, como ocurre con la servidumbre de desagüe de aguas que se produce entre predios ubicados en distintos niveles topográficos. Estas servidumbres no surgen propiamente de la voluntad de los propietarios ni de una imposición expresa del legislador, sino que se derivan de la situación natural de los terrenos y de los principios generales de convivencia entre propietarios.

Por su parte, las servidumbres legales son aquellas establecidas directamente por la ley con el propósito de satisfacer necesidades de utilidad pública o de interés privado debidamente justificado. El legislador impone estas limitaciones al dominio para asegurar el uso adecuado de los inmuebles y evitar que el ejercicio exclusivo de la propiedad perjudique a otros propietarios. Entre las más relevantes se encuentran las servidumbres de tránsito, de acueducto y de desagüe, las cuales buscan garantizar el acceso a los predios enclavados, facilitar la conducción de aguas y permitir el adecuado aprovechamiento de los recursos naturales.

En contraste con las anteriores, las servidumbres voluntarias se originan exclusivamente en la voluntad de los propietarios de los predios involucrados, quienes mediante acuerdo o acto jurídico constituyen una limitación sobre uno de los inmuebles en beneficio del otro. Estas servidumbres reflejan la autonomía de la voluntad en el ámbito del derecho civil, permitiendo a los particulares organizar jurídicamente el uso de sus bienes conforme a sus necesidades e intereses, siempre que no contravengan las disposiciones legales ni el orden público. Su constitución puede realizarse mediante contrato, testamento o cualquier otro medio reconocido por la ley, y generalmente se formaliza mediante escritura pública e inscripción registral para garantizar su oponibilidad frente a terceros.

Asimismo, resulta fundamental destacar que las servidumbres poseen una serie de características jurídicas que determinan su funcionamiento dentro del sistema de derechos reales. Entre dichas características se encuentra su carácter accesorio, puesto que siempre dependen de la existencia de dos predios distintos; su indivisibilidad, ya que la servidumbre subsiste íntegra aun cuando el predio dominante o el sirviente se dividan; y su perpetuidad relativa, dado que subsisten mientras exista la necesidad que les dio origen o mientras no se configure alguna de las causas legales de extinción. Estas particularidades evidencian que las servidumbres no constituyen un derecho independiente sobre la cosa, sino una limitación específica que afecta el ejercicio del derecho de propiedad.

En relación con su extinción, el derecho civil contempla diversas causas mediante las cuales las servidumbres pueden desaparecer o perder eficacia jurídica. Entre

las principales causas se encuentran la confusión, que ocurre cuando el mismo propietario llega a ser titular de ambos predios; el no uso durante el tiempo establecido por la ley, que refleja el principio de que los derechos deben ejercerse para conservar su vigencia; la renuncia del titular del predio dominante; la pérdida o destrucción del predio; y el vencimiento del plazo o cumplimiento de la condición cuando la servidumbre ha sido constituida bajo tales modalidades. Estas formas de extinción demuestran que, aunque las servidumbres poseen cierta estabilidad jurídica, su permanencia depende de la subsistencia de las circunstancias que justificaron su establecimiento.

De igual manera, la regulación de las servidumbres tiene una estrecha relación con los principios registrales y con la seguridad jurídica en materia inmobiliaria. La inscripción de las servidumbres en el registro correspondiente permite dar publicidad a la existencia de estas limitaciones al dominio, evitando conflictos entre propietarios y garantizando la protección de los derechos adquiridos por terceros. En este sentido, la función registral cumple un papel fundamental para asegurar la transparencia y eficacia de las relaciones jurídicas que surgen en torno a los bienes inmuebles.

En conclusión, las servidumbres representan una institución jurídica esencial dentro del derecho civil, cuya finalidad principal consiste en regular las relaciones entre predios pertenecientes a distintos propietarios, permitiendo el aprovechamiento adecuado de los bienes y evitando conflictos derivados del ejercicio absoluto del derecho de propiedad. La distinción entre servidumbres naturales, legales y voluntarias evidencia la diversidad de situaciones que pueden dar origen a estas limitaciones al dominio, ya sea por disposición de la naturaleza, por mandato expreso de la ley o por la voluntad de los particulares. Asimismo, el análisis de las causas de extinción permite comprender que las servidumbres no son derechos perpetuos e inmutables, sino figuras jurídicas sujetas a la evolución de las circunstancias y al cumplimiento de las condiciones establecidas por el ordenamiento jurídico.

Por lo tanto, el estudio integral de las servidumbres, de su clasificación y de las causas que determinan su extinción, contribuye significativamente a fortalecer la comprensión del régimen jurídico de la propiedad inmueble y a promover una adecuada aplicación de las normas del derecho civil. Esta comprensión resulta particularmente relevante para los profesionales del derecho, quienes deben interpretar y aplicar correctamente estas disposiciones con el fin de garantizar la convivencia armónica entre propietarios, la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario y el respeto a los principios fundamentales que rigen el derecho de propiedad dentro del sistema jurídico salvadoreño.

## **RECOMENDACIONES.**

El régimen jurídico de las servidumbres constituye una institución fundamental dentro del derecho real de bienes, debido a que regula las limitaciones que pueden imponerse a un inmueble en beneficio de otro. En el ordenamiento jurídico de El Salvador, esta figura se encuentra regulada principalmente en el Código Civil de El Salvador, el cual establece su concepto, clasificación, formas de constitución y causas de extinción.

No obstante, el desarrollo social, económico y territorial del país ha generado nuevas realidades jurídicas que evidencian la necesidad de actualizar algunos aspectos normativos relacionados con las servidumbres legales, naturales y voluntarias, así como con los procedimientos relativos a su constitución y extinción. En virtud de lo anterior, se plantean las siguientes recomendaciones orientadas a fortalecer la seguridad jurídica, la claridad normativa y la eficacia de la aplicación de esta institución.

### **Actualización y sistematización normativa del régimen de servidumbres**

Se recomienda realizar una revisión integral del régimen jurídico de las servidumbres contenido en el Código Civil, con el propósito de modernizar su redacción y sistematizar sus disposiciones. Muchos de los artículos vigentes provienen de la tradición jurídica del siglo XIX, lo que puede generar dificultades interpretativas frente a los actuales conflictos de propiedad, urbanización y uso del suelo.

Una reforma legislativa permitiría adaptar la regulación de las servidumbres a las nuevas dinámicas sociales y económicas, incorporando criterios más claros sobre su constitución, ejercicio y extinción.

### **Clarificación legal de la clasificación de las servidumbres**

Se recomienda que la legislación salvadoreña establezca de manera más precisa la clasificación de las servidumbres, diferenciando claramente entre servidumbres legales, naturales y voluntarias, así como entre servidumbres continuas y discontinuas, aparentes y no aparentes.

Una clasificación más detallada contribuiría a facilitar la interpretación judicial y doctrinal, evitando confusiones conceptuales en la aplicación de la normativa civil.

#### Regulación más específica de las servidumbres de tránsito

Una de las servidumbres que con mayor frecuencia genera conflictos es la servidumbre legal de tránsito, especialmente en zonas rurales o en inmuebles enclavados. Por ello, se recomienda establecer disposiciones más precisas respecto a:

- La determinación del trayecto menos perjudicial para el predio sirviente.
- La indemnización correspondiente al propietario afectado.
- Los criterios técnicos para determinar la amplitud del paso.

Esta reforma contribuiría a reducir conflictos entre propietarios colindantes.

#### Incorporación de criterios urbanísticos y ambientales

Se recomienda que la normativa civil contemple la coordinación entre el régimen de servidumbres y las normas urbanísticas y ambientales, particularmente en lo relativo a servidumbres de agua, drenaje, paso de infraestructura pública y protección de recursos naturales.

La incorporación de estos criterios permitiría armonizar el derecho de propiedad con los principios de sostenibilidad y ordenamiento territorial.

#### Fortalecimiento de los mecanismos de inscripción registral

Otra recomendación consiste en fortalecer el sistema de inscripción registral de las servidumbres, estableciendo la obligatoriedad de registrar todas las servidumbres constituidas mediante acto jurídico.

La publicidad registral resulta fundamental para garantizar la seguridad jurídica en las relaciones de propiedad inmobiliaria, ya que permite a terceros conocer la existencia de gravámenes que afectan un inmueble.

#### Regulación clara de la extinción por desuso

El Código Civil contempla la extinción de las servidumbres por el no uso durante el tiempo establecido por la ley. No obstante, en la práctica suelen surgir dificultades para determinar cuándo se configura efectivamente el desuso.

Por ello, se recomienda que la legislación establezca criterios objetivos para determinar la interrupción del uso, así como los medios probatorios idóneos para acreditar esta circunstancia en sede judicial o administrativa.

#### Incorporación de procedimientos notariales para la extinción de servidumbres

Considerando el proceso de modernización y descentralización de la administración de justicia, se recomienda analizar la posibilidad de permitir que ciertas diligencias relacionadas con la extinción voluntaria de servidumbres puedan tramitarse mediante escritura pública ante notario, siempre que exista acuerdo entre las partes.

#### Regulación de servidumbres relacionadas con infraestructura moderna

El desarrollo tecnológico ha generado nuevas necesidades en materia de servidumbres, tales como aquellas relacionadas con:

- redes eléctricas
- telecomunicaciones
- fibra óptica
- redes de agua potable y saneamiento

Se recomienda incorporar disposiciones específicas que regulen este tipo de servidumbres, estableciendo criterios claros sobre su constitución, indemnización y limitaciones.

#### Promoción de mecanismos alternativos de solución de conflictos

Se recomienda promover el uso de mecanismos alternativos de resolución de conflictos, como la mediación y la conciliación, para resolver disputas relacionadas con servidumbres.

Estos mecanismos permitirían alcanzar soluciones más rápidas y menos costosas que los procesos judiciales, favoreciendo además la convivencia entre propietarios colindantes.

## BIBLIOGRAFIA

### Doctrina Jurídica

1. Arturo Alessandri Rodríguez; Manuel Somarriva Undurraga. *Curso de Derecho Civil. Bienes*. Santiago de Chile: Editorial Jurídica de Chile, varias ediciones.  
(Obra fundamental del derecho civil latinoamericano que desarrolla ampliamente la teoría de los bienes y las servidumbres, incluyendo su clasificación, constitución y extinción).
2. Arturo Alessandri Rodríguez y Manuel Somarriva Undurraga. *Tratado de los Derechos Reales*. Tomo II. Santiago de Chile: Editorial Jurídica de Chile, varias ediciones.
3. Arturo Alessandri Rodríguez. *Derecho Civil: De los Bienes*. Santiago de Chile: Editorial Jurídica de Chile, varias ediciones.
4. Manuel Somarriva Undurraga. *Derecho Civil: Bienes y Derechos Reales*. Santiago de Chile: Editorial Jurídica de Chile, varias ediciones.
5. Guillermo Borda. *Tratado de Derecho Civil: Derechos Reales*. Buenos Aires: Editorial La Ley, varias ediciones.  
(Obra clásica que analiza las servidumbres como derechos reales, su naturaleza jurídica y sus formas de extinción).
6. José Castán Tobeñas. *Derecho Civil Español, Común y Foral. Tomo II: Derechos Reales*. Madrid: Editorial Reus, 1996.  
(Exposición sistemática del régimen de las servidumbres en el derecho civil español, con influencia en los ordenamientos latinoamericanos).
7. Rafael Rojina Villegas. *Derecho Civil Mexicano. Bienes y Derechos Reales*. México: Editorial Porrúa, varias ediciones. (Estudia la estructura jurídica de las servidumbres y su función en la organización de la propiedad).
8. Planiol, Marcel y Ripert, Georges. *Tratado Práctico de Derecho Civil Francés*. París: Librairie Générale de Droit, 1952,

9. Mazeaud, Henri, León y Jean. *Lecciones de Derecho Civil*. Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa-América, 1960,
10. Díez-Picazo, Luis y Gullón, Antonio. *Sistema de Derecho Civil*. Madrid: Editorial Tecnos, 2005,
11. Bonnecase, Julien. *Tratado Elemental de Derecho Civil*. México: Editorial Harla, 1997, p. 311.PRE
12. Puig Brutau, José. *Fundamentos de Derecho Civil*. Barcelona: Editorial Bosch, 1987
13. Roca Sastre, Ramón. *Derecho Hipotecario*. Barcelona: Bosch Editorial, 1995
14. Iglesias, Juan. *Derecho Romano: Historia e Instituciones*. Barcelona: Editorial Ariel, 2004
15. Luis Díez-Picazo. *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*. Vol. II. Madrid: Editorial Civitas, varias ediciones.

### **Legislación**

16. (Constitución de la República de El Salvador 1983)
17. Código Civil (1860), Tomo N°8, Decreto Legislativo N.º 85, El Salvador. (Contiene la regulación de las servidumbres en cuanto a su definición, clasificación, constitución y causas de extinción).
18. (Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas 1986)
19. Ley de Constitución de Servidumbres para Obras de Electrificación Nacional (1997, (Servidumbres abril de 1997) <sup>1</sup>vigente 2025): Establece servidumbres legales forzosas para CEL/ENTE (anchura máxima 38 m, arts. 1-12). Procedimiento judicial abreviado con indemnización; suple arts. 849 ss. C.C. para utilidad pública energética.
20. Reformas Ley de Creación del ENTE (2023, vigentes): Arts. 14-B a D autorizan ocupación provisional sin acuerdo, demanda directa y restricciones prediales para transmisión eléctrica.

21. Ley de Carreteras y Caminos Vecinales, Decreto Legislativo: D.L. N.º 463, 22 de octubre de 1969, Diario Oficial: D.O. N.º 196, Tomo 225
22. Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador (LDOTAMSS, reglamento 2025): Regula servidumbres implícitas en permisos construcción (tala, demolición); exonera trámites para proyectos sociales/telecom que afecten predios.
23. Corte Suprema de Justicia de El Salvador, Sala de lo Constitucional, Sentencia de amparo vinculada a estructuras de transmisión eléctrica instaladas en propiedad privada, Resolución judicial que declaró procedente la reivindicación del espacio aéreo ocupado por líneas de transmisión eléctrica y ordenó la desinstalación de estructuras eléctricas instaladas en propiedad privada. REF. AMPARO -161-2016

**GLOSARIO.****A**

Acción real que ejerce el titular del predio dominante para que se reconozca judicialmente la existencia de una servidumbre y se garantice su ejercicio.

Acción real que corresponde al propietario del predio sirviente para negar la existencia de una servidumbre o impedir su ejercicio indebido.

**B**

Bien inmueble:

Aquel bien que no puede trasladarse de un lugar a otro sin alterar su naturaleza, como los terrenos y edificaciones, sobre los cuales recaen las servidumbres.

**C**

Carga real:

Limitación o gravamen que afecta directamente a un bien inmueble, como ocurre con las servidumbres, independientemente del titular del derecho de propiedad.

Constitución de servidumbre:

Acto jurídico o hecho legal mediante el cual se establece una servidumbre sobre un predio en beneficio de otro.

Confusión:

Modo de extinción de la servidumbre que ocurre cuando el predio dominante y el sirviente se reúnen en una misma persona.

**D**

Derecho real:

Facultad jurídica que otorga a su titular un poder directo e inmediato sobre una cosa, oponible frente a terceros, como en el caso de las servidumbres.

Dominio:

Derecho real que confiere a su titular la facultad de usar, gozar y disponer de un bien, dentro de los límites legales.

## E

Extinción de la servidumbre:

Desaparición del derecho real de servidumbre por causas legales como el no uso, la confusión o la imposibilidad de ejercicio.

## F

Fundo dominante:

Predio que se beneficia de la servidumbre.

Fundo sirviente:

Predio que soporta el gravamen de la servidumbre.

## G

Gravamen:

Carga o limitación impuesta sobre un bien inmueble en beneficio de otro.

## I

Imprescriptibilidad (relativa):

Característica según la cual ciertas servidumbres no se extinguen fácilmente, aunque pueden desaparecer por el no uso conforme a la ley.

Indemnización:

Compensación económica que puede corresponder al propietario del predio sirviente en determinadas servidumbres legales.

## L

Limitación al dominio:

Restricción legal al ejercicio del derecho de propiedad, como las servidumbres.

## N

No uso:

Causa de extinción de la servidumbre que se produce cuando el derecho no se ejerce durante el plazo establecido por la ley.

## P

## Predio:

Inmueble considerado jurídicamente como objeto de derechos reales.

## Predialidad:

Principio según el cual la servidumbre debe recaer sobre un predio en beneficio de otro, y no sobre personas.

## R

## Registro de la Propiedad:

Institución pública encargada de inscribir los derechos reales sobre bienes inmuebles, incluyendo las servidumbres, para su oponibilidad frente a terceros.

## Renuncia:

Acto voluntario del titular del predio dominante mediante el cual extingue la servidumbre.

## S

## Servidumbre:

Derecho real que grava un predio en beneficio de otro, perteneciente a distinto propietario, limitando el ejercicio del dominio.

## Servidumbre legal:

Aquella impuesta por la ley en atención a necesidades de utilidad pública o privada.

## Servidumbre natural:

La que surge por la disposición natural de los predios, sin intervención de la voluntad humana.

## Servidumbre voluntaria:

La que se constituye por acuerdo entre los propietarios de los predios involucrados.

## T

Título constitutivo:

Documento o acto jurídico mediante el cual se establece formalmente una servidumbre.

U

Uso de la servidumbre:

Ejercicio del derecho por parte del titular del predio dominante conforme a lo establecido en su constitución.

V

Vencimiento del plazo:

Causa de extinción de la servidumbre cuando ha sido constituida por un tiempo determinado.

**ANEXOS**

2-CM-07-050613.

CAMARA DE LO CIVIL DE LA PRIMERA SECCION DE ORIENTE: San Miguel, a las diez horas cuarenta y cinco minutos del día cuatro de septiembre del año dos mil trece.- 1) Este PROCESO DECLARATIVO COMÚN DE CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE DE ELECTRODUCTO, ha sido promovido por el licenciado DOUGLAS ANCELMO C. M., conocido por Douglas Anselmo C. M., [...], Apoderado General Judicial de la COMISIÓN EJECUTIVA HIDROELÉCTRICA DEL RÍO LEMPA que puede denominarse "CEL", o la "COMISION" institución Oficial Autónoma de Servicio Público, [...], contra la sociedad Z y S, BIENES RAÍCES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que se abrevia INMOBIZS, S.A. DE C.V., representada legalmente por su administradora única propietaria señora INÉS CRISTINA Z. DE S., [...]; y en el proceso por su apoderado general judicial y especial doctor LUIS R.S[...].- 2) El expediente ha sido clasificado con el número único de entrada 01233-12-PC2CM1/PC-27-2012/R3; y en esta Cámara a la apelación se le ha asignado el número de referencia 2ºCM#07-050613.- 3) En la demanda de folios uno al diez, de la primera pieza principal, el licenciado C. M., manifestó: "\*\*\*\*\*" "\*\*\*\*\*" "\*\*\*\*\*" RELACION FACTICA ----- 4. La COMISIÓN EJECUTIVA HIDROELÉCTRICA DEL RÍO LEMPA (CEL), dentro de la gama de funciones y atribuciones legales e institucionales en el artículo dos de la Ley de la Comisión Ejecutiva Hidroeléctrica del Río Lempa, le corresponde: desarrollar, conservar, administrar y utilizar los recursos energéticos y fuentes de energía de El Salvador, de conformidad a lo que dispongan la presente Ley, demás leyes, reglamentos y disposiciones de carácter general aplicables a la materia, en

este sentido le corresponde la ampliación y mejora cualitativa del suministro continuo, suficiente y oportuno de energía eléctrica, y para cumplir con dicho objetivo, en muchas ocasiones es necesario Constituir Servidumbre de Electroducto, para el cumplimiento de sus fines, el legislador promulgó la Ley de Constitución de Servidumbres para las Obras de Electrificación Nacional, estableciendo el procedimiento, para constituir servidumbres de electroducto a favor de CEL, cuando ésta no se pueda establecer por contratación directa. La Servidumbre como es de su conocimiento es el gravamen que se constituye a favor de CEL sobre un inmueble determinado, y que confiere a ésta el derecho de instalar torres y postes, así como también tender cables aéreos y subterráneos en la porción del inmueble sujeta al gravamen, y a utilizar éstos para la conducción de energía eléctrica. ----- En concordancia de lo expuesto, la Comisión pretende constituir una Servidumbre de Electroducto, y es el objeto de esta demanda. La Servidumbre que se pretende recaerá sobre SEIS inmuebles, todos de naturaleza rústica, situados en el Cantón el Amate, Jurisdicción de San Miguel, Distrito y Departamento de San Miguel, que forman parte de la Lotificación denominada "[...]" del POLÍGONO [...], lotes numerados del [...] al [...], propiedad de Z y S BIENES RAÍCES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE. -----

--- ----- Cada Lote, según su antecedente, tiene el área y descripción técnica siguiente: ----- A) DESCRIPCIÓN TÉCNICA, SEGÚN ANTECEDENTE, DEL LOTE NUMERO [...], POLÍGONO [...], de la capacidad superficial de DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE PUNTO NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS, cuya descripción técnica es la siguiente: LINDERO NORTE: Partiendo del vértice Nor Poniente está formado por un tramo con los

siguientes rumbos y distancias: Tramo uno; Norte ochenta y ocho grados cincuenta y ocho minutos cero nueve segundos, Este con una distancia de veintiuno punto once metros, LINDERO ORIENTE, Partiendo del vértice Nor Oriente está formado por un tramo con los rumbos y distancias, Tramo uno, Sur cero cero grados treinta y un minutos treinta y cuatro segundos Este con una distancia de diez punto cero cero metros; LINDERO SUR, Partiendo del vértice Sur Oriente está formado por un tramo con los siguientes rumbos y distancias: Tramo uno, Sur ochenta grados veintiocho minutos cero cinco segundos Oeste con distancia de diecisiete punto diecinueve metros LINDERO PONIENTE, Partiendo de vértice Sur Oriente está formado por dos tramos con los siguientes rumbos y distancias: Tramo Uno, segmento circular con un rumbo para la cuerda de Norte cincuenta grados dieciséis minutos cincuenta y tres segundos oeste con un radio de tres punto cincuenta metros, con una longitud de curva de seis punto cero dos metros; Tramo dos, Norte cero un grados cero un minutos cincuenta y un segundos Oeste con una distancia de nueve punto cero ocho metros. Así se llega al vértice Nor Poniente, que es donde se inició la descripción. Dicho inmueble está inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Oriente, a la Matricula número [...], Asiento [...], a favor de la sociedad Z y S BIENES RAÍCES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE. ----- A.I) FRANJA DE SERVIDUMBRE. De ese terreno o Lote número UNO, el área a gravar con Servidumbre de Electroducto objeto de esta demanda, es de CUARENTA Y UNO PUNTO CERO CINCO METROS CUADRADOS,

### **Sentencia Etesal**

**COSA JUZGADA**

PUEDE DECRETARSE DE OFICIO O A PETICIÓN DE PARTE AL INICIAR LA DEMANDA O DURANTE EL PROCESO

**23)** “Examinada la actuación de las partes en primera instancia y lo resuelto por el señor Juez A quo, este tribunal es del criterio de que dicho tribunal se pronunció de forma correcta sobre la excepción de cosa juzgada, pues en primer lugar lo podía hacer de oficio, no obstante la parte demandada lo alegó aunque al comienzo no utilizó las palabras sacramentales de excepción de cosa juzgada, y si bien es cierto dicha circunstancia debe examinarse en forma liminar de la demanda, no impide que también se pronuncie sobre ella en el transcurso del proceso.-

**24)** Efectivamente existe identidad de objeto de la pretensión, pues se trata de una servidumbre constituida sin previa negociación ni autorización judicial por parte de ETESAL S.A. DE C.V., por tal circunstancia dicha empresa fue demandada y vencida en juicio de amparo de posesión, siendo el objeto de la demanda, que se ordenara el retiro del tendido de cables sobre dicha propiedad. No hay duda que el objeto de la pretensión es el mismo que se viene alegando en el presente proceso por la Comisión Ejecutiva Hidroeléctrica del Río Lempa.-

**25)** Con relación a la identidad entre ETESAL S.A. DE C.V., y la COMISION EJECUTIVA HIDROELECTRICA DEL RIO LEMPA, está comprobado con la parte pertinente de la escritura pública de constitución de la Sociedad ETESAL S.A. DE C.V., que ya se citó, pues todas las acciones de esta compañía menos una corresponden a la COMISION EJECUTIVA HIDROELECTRICA DEL RIO LEMPA,

formalmente son dos sociedades con nombres distintos, pero con un mismo dueño, entonces en la realidad son lo mismo.

**26)** En lo referente a la sociedad demandada Z y S Bienes Raices Sociedad Anonima de Capital Variable, que puede abreviarse INMOBIZS S.A. DE .C.V, no hay ninguna duda que se trata de la misma persona jurídica que demandó a ETESAL S.A. DE .C.V., por la misma constitución de servidumbre y en la misma lotificación mencionada.-“

## **DERECHOS DE AUTOR**

La información contenida en este documento puede ser reproducida total o parcialmente, informando previa y expresamente al titular del derecho de autor y mencionando los créditos y las fuentes de origen respectivas (SERVIDUMBRES LEGALES, NATURALES, VOLUNTARIAS Y EN TODO LO RELATIVO EN SU EXTINCIÓN). Así mismo se enviará un ejemplar a la Unidad Bibliotecaria de la Universidad de El Salvador (FMO), otro a la biblioteca del Departamento de Jurisprudencia y Ciencias Sociales de la Universidad de El Salvador (FMO) y un ejemplar al titular de esta obra,

**Sofía Marisela Ramírez Ayala 2026**