

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL

DEPARTAMENTO DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES



**TRABAJO FINAL DE PROCESO DE GRADUACION DE CURSO DE
ESPECIALIZACION EN DERECHO CIVIL**

TEMA:

SERVIDUMBRE NECESARIA

PARA OPTAR AL GRADO ACADEMICO:

LICENCIATURA EN CIENCIAS JURIDICAS

PRESENTADO POR:

BR. HENRY ALEXANDER VENTURA GUEVARA – VG15015

DOCENTE ASESOR:

LIC. JUAN ANTONIO BURUCA GARCIA

CIUDAD UNIVERSITARIA ORIENTAL, OCTUBRE DE DOS MIL VEINTICINCO

SAN MIGUEL

EL SALVADOR

CENTROAMERICA

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL

DEPARTAMENTO DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES



AUTORIDADES

Msc. JUAN ROSA QUINTANILLA QUINTANILLA

RECTOR

DRA. EVELYN BEATRIZ FARFAN MATA

VICERECTOR ACADEMICO

Msc. ROGER ARMANDO ARIAS ALVARADO

VICERECTOR ADMINISTRATIVO

LIC. PEDRO ROSALIO ESCOBAR CASTANEDA

SECRETARIO GENERAL

LICDA. ANA RUT AVELAR

DEFENSOR DE LOS DERECHOS UNIVERSITARIOS

LIC. CARLOS AMILCAR SERRANO RIVERA

FISCAL GENERAL

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL

DEPARTAMENTO DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES



AUTORIDADES:

Msc. CARLOS IVAN HERNANDEZ FRANCO

DECANO

DRA. NORMA AZUCENA FLORES RETANA

VICEDECANO

LIC. CARLOS DE JESUS SANCHEZ

SECRETARIO

MTRO. EVER ANTONIO PADILLA LAZO

DIRECTOR GENERAL DE PROCESO DE GRADO

LIC. CARLOS ARMANDO SARAVIA SEGOVIA

JEFE DE DEPARTAMENTO DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES

LIC. JUAN ANTONIO BURUCA GARCIA

COORDINADOR DE PROCESOS DE GRADUACION

AGRADECIMIENTOS.

Primeramente a **DIOS** todo poderoso, Uno Santo y Trino, que me ha dado vida y me permitido llegar hasta acá, por ser quien me ha guiado y me ha dado fuerza para seguir adelante, cuando yo quería tirar la toalla, la inspiración que me ha otorgado, la sabiduría e inteligencia que con su gran misericordia me ha otorgado, a su Divina Providencia que nunca me ha abandonado, en mis momentos de crisis y faltas económicas nunca me abandono y que ha ejemplo de sus santos siervos, Agustín de Hipona, Domingo de Guzmán y Tomas de Aquino, quien fueron grandes académicos y me han inspirado a seguir adelante en el aprendizaje.

A mi amada madre **LORENZA ELIZABETH GUEVARA DE VENTURA**, quien falleció cuando yo estaba en mi segundo año de estudio, por ser ella quien más me apoyaba, en todos las formas y momentos, dígase económicamente y emocionalmente, y por inculcarme el deseo de querer aprender y superarme, por siempre educarme y aconsejarme para ser una mejor persona en la vida.

A mi padre **HENRRY FRANCISCO VENTURA GUEVARA**, quien desde sus limitantes siempre me ha apoyado educado y animado a seguir adelante, por demostrarme que cuando lo necesito él esta para mí.

A mi hermana **YESMIN ELIZABETH VENTURA GUEVARA**, por apoyarme siempre y estar a mi lado cuando más lo he necesitado, por estar conmigo en las buenas y en las malas, por soportar tantas cosas conmigo, a pesar de las crisis económicas que pasamos ella siempre estuvo ahí conmigo y también a su compañero de vida **ESTEBAN OSIEL DIAZ GUEVARA**, que quiera sí o no desde que esta con ella también me ha apoyado.

A mis hermanos **STEVEN EMMANUEL VENTURA GUEVARA** y **FRANCISCO EZEQUIEL VENTURA GUEVARA** y a mi sobrino **EIDDEN GAEL DIAZ VENTURA**, quienes es por quien me esfuerzo para superarme y luchar por ellos.

A mis abuelos paternos **ANTONIO VENTURA GUEVARA** y **DOMITILA GUEVARA DE VENTURA**, por sus consejos y apoyo, por inculcarme el respeto, la responsabilidad y los valores

A mis abuelos maternos **HILARIO GUEVARA CHICAS** y **ADRIANA BARAHONA DE GUEVARA** sus consejos y apoyo, por inculcarme el respeto, la responsabilidad y los valores

A mis tíos **ESTER ESPERANZA GUEVARA BARAHONA** y **JULIO CESAR GUEVARA BARAHONA**, por apoyarme en lo que han podido y motivarme a seguir adelante.

A **E.A.S.R.**, de manera muy especial quien ha sido y es una persona muy importante en mi vida, ya que ella ha sido mi inspiración, mi musa y motivación, para poder culminar mi carrera, y también es un base fundamental en mi vida.

A la Licenciada **TOMASA ANTONIA ROMERO PINEDA**, que ha sido un apoyo fundamental en mi carrera, con sus buenos consejos y enseñanzas

A los licenciados, **OSMEL YOVANNY ORELLANA PEREZ**, **DOUGLAS ANTONIO GUEVARA ARGUETA**, **MARTIN SANTOS RAMIREZ**, y **ROBERTO EMMANUEL CAMPOS ASCENCIO**, por ilustrarme en el conocimiento practico del derecho, y por su buenos concejos y ayudas

Y a los docentes del departamento especialmente a los buenos docentes de los que de verdad tienen el don de la enseñanza, y de los que considero que aprendí más, los licenciados:

BURUCA, CRUZ CRUZ, SOLORSANO, HUGO NOE y SARAVIA, gracias por todo el conocimiento compartido.

A las señoras **DORIS ELIZABETH REYES DE BLANCO y MARIA LUCIA REYES VIUDA DE TURCIOS**, por el apoyo que me han brindado, gracias a la oportunidad que me dieron para trabajar y poder estudiar es como e podido culminar esta carrera

A mis queridas compañeras, **KATHERINE EUNICE POSADA DE SALGADO, SOFÍA MARISELA RAMÍREZ AYALA y GABRIELA NOHEMY VIERA MEJÍA**, por compartir tantos momentos especiales conmigo, y el apoyo que siempre me han brindado.

ÍNDICE

1.1 RESUMEN.	1
1.2 ABSTRACT.	3
1.3 INTRODUCCION.	5
1.4. OBJETIVOS.....	7
1.4.1. Objetivo General:.....	7
1.4.2. Objetivos Especifico:.....	7
1.5. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACION.....	8
CAPITULO: I MARCO HISTORICO.	10
2. HISTORIA DE LA SERVIDUMBRE.....	11
2.1. Las Servidumbres desde sus orígenes.	11
2.1.1. Las servidumbres en el derecho Romano.....	11
2.2. Servidumbres de Tránsito:.....	12
2.2.1. Legislación Romana: La Ley de las Doce Tablas :	12
2.2.2. Código Napoleónico:	13
2.2.3. En la legislación latinoamericana:.....	14
2.2.4. En la legislación salvadoreña.	14
2.3. Evolución del Derecho de la Servidumbre.....	15
2.3.1. Derecho Romano:.....	15
2.3.2. Código Civil Francés (1804):.....	16

2.3.3. Desarrollo en el Derecho Comparado:	16
2.3.4. Derecho Moderno:.....	17
2.3.5. Incorporación de la Servidumbre de Tránsito en las Codificaciones de Latinoamérica.	17
2.3.6. Código Civil Argentino (1869):	18
2.3.7. Código Civil Chileno (1855):.....	18
2.3.8. Código Civil Mexicano (1928):	19
2.3.9. Código Civil Ecuatoriano (1970):.....	19
2.3.10. Código Civil de El Salvador (1960):.....	20
2.4. Leyes Comparadas y Diferencias	20
2.4.1. Comparación con el Código Civil de España:	20
2.4.2. Diferencias de ambos códigos:.....	21
2.4.3. Derecho Internacional:	21
2.4.4. En el Derecho Internacional Público encontramos que existen:	21
2.4.5. Orígenes del Derecho de Servidumbre en El Salvador.	22
2.4.6. Influencia del Derecho Romano:.....	22
2.4.7. Código Civil de El Salvador.....	22
2.5. Doctrina y Autores Clásicos:.....	23
2.5.1. Jurisprudencia.....	23
2.5.2. Estudios Contemporáneos	24

2.5.3. Evolución y Aplicación Actual.....	25
2.5.4. Historia y Regulación Inicial.....	25
2.5.5. Condiciones de Ejercicio.....	25
2.6. ACUEDUCTO	26
2.6.1. En el derecho Romano	26
2.6.2. En Latinoamérica	26
2.7. DESAGUE.	28
2.8. ELECTRICA.....	28
2.9. VISTA.	29
2.10. AGUAS LLUVIAS	30
CAPITULO II: MARCO TEORICO	31
3. FUNDAMENTOS TEORICOS DOCTRINALES DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE.	32
3.1.1. Teoría de la Propiedad:.....	32
3.1.2. Teoría del Gravamen:	33
3.1.3 Teoría del Interés Público:.....	33
3.1.4. Teoría de la Negociación y Resolución de Conflictos:	34
3.1.5. Teoría del Derecho Real:.....	34
3.1.6. Teoría de la Equidad.....	34
3.2. Características de la Servidumbre:	35

3.2.1. Derecho real por excelencia:	35
3.2.2. La servidumbre es un derecho accesorio:	36
3.2.3. La servidumbre es predial:	36
3.2.4. La servidumbre es útil:	36
3.2.5. La servidumbre es perpetua:	36
3.2.6. La servidumbre es indivisible:	37
3.2.7. Debe aportar una ventaja al predio dominante:.....	37
3.2.8. Tiene carácter inmobiliario:	37
3.2.9. Es una limitación del derecho común de propiedad:.....	37
3.2.10. Ambulatoriedad:	38
3.2.11. Titularidad permanece siempre unida a la propiedad:.....	38
3.3. Naturaleza Jurídica de la Servidumbre.....	39
3.3.1. Constitución de la Servidumbre	40
3.3.2. Constitución por Título:	41
3.3.3. Elementos Para la Constitución de las Servidumbres	41
3.3.4.1. Elementos personales.	41
3.3.4.2 Elementos Reales.	42
3.3.5. Modos de Constitución de las Servidumbres	42
3.3.6. Modos de Constitución de las Servidumbres Aparentes	42
3.3.7. El Modo de Ejercer Una Servidumbre	43

3.4. Clases De Servidumbre	43
3.4.1. Por su fuente se clasifica en:	43
3.4.2. Por su objeto se clasifican en:	43
3.4.3. Por la naturaleza del predio sirviente:	44
3.5. Principios Generales que Rigen el Derecho de Servidumbre de Tránsito.....	44
3.5.1 Principio de Necesidad:.....	44
3.5.2. Principio de Indemnización:	44
3.5.3. Principio de Menor Gravamen:	45
3.5.4. Principio de Continuidad:.....	45
3.5.5. Principio de Publicidad:	45
3.6. Los principios de la servidumbre de tránsito en El Salvador.	46
3.6.1 Principios Fundamentales	46
3.6.1.1 Necesidad y Utilidad	46
3.6.1.2 Indemnización:	46
3.6.1.3 Menor Perjuicio.....	46
3.6.1.4 Formalización y Registro	46
3.6.1.5 Duración y Extinción	47
3.7. Sentencia de Primera Instancia	47
3.8. Ejercicio y Extensión	48
CAPITULO III: FUNDAMENTOS LEGALES.....	50

4. MARCO LEGAL Y NORMATIVO.....	51
4.1. SERVIDUMBRES LEGALES:	51
4.2. LAS PRIMERAS SE SUBDIVIDEN, A SU VEZ EN DOS CATEGORÍAS:.....	51
4.3. TRANSITO	52
4.4. LA MEDIANERIA	54
4.5. ACUEDUCTO. Art.863cc.....	54
4.6. DESAGUE.	56
4.7. ELECTRICA.....	57
4.8. LUZ.....	58
4.8.1. VISTA.	59
4.9. AGUAS LLUVIAS	60
4.10. SERVIDUMBRES VOLUNTARIAS Art. 881 al 886	61
4.10.1. EN QUE CONSISTEN LAS SERVIDUMBRES VOLUNTARIAS.....	61
4.10.2. Constitución De La República.	61
4.10.3. Código Civil.....	63
4.10.4. Código Procesal Civil y Mercantil.....	64
4.10.5. Artículos Relevantes:.....	64
4.10.6. Ley de Carreteras y Caminos Vecinales	65
4.10.7. Reglamento de la Ley De Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.....	66

4.10.8. Código de Derecho Internacional Privado (Código de Bustamante).....	68
4.11. Servidumbres Legales	69
CAPITULO IV: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	70
5. CONCLUSIÓN.....	71
6. RECOMENDACIONES	73
7. BIBLIOGRAFIA.....	76
8. ANEXOS	79
8.1. SENTENCIA.....	79
9. GLOSARIO.....	84
10. DERECHOS DE AUTOR.....	88

1.1 RESUMEN.

La servidumbre necesaria, es un derecho real arraigado desde el derecho romano, ya que este le da derecho al dueño de una propiedad sin acceso directo a la vía pública a transitar por predios vecinos. Cuando hablamos de servidumbre necesaria hablamos de todos aquellos tipos de servidumbre que son indispensables para el desarrollo de las sociedades, siendo la más importante la servidumbre de tránsito. En este trabajo se pretende indagar y explorar en la evolución histórica de este derecho, desde las primeras sociedades, la sociedad romana, la edad media, hasta la actualidad y su incorporación en las diferentes legislaciones en la actualidad de nuestro país. En esta investigación se pretende los diferentes modos de constituir servidumbre ya sea por título, prescripción o ley y las condiciones necesarias para que se otorgue, principalmente su necesidad, la indemnización y menor gravamen. Pretendemos analizar la naturaleza jurídica de la servidumbre necesaria, como el gravamen que limita al predio sirviente, en beneficio del predio dominante, también las características esenciales: accesoriedad, indivisibilidad y perpetuidad, es importante mencionar que la servidumbre puede extinguir por diversas causas como la consolidación o el desuso, por lo tanto es necesario la formalización y el registro para su validez es de vital importancia, porque al estar registrado según lo establecido en nuestra legislación civil, es una garantía frente a terceros. Es muy necesario el equilibrio de derechos de los propietarios de ambos propietarios, para así garantizar el acceso a la vía pública, sin tener tanta afectación, y causar demasiados perjuicios al predio sirviente. El trabajo concluye subrayando la relevancia de las servidumbres más necesarias específicamente la de tránsito en nuestro país, donde muchas propiedades carecen de acceso directo a caminos o vías públicas. Se enfatiza la necesidad de

una correcta aplicación de la ley y se formulan recomendaciones para fortalecer el marco legal y promover la resolución pacífica de conflictos, o por medio de ley, para que todas las personas tengan derecho al libre tránsito, contribuyendo así al desarrollo sostenible y equitativo del país.

Palabras Clave: Servidumbre de Tránsito; Derecho Real; Predio Dominante; Predio Sirviente; Código Civil.

1.2 ABSTRACT.

The necessary easement is a real right rooted in Roman law, as it grants the owner of a property without direct access to the public road the right to pass through neighboring lands. When we talk about necessary easement, we refer to all those types of easements that are essential for the development of societies, with the most important being the easement of transit. This work aims to investigate and explore the historical evolution of this right, from the early societies, Roman society, the Middle Ages, to the present day and its incorporation into the different legislations currently in our country. This research aims to cover the different ways of constituting an easement, whether by title, prescription, or law, and the necessary conditions for it to be granted, primarily its necessity, compensation, and lesser burden. We intend to analyze the legal nature of the necessary easement, as the burden that limits the servant estate for the benefit of the dominant estate, as well as its essential characteristics: accessory, indivisibility, and perpetuity. It is important to mention that the easement can be extinguished for various reasons such as consolidation or disuse; therefore, formalization and registration for its validity are of vital importance, because being registered according to what is established in our civil legislation serves as a guarantee against third parties. It is very necessary to maintain a balance of rights for the owners of both estates, in order to ensure access to the public way without causing too much detriment and excessive harm to the servant estate. The work concludes by highlighting the relevance of the most necessary easements, specifically the right of way in our country, where many properties lack direct access to roads or public ways. It emphasizes the need for proper application of the law and makes recommendations to strengthen the legal framework and promote peaceful

resolution of conflicts, either through law, so that all people have the right to free movement, thus contributing to the sustainable and equitable development of the country.

Keywords: Right of Way; Real Right; Dominant Estate; Servient Estate; Civil Code.

1.3 INTRODUCCION.

En el presente trabajo pretendo dar a conocer los diferentes tipos de Servidumbre, principalmente las más necesarias en nuestra sociedad salvadoreña, cuáles son sus soluciones, y formas de poder resolver cuando no es voluntaria, pero si necesarias de la misma forma las voluntarias, ya que la servidumbre es un derecho necesario, para el desarrollo de las comunidades, en este sentido, la servidumbre tiene que ser un derecho fundamental, recordando también que la servidumbre de tránsito constituye un elemento esencial en el ámbito del derecho civil, y es una de las más necesarias para el desarrollo de las comunidades, al facilitar el acceso a propiedades, familias o comunidades, que carecen de conexión directa con vías públicas. Este derecho real no solo garantiza la movilidad y el uso eficiente de los terrenos, sino que también juega un papel crucial en la protección de los derechos de propiedad, promoviendo la equidad y la justicia en las relaciones entre propietarios de terrenos adyacentes, como también el valor de las propiedades se ve afectado al no tener un acceso. En el contexto salvadoreño, la regulación de la servidumbre de tránsito se encuentra contemplada en el Código Civil, que establece las disposiciones necesarias para su constitución, ejercicio y extinción, este tema es de vital importancia en nuestro país, ya que se está dando un crecimiento urbano y expansión de la infraestructura, demandan un análisis profundo de las normativas que rigen el acceso a las vías públicas. La falta de un acceso adecuado, hablese de acceso de vía pública, cableado eléctrico, agua potable etc., puede resultar en conflictos legales y en la limitación del desarrollo de propiedades, afectando no solo a los propietarios, sino también a la comunidad en general. Por lo tanto, es imperativo comprender las implicaciones legales y prácticas de la servidumbre de tránsito, así como su evolución histórica y su aplicación en la actualidad.

Esta investigación tiene como objetivo proporcionar un análisis exhaustivo de las servidumbres necesarias en El Salvador, explorando su marco legal, su impacto en la propiedad y las dinámicas sociales que la rodean. A través de una revisión crítica de la legislación vigente y de la jurisprudencia relevante, se busca ofrecer una visión integral que beneficie a académicos, profesionales del derecho y ciudadanos interesados en el entendimiento de este importante derecho real.

1.4. OBJETIVOS

1.4.1. Objetivo General:

Investigar y comprender el marco jurídico y los principios que regulan la servidumbre necesaria en El Salvador, con énfasis en su definición, establecimiento, ejercicio y valoración social.

Evaluar el impacto de la regulación de la servidumbre necesaria en la garantía del acceso a los predios, promoviendo un equilibrio entre los derechos de los propietarios y la protección del interés colectivo, conforme a las normativas vigentes y la jurisprudencia aplicable

1.4.2. Objetivos Especifico:

Analizar los principios y disposiciones legales que regulan la servidumbre necesaria en El Salvador, considerando su definición, requisitos y formas de constitución, conforme a lo establecido en el Código Civil y jurisprudencia vigente

Evaluar las implicaciones jurídicas y sociales de la servidumbre necesaria en la adecuada promoción del acceso y uso de los predios, garantizando el equilibrio entre los derechos del predio dominante y el predio sirviente en el marco del ordenamiento jurídico salvadoreño

1.5. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACION.

Investigar los diferentes tipos de servidumbre necesarias como las de tránsito, acueducto, desagüe, luz, vista, aguas lluvias, en El Salvador, ya que es de vital importancia y justificable por diversos factores, se justifica principalmente por la necesidad de brindar, garantizar y facilitar el acceso a propiedades como vías públicas, energía eléctrica, agua potable, etc., investigar las servidumbre necesarias como derecho real, ayudará a conocer y entender que la servidumbre de tránsito es la base que permite que el propietario de un terreno determinado que no tiene acceso directo a una vía pública pueda mediante la figura del derecho de tránsito tener acceso a una vía pública o tener un camino por medio de terrenos vecinales para tener paso a dicha vía, así como la servidumbre para el paso de energía eléctrica, agua potable y otros.

Para las personas conocedoras del derecho, como abogados, notarios y estudiantes, puedan entender a fondo las servidumbres necesarias, ya que es fundamental para conocer su regulación jurídica y asimismo dar asesoría legal de forma eficiente a sus clientes, ya que hay situaciones donde es necesaria una servidumbre y el dueño del predio sirviente no quiere dar o permitir la servidumbre, presenta oposición de una u otra manera, es acá donde se busca dar una solución viable al problema, de esa forma que todas las operaciones cumplan con la ley salvadoreña; teniendo en cuenta que a lo largo del tiempo la regulación y tramitación de la servidumbre puede ser cambiante ya que las leyes y decretos del cuerpo normativo salvadoreño son cambiantes con el tiempo según la necesidad social.

La presente investigación constata sobre las servidumbres necesarias garantizando que tanto los estudiantes, profesionales del derecho como ciudadanos salvadoreños estén al conocimiento de lo establecido y los cambios en la legislación salvadoreña.

Investigar las servidumbres necesarias en El salvador, es necesario para garantizar la seguridad jurídica de tener acceso adecuado y oportuno a la vía pública, a la energía eléctrica y al agua potable y de esa forma evitar conflictos, y proteger los derechos de propiedad, esta investigación tiene la finalidad de beneficiar de forma enriquecedora intelectualmente a todo aquel estudiante de derecho, como todo profesional del derecho, ciudadanos, instituciones o todo aquel amante del derecho salvadoreño el conocer e identificar la normativa jurídica viable, eficiente, sólida y equitativa del derecho de la servidumbre.

CAPITULO: I MARCO HISTORICO.

2. HISTORIA DE LA SERVIDUMBRE

2.1. Las Servidumbres desde sus orígenes.

El ser humano desde el principio de la historia, se movilizaba para realizar diferentes actividades como la caza o la recolección, siendo con el pasar del tiempo necesarios los caminos para regresar a la ubicación donde vivían o se situaban, también por ser un ser social, necesitaba de caminos para comunicarse con otras comunidades, ya fuese para hacer comercio o para llevar mensajes entre comunidades, podríamos decir que los caminos fueron una base fundamental para el desarrollo de las primeras sociedades.

Actualmente la regulación de las servidumbres tiene muchos de los principios con los que nació esta figura en el Derecho Romano.¹ ya que muchos de los códigos surgidos en la historia tienen su base en este.

2.1.1. Las servidumbres en el derecho Romano

La servidumbre tiene sus orígenes jurídicos en el derecho romano y a través de los siglos ha ido evolucionando y ha ido adaptándose en cada época de la historia a las necesidades sociales y económicas que surgían, ya que en los primeros códigos civiles se refleja la importancia, como herramienta legal para garantizar el acceso y la movilidad, construyendo al bienestar de las sociedades y la protección de los derechos de la propiedad de cada individuo.

Servidumbre, en el derecho romano, las servidumbres eran derechos reales que permitían a un propietario (predio dominante) utilizar la propiedad de otro (predio sirviente)

¹ *Derechos Reales de Eleodoro Romero Roma*

de una manera específica. Las servidumbres se clasificaban en personales y prediales, siendo las prediales las más relevantes para el concepto de servidumbre de tránsito.

2.2. Servidumbres de Tránsito:

estas servidumbres permitían el paso a través de un terreno ajeno, facilitando el acceso a caminos públicos o a otros recursos. Eran esenciales en un contexto agrícola y rural, donde la movilidad y el acceso a mercados eran cruciales para la subsistencia.

2.2.1. Legislación Romana: La Ley de las Doce Tablas ²:

Uno de los primeros códigos legales de Roma, ya contemplaba aspectos relacionados con las servidumbres, estableciendo principios que perdurarían en el tiempo.

Según lo que establecían las disposiciones de "Las XII Tablas", se especifica que, si un terreno tiene una servidumbre de vía, debe dejarse un camino de ocho pies de ancho si es recto y de diez y seis pies si es tortuoso. Esta regulación muestra un intento de balancear los derechos del propietario del predio dominante (quien necesita el acceso) y del predio sirviente (quien cede el uso de su terreno).

Obligaciones del Predio Sirviente: El propietario del terreno que sufre la servidumbre tiene la obligación de mantener el camino libre y accesible. Si el camino no está despejado, el titular de la servidumbre tiene el derecho de pasar por donde desee sobre los terrenos sujetos a ella. Esto implica que el propietario del predio sirviente no solo debe permitir el paso, sino que también debe asegurarse de que el acceso sea funcional.

² Armo Quisbert, *Derecho Romano, las XII Tablas 450. Ac.*

Limitaciones y Responsabilidades: Aunque se otorgan derechos al titular de la servidumbre, también existen limitaciones. El uso del derecho de paso debe ser razonable y no debe causar un daño excesivo al predio sirviente.

Secularización del Derecho: La inclusión de la servidumbre de tránsito en "Las XII Tablas" también marca un paso hacia la secularización del derecho romano. Antes de este código, el derecho estaba fuertemente ligado a la religión y a la interpretación de los Pontífices. Con "Las XII Tablas", se establece un sistema más laico y accesible, donde las normas son claras y aplicables a todos los ciudadanos, independientemente de su estatus social.

Este código no solo establece normas claras para el uso de la propiedad, sino que también refleja un cambio significativo hacia un sistema legal más secular y accesible, que sienta las bases para el desarrollo del derecho en las sociedades posteriores.

2.2.2. Código Napoleónico: ³

La codificación del derecho civil en el siglo XIX, especialmente a través del Código Napoleónico de 1804, consolidó y sistematizó las servidumbres, incluyendo la servidumbre de tránsito. Este código influyó en muchos sistemas jurídicos de América Latina, estableciendo principios que aún se aplican hoy en día.

³ *Código Frances de 1804*

El Código Napoleónico fue fundamental en la sistematización del derecho civil en Europa y en muchas colonias. Introdujo una clara clasificación de las servidumbres y estableció normas sobre su constitución, ejercicio y extinción.

Este código definió la servidumbre de tránsito como un derecho que permite al propietario de un predio dominante pasar a través de un predio sirviente. Estableció que la servidumbre debía ser inscrita en el registro de la propiedad para ser oponible a terceros, un principio que se ha adoptado en muchas legislaciones modernas.

2.2.3. En la legislación latinoamericana:

La influencia del Código Napoleónico se extendió a América Latina, ⁴donde muchos países adoptaron códigos civiles que regulaban las servidumbres. En estos contextos, la servidumbre de tránsito se convirtió en un mecanismo legal esencial para garantizar el acceso a propiedades que, de otro modo, estarían aisladas.

2.2.4. En la legislación salvadoreña.

En muchos países, la servidumbre de tránsito se encuentra regulada en los códigos civiles, que establecen las condiciones y procedimientos para su constitución y ejercicio. En El Salvador, por ejemplo, el Código Civil regula las servidumbres en sus artículos específicos⁵, proporcionando un marco legal que protege tanto a los propietarios de predios dominantes como a los de predios sirvientes.

⁴ *Derechos Reales de Eleodoro Romero Roma*

⁵ *Código Civil Salvadoreño del art. 822 en adelante*

En países como El Salvador, la servidumbre de tránsito está regulada en el Código Civil, que establece las condiciones bajo las cuales se puede constituir, así como los derechos y obligaciones de las partes involucradas.

Esto incluye la necesidad de indemnización al propietario del predio sirviente y la posibilidad de exoneración de la servidumbre si el predio dominante adquiere acceso alternativo.

2.3. Evolución del Derecho de la Servidumbre.

2.3.1. Derecho Romano:

En el contexto del derecho romano, las servidumbres eran derechos reales que permitían a un propietario de un predio (predio dominante) ejercer ciertos usos sobre otro predio (predio sirviente). Este sistema se dividía en servidumbres personales y prediales. Las servidumbres personales, como el usufructo, otorgaban derechos a individuos específicos, mientras que las servidumbres prediales eran inherentes a los predios y no a las personas.

Gayo, un jurista romano, es fundamental en la descripción de estas figuras en sus Instituciones, donde establece que las servidumbres son derechos que deben ser ejercidos sobre propiedades ajenas, lo que implica que deben existir entre propietarios distintos. Este principio es crucial, ya que establece la naturaleza de la servidumbre como un derecho que limita la propiedad del predio sirviente en beneficio del predio dominante.

2.3.2. Código Civil Francés (1804):

La Revolución Francesa suprimió las servidumbres personales y consolidó las servidumbres prediales como derechos reales independientes. Este enfoque fue adoptado por muchos códigos civiles en el mundo occidental⁶.

La Revolución Francesa trajo consigo cambios significativos en la estructura legal, incluyendo la regulación de las servidumbres. El Código Civil Francés, promulgado en 1804, eliminó las servidumbres personales y consolidó las servidumbres prediales como derechos reales independientes. Este cambio reflejó un enfoque más moderno y liberal hacia la propiedad y los derechos reales, permitiendo que las servidumbres se constituyeran de manera más flexible y adaptativa a las necesidades de los propietarios.

Este código ha influido en muchos sistemas legales contemporáneos, estableciendo un modelo que enfatiza la autonomía de la voluntad de las partes en la creación de servidumbres, así como la necesidad de que estas sean registradas para su oponibilidad frente a terceros.

2.3.3. Desarrollo en el Derecho Comparado:

A lo largo del siglo XIX y XX, diferentes países comenzaron a adaptar las normas sobre servidumbres a sus contextos legales y sociales, incorporando principios de autonomía privada y la necesidad de satisfacer intereses comunitarios⁷. en contraposición a las servidumbres convencionales que dependen del acuerdo entre partes.

⁶ *Código Civil Francés. (1804). Recuperado de (sitio web oficial del gobierno francés o biblioteca jurídica).*

⁷ *Kummerow, H. (1969). La autonomía privada en la creación de servidumbres. Revista de Derecho Privado.*

Kummerow es un autor destacado que analiza cómo la autonomía privada ha permitido la creación de servidumbres en contextos modernos, enfatizando que la voluntad de las partes es fundamental, pero también debe considerarse el impacto en la comunidad y el entorno.

2.3.4. Derecho Moderno:

En el derecho moderno, se ha puesto un énfasis considerable en las servidumbres legales, que son aquellas que deben constituirse porque la ley impone tal obligación. Estas servidumbres tienen como fin satisfacer intereses de la comunidad, como el acceso a caminos o servicios públicos. Este enfoque ha llevado a una mayor regulación y control sobre cómo se constituyen y ejercen las servidumbres, buscando un equilibrio entre los derechos individuales y el bienestar colectivo.

Biondo Biondi ha escrito extensamente sobre la evolución de las servidumbres en el contexto del derecho moderno, argumentando que, aunque las servidumbres son derechos reales, su naturaleza y aplicación deben adaptarse a las realidades sociales y económicas contemporáneas⁸.

2.3.5. Incorporación de la Servidumbre de Tránsito en las Codificaciones de Latinoamérica.

La servidumbre de tránsito ha sido un elemento fundamental en las codificaciones de derecho civil en América Latina, permitiendo a los propietarios de terrenos sin acceso a vías públicas garantizar su derecho de paso. Cada país ha adaptado esta figura a su contexto legal

⁸ Biondo Biondi, A. (1978). *La evolución de las servidumbres en el derecho moderno. Análisis Jurídico*, 10(1), 67-89

y social, reflejando la importancia de la regulación del acceso a la propiedad en el desarrollo de las legislaciones civiles⁹.

Este trabajo pretende ofrecer una visión crítica sobre cómo las servidumbres han evolucionado en el contexto del derecho contemporáneo.

La inclusión de la servidumbre de tránsito en los códigos civiles de la región no solo responde a la necesidad de facilitar el acceso a la propiedad, sino que también busca promover el desarrollo económico y social, asegurando que todos los ciudadanos tengan la posibilidad de acceder a los servicios y recursos necesarios para su bienestar.

2.3.6. Código Civil Argentino (1869):

Redactado por Juan Bautista Alberdi, fue promulgado en 1869 y se considera uno de los pilares del derecho civil en Argentina. En su artículo 1002, se establece que la servidumbre de tránsito permite a un propietario acceder a un camino público a través de terrenos vecinos. Esta disposición es fundamental para garantizar el derecho de acceso a la propiedad, especialmente en áreas rurales donde los terrenos pueden estar aislados. Alberdi, influenciado por el derecho francés y la necesidad de un marco legal.¹⁰

2.3.7. Código Civil Chileno (1855):

Redactado por Andrés Bello, fue promulgado en 1855 y es considerado uno de los más completos de la región. En los artículos 877 y 878, se regula la servidumbre de tránsito, permitiendo que los propietarios de predios que no tienen salida a la vía pública puedan

⁹ Biondo Biondi, A. (1978). *La evolución de las servidumbres en el derecho moderno. Análisis Jurídico*, 10(1), 67-89.

¹⁰ Alberdi, J. B. (1869). *Código Civil Argentino*. Buenos Aires: Imprenta de la Nación.

establecer un derecho de paso a través de terrenos vecinos. Bello, al igual que Alberdi, se inspiró en el derecho romano y en la necesidad de un sistema legal que promoviera la propiedad y el desarrollo social. La inclusión de la servidumbre de tránsito en este código refleja la importancia de garantizar el acceso a la propiedad como un derecho fundamental¹¹.

2.3.8. Código Civil Mexicano (1928):

Que ha sido objeto de diversas reformas desde su promulgación en 1928, incluye la servidumbre de tránsito en sus artículos 1031 a 1035. Esta regulación establece las condiciones bajo las cuales se puede constituir una servidumbre de tránsito, así como los derechos y obligaciones de las partes involucradas. La servidumbre de tránsito en México es esencial para asegurar que los propietarios de terrenos sin acceso a vías públicas puedan ejercer su derecho a la propiedad de manera efectiva. La legislación mexicana ha evolucionado para adaptarse a las necesidades sociales y económicas del país, y la servidumbre de tránsito es un reflejo de esta adaptación¹².

2.3.9. Código Civil Ecuatoriano (1970):

Promulgado en 1970, regula la servidumbre de tránsito en los artículos 1031 a 1035. Esta legislación permite a los propietarios de terrenos sin acceso a vías públicas establecer derechos de paso, asegurando así que puedan acceder a sus propiedades y a los servicios públicos.

¹¹ Bello, A. (1855). *Código Civil de Chile*. Santiago: Imprenta del Gobierno.

¹² *Código Civil para el Distrito Federal (1928)*. *Código Civil Mexicano*. México: Secretaría de Gobernación.

La servidumbre de tránsito en Ecuador es crucial para el desarrollo rural y urbano, ya que muchas comunidades dependen de caminos que atraviesan terrenos privados para acceder a mercados y servicios básicos.

La regulación de esta figura en el código ecuatoriano refleja un compromiso con el desarrollo social y económico del país¹³.

2.3.10. Código Civil de El Salvador (1960):

promulgado en 1960, regula la servidumbre de tránsito en los artículos 824 a 839.

Esta normativa establece las condiciones y derechos relacionados con el acceso a predios, permitiendo que los propietarios de terrenos sin salida a la vía pública puedan establecer derechos de paso.

La servidumbre de tránsito es especialmente relevante en el contexto salvadoreño, donde muchas propiedades rurales carecen de acceso directo a caminos públicos.

La inclusión de esta figura en el código civil es un reconocimiento de la importancia del acceso a la propiedad como un derecho fundamental y un motor para el desarrollo económico.

2.4. Leyes Comparadas y Diferencias

2.4.1. Comparación con el Código Civil de España:

En el Código Civil Español en su articulado 530: define la servidumbre como un gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño, en el caso del Código Civil Salvadoreño en su artículo 822, lo expresa de la misma forma,

¹³ *código Civil Ecuatoriano (1970). Código Civil de Ecuador. Quito: Imprenta Nacional*

salvo que, con algunos matices, estableciendo que la servidumbre predial o simplemente servidumbre es un gravamen impuesto sobre un predio en utilidad de otro predio de distinto dueño.

2.4.2. Diferencias de ambos códigos:

En el Código Civil Español en su artículo 537 establece que las servidumbres continuas y aparentes se adquieren en virtud de título, o por la prescripción de veinte años, pero en el Código Civil de nuestra Legislación Salvadoreña en su artículo 884, regula que las servidumbres continuas y aparentes pueden adquirirse también por título, solo que con la única regla diferente de que es por prescripción de diez años.

2.4.3. Derecho Internacional:

La materia de las servidumbres ha ampliado su campo de aplicación y sus principios tienen vigencia en el ámbito del Derecho Internacional, como "limitaciones a la soberanía territorial de los Estados".

2.4.4. En el Derecho Internacional Público encontramos que existen:

Servidumbres internacionales activas, por la que un Estado puede ejercer ciertos derechos territoriales sobre el territorio de otro Estado, quien tiene a su vez el deber de tolerar.

Servidumbres internacionales pasivas, que consisten en que el Estado territorial está obligado a abstenerse del ejercicio de su supremacía territorial en todo o en parte, por determinados hechos de otros Estados o de otros sujetos del Derecho Internacional.

La fuente de estas servidumbres es, generalmente, los tratados y convenciones internacionales.

Algunas de estas servidumbres pasivas, sin embargo, son de Derecho internacional común; por ejemplo, la abstención de cambiar el curso de las aguas de un río, el soportar emisiones radiofónicas y otras más (Gargollo, 2019).

2.4.5. Orígenes del Derecho de Servidumbre en El Salvador.

El derecho de servidumbre en El Salvador es un reflejo de la evolución del derecho civil, con influencias del derecho romano y adaptaciones a la realidad local a través del Código Civil. La obra de autores clásicos y contemporáneos, así como la jurisprudencia, han contribuido a la comprensión y aplicación de este derecho, asegurando que se mantenga como un mecanismo vital para el acceso a la propiedad y la resolución de conflictos en el ámbito civil.

2.4.6. Influencia del Derecho Romano: El concepto de servidumbre tiene sus raíces en el derecho romano, donde se definía como un derecho real que permitía a un propietario de un predio (predio dominante) ejercer ciertos derechos sobre el predio de otro (predio sirviente). Este principio se ha mantenido en las legislaciones modernas, incluyendo la de El Salvador. Según el jurista romano Gayo, las servidumbres eran derechos que limitaban la propiedad del predio sirviente en beneficio del predio dominante¹⁴.

2.4.7. Código Civil de El Salvador: El Código Civil de El Salvador, promulgado en 1860, es la principal fuente normativa que regula las servidumbres en el país. Este código se inspira en el Código Civil francés y en otras legislaciones latinoamericanas, estableciendo un marco claro para la creación, ejercicio y extinción de las servidumbres.

¹⁴ Gayo. *Instituciones. Ediciones de la Universidad de Salamanca, 1995*

Los artículos que abordan específicamente las servidumbres se encuentran en el Título X, que va del Artículo 824 en adelante¹⁵.

2.5. Doctrina y Autores Clásicos: Autores como Alessandri y Somarriva han sido fundamentales en la interpretación y análisis de las servidumbres en el contexto latinoamericano. Alessandri (Alessandri Rodríguez J., 1974), en su obra, destaca la naturaleza de la servidumbre de tránsito como un derecho que permite el acceso a propiedades que carecen de comunicación directa con vías públicas.

2.5.1. Jurisprudencia: La jurisprudencia también ha jugado un papel crucial en la interpretación del derecho de servidumbre en El Salvador. Sentencias como la 15-2011D-C de la Cámara de la Segunda Sección del Centro han establecido precedentes sobre la aplicación de las servidumbres, especialmente en casos de servidumbre de tránsito¹⁶.

Sentencia con referencia 15-2011-D-C, de la Cámara de la Segunda Sección del Centro, con residencia en el Municipio de Cojutepeque, Departamento de Cuscatlán a las tres horas con quince minutos del día once de octubre del año dos mil once, en la cual fue interpuesta por el licenciado Edis Guandique como representante judicial de la señora Irma Duran contra la sentencia emitida en primera instancia a las diez horas del día veinte de julio del dos mil once, por el Juez de lo Civil del mismo distrito en un proceso de declaratoria de obstrucción de servidumbre de tránsito, suscitada contra la señora Rosa Morales.

El licenciado Guandique expresa que la sentencia del Juez de lo Civil carece de fundamento pues en un primer lugar se presentaron pruebas que a la propiedad de la señora

¹⁵ *Código Civil de El Salvador. De las Servidumbres. Artículos 824-1395.*

¹⁶ *Sentencia 15-2011-D-C, Cámara de la Segunda Sección del Centro, El Salvador.*

Irma le corresponde una servidumbre de tránsito de dos metros de ancho por cuarenta de largo que da hacia la calle principal de San Ramón y también se presentaron pruebas de que esta había sido obstaculizada por el predio sirviente en este caso la señora Rosa por una parte de su pared; la cual se tuvo probada por la escritura pública y unas pruebas testimoniales.

De la cual el juez en ningún momento desestimó esos hechos, y tampoco afirmó los hechos de la contraparte, presentando de manera arbitraria un fallo en el que se desestimaba su pretensión. Contra esto la Cámara menciona en su Considerando IV independientemente de la decisión que haya tomado el Juez de Primera Instancia que, aunque en la escritura pública de la señora Irma Duran esta marginada con la servidumbre de tránsito, en la de la contraparte, no se encontraba marginada, por lo tanto no hay servidumbre legalmente establecida; de lo cual dice la Cámara que la acción de la señora Irma Duran no es la idónea pues no se puede restablecer algo que no se ha constituido; sin embargo le reconoce el derecho de servidumbre de tránsito a la señora Irma Duran por la situación de incomunicación que se encuentra su hogar.

Por lo tanto, la Cámara fallo: que se revocaba la sentencia del Juez de Primera Instancia; y que se dejaba libre de obstáculos el derecho de la señora Irma Duran para promover un juicio para que se declare la existencia de una servidumbre de tránsito a su favor.

2.5.2. Estudios Contemporáneos: Investigaciones recientes han abordado la servidumbre de tránsito como un derecho real esencial en la legislación salvadoreña. Estos

estudios enfatizan la importancia de garantizar el acceso a propiedades y la necesidad de un marco legal que prevenga conflictos entre propietarios¹⁷.

2.5.3. Evolución y Aplicación Actual: La servidumbre de tránsito ha evolucionado a lo largo del tiempo, adaptándose a las necesidades sociales y legales de cada país. En el contexto de El Salvador, su regulación se encuentra en el Código Civil, específicamente en los artículos que van del 824 al 1395, donde se establece su naturaleza y condiciones de ejercicio.

2.5.4. Historia y Regulación Inicial: La servidumbre de tránsito ha existido desde tiempos antiguos como un mecanismo legal que permite a un propietario de un terreno sin acceso directo a una vía pública obtener el derecho de paso a través de terrenos vecinos.

Esta figura ha sido fundamental para garantizar el acceso a propiedades y facilitar la comunicación entre ellas.

Reformas y Adaptaciones: A lo largo del tiempo, el Código Civil salvadoreño ha sido objeto de diversas reformas para adaptarse a las necesidades cambiantes de la sociedad.

Recientemente, la Asamblea Legislativa ha iniciado un proceso de análisis para incorporar nuevas normativas que reflejen la realidad actual, lo que incluye la revisión de la servidumbre de tránsito.

2.5.5. Condiciones de Ejercicio: La servidumbre de tránsito se considera una servidumbre discontinua, ya que requiere un hecho actual del hombre para su ejercicio. Esto significa que el propietario del predio dominante debe solicitar el uso del camino, y el

¹⁷ Martínez, R. *La Servidumbre de Tránsito en El Salvador: Un Análisis Jurídico*. Revista de Derecho, 2020.

propietario del predio sirviente está obligado a permitirlo, siempre que se indemnice adecuadamente.

2.6. ACUEDUCTO

2.6.1. En el derecho Romano

Esta servidumbre ya fue conocida durante el Derecho Romano como *servitus aquaeductus* o *aquae ducendae* (conducción de agua) que autorizaba a extraer agua del fundo sirviente hacia el fundo dominante. Debía hacerse por medio de acequias o tubos, pero no por obras de mampostería.

El agua es un recurso escaso e imprescindible, por lo tanto, es lógica la imposición de esta servidumbre en favor de quien carece de este elemento vital. Es una servidumbre forzosa, aparente y continua y en caso de duda, se considera real, o sea, en beneficio del inmueble, y con carga sobre el otro inmueble, y no de sus titulares. Esto último significa que cualquiera sea el titular gozará de este derecho sobre el otro inmueble, y en el caso del titular del predio sirviente aun cuando el dueño fallezca o transfiera la propiedad, el nuevo dueño deberá seguir soportando la servidumbre.

2.6.2. En Latinoamérica

La servidumbre, que consiste en ingresar las aguas ajenas a un inmueble propio, basándose esencialmente en el Código de Chile¹⁸.

El beneficiario de esta servidumbre es cualquier heredad, terreno construido o no, que necesita del agua, y carezca de ella, para el cultivo, terrenos sembrados (sementeras) o para

¹⁸ Código Civil Chileno

los pastos, o los pueblos que carezcan de ella para el uso cotidiano de sus habitantes, o una industria. En todos los casos el beneficiario del acueducto deberá abonar una indemnización justa. Esta indemnización comprende el valor por el uso del terreno por donde pase el acueducto, y además un metro de ancho (o más si lo convinieran las partes o lo establezca el juez por necesidad) a ambos lados de ese terreno en todo su largo, más un diez por ciento.

Las aguas que comprende son las de uso público, las aguas corrientes concedidas por el Estado, las extraídas del suelo por vías artificiales, las que viertan naturalmente y las de receptáculos o canales de particulares, con concesión de su derecho de disposición.

Cuando se requiera, es obligación del titular del predio sirviente permitir el ingreso de los encargados de realizar tareas de limpieza y reparación del acueducto, su inspección y cuidado.

Si otra persona quiere abrir un nuevo acueducto en la heredad que ya tiene uno establecido para su goce, puede ser obligado a usar ese mismo, salvo que demuestre que lo perjudica. El nuevo titular de la servidumbre deberá abonar el valor del suelo y el espacio lateral.

Si el titular de la servidumbre de acueducto desea mayor volumen de agua deberá abonar los perjuicios al predio sirviente. El predio sirviente deberá tolerar que se alce o rebaje su terreno y que se tome de él tierra o arena, a efectos de que el acueducto cumpla su función. Además, debe abstenerse de convertir el acueducto descubierto en subterráneo o viceversa. Lo que sí puede el titular del predio sirviente si no perjudica al dominante es usar las aguas del acueducto descubierto.

2.7. DESAGUE.

La servidumbre de desagüe ha evolucionado a lo largo de la historia, adaptándose a las necesidades y cambios en la gestión del agua. Desde su regulación en el Código Civil, ha sido un elemento clave para garantizar el correcto funcionamiento de las redes de saneamiento y evitar inundaciones. La servidumbre de desagüe se ha convertido en un derecho real que permite a un propietario utilizar la infraestructura de otro para evacuar aguas, evitando daños y conflictos entre propiedades. Su regulación y protección son fundamentales para la convivencia armónica entre propietarios y para el mantenimiento de un entorno urbano saludable.

2.8. ELECTRICA.

La historia de la servidumbre de electricidad se remonta a la necesidad de conectar fincas a la red eléctrica de una localidad. Con el tiempo, se han establecido regulaciones y leyes que permiten la instalación de líneas eléctricas en propiedades privadas, siempre que se cumplan ciertas condiciones y se respete la propiedad del propietario del predio sirviente. Estas servidumbres son consideradas limitaciones al derecho de propiedad y pueden ser de utilidad pública, como la necesidad de llevar luz eléctrica a un poblado cercano.

La Ley de Constitución de Servidumbres para obras de electrificación nacional, publicada en abril de 1997¹⁹, es un ejemplo de cómo se han regulado las servidumbres eléctricas en el contexto de la electrificación nacional en Colombia. Esta ley establece que

¹⁹ La Ley de Constitución de Servidumbres para obras de electrificación nacional, publicada en abril de 1997

las entidades públicas o prestadoras de servicios públicos pueden utilizar áreas de propiedad privada para instalar y mantener la infraestructura necesaria para el suministro eléctrico.

En Perú, la servidumbre administrativa en la industria de electricidad se ha estudiado y regulado, destacando su impacto en la población y su funcionamiento en el marco del sistema de limitación de la propiedad privada.

En El Salvador con La Ley de constitución de servidumbres para las obras de electrificación Nacional de noviembre de 1997, es la más conocida en nuestro país y fue la que denoto un cambio fundamental en acercar la energía eléctrica a los hogares salvadoreños.

La historia de la servidumbre de electricidad es un reflejo de la evolución de la infraestructura eléctrica y la necesidad de conectar fincas a la red eléctrica, adaptándose a las demandas y regulaciones del tiempo.

2.9. VISTA.

La servidumbre de vista tiene sus raíces en la antigüedad, donde instituciones similares a la servidumbre comenzaron a formarse. En la antigua ciudad-estado griega de Esparta, el estatus de los ilotas se parecía al de los siervos medievales. En el siglo III d.C., el Imperio Romano enfrentó una escasez de mano de obra, lo que llevó a la creación de arrendatarios que actuaban como siervos en lugar de esclavos. El emperador Constantino promulgó leyes en el año 332 d.C. que restringieron los derechos de los coloni, marcando el comienzo de la servidumbre medieval en Europa. La servidumbre como sistema proporcionó la mayor parte del trabajo agrícola durante la Edad Media, y su historia se remonta a la desintegración del Imperio carolingio alrededor del siglo X.

2.10. AGUAS LLUVIAS

La historia de la servidumbre de aguas pluviales se remonta a la evolución de la legislación civil y la necesidad de gestionar el recurso hídrico de manera eficiente. A lo largo de la historia, se han establecido diferentes tipos de servidumbres para permitir el paso de aguas residuales o excedentes a través de terrenos de diferentes propietarios. Estas servidumbres han sido fundamentales para el manejo del agua en áreas donde el acceso es limitado o donde el agua debe ser transportado a través de terrenos de diferentes propietarios.

La regulación de estas servidumbres ha evolucionado con el tiempo, adaptándose a las necesidades y cambios en la sociedad. La servidumbre de aguas pluviales, por ejemplo, permite el paso de aguas residuales o excedentes a través de un terreno ajeno, y es esencial para el manejo eficiente del agua y la protección del medio ambiente.

La reforma del Código Civil en 2025 ha introducido nuevas disposiciones que afectan las servidumbres de agua, lo que puede impactar la gestión de recursos hídricos. Es crucial para los propietarios de terrenos conocer y gestionar correctamente estas servidumbres para proteger sus derechos y asegurar un uso sostenible del recurso hídrico.

CAPITULO II: MARCO TEORICO

En este capítulo se pretende desarrollar el marco teórico, arraigado en la doctrina jurídica, lo plasmado en la legislación salvadoreña, que no solo tiene una visión patrimonial, sino también una función social que busca garantizar el bienestar de las personas al facilitar su movilidad y acceso a servicios esenciales. Las servidumbres de tránsito, acueducto, desagüe, luz, vista, aguas lluvias, se erigen como un mecanismo legal que permite a los propietarios de terrenos sin acceso directo a caminos públicos, o cualquier otro servicio útil para el desarrollo comunitario y social obtener el derecho de tránsito a través de propiedades vecinas, asegurando así la protección del núcleo familiar y promoviendo la cohesión social en las comunidades.

3. FUNDAMENTOS TEORICOS DOCTRINALES DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE.

3.1.1. Teoría de la Propiedad:

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

John Locke: Su teoría del derecho a la propiedad se basa en la idea de que la propiedad es un derecho natural.

Hugo Grocio: Considerado uno de los padres del derecho internacional, también abordó la propiedad en su obra.

3.1.2. Teoría del Gravamen:

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

César de la Vega: Ha escrito sobre la naturaleza de las servidumbres y su impacto en la propiedad.

Joaquín V. González: En su obra sobre derechos reales, aborda el concepto de gravamen.

3.1.3 Teoría del Interés Público:

Esta teoría sostiene que las leyes y regulaciones deben reflejar y proteger el interés público.

En el caso de la servidumbre de tránsito, se puede argumentar que garantizar el acceso a vías públicas es fundamental para el desarrollo social y económico, y que la legislación debe adaptarse para satisfacer estas necesidades.

Roscoe Pound: Un jurista estadounidense que promovió la idea de que el derecho debe servir al interés público.

Karl Marx: Aunque su enfoque es más amplio, su crítica al derecho burgués también toca el tema del interés público.

Esta teoría sostiene que las leyes deben reflejar y proteger el interés general de la sociedad.

3.1.4. Teoría de la Negociación y Resolución de Conflictos:

Esta teoría se centra en los métodos de resolución de disputas y la importancia de la negociación en la gestión de conflictos relacionados con la servidumbre de tránsito. Se exploran enfoques como la mediación y el arbitraje, que pueden facilitar acuerdos entre partes en conflicto y evitar litigios prolongados.

Esta teoría se centra en los métodos de resolución de disputas y la importancia de la negociación en la gestión de conflictos. Se exploran enfoques como la mediación y el arbitraje.

3.1.5. Teoría del Derecho Real:

Esta teoría se ocupa de los derechos reales, que son aquellos que otorgan a su titular un poder directo sobre una cosa.

La servidumbre de tránsito se clasifica como un derecho real, y esta teoría ayuda a entender su naturaleza, características y cómo se diferencia de otros derechos, como los derechos personales.

Esta teoría se ocupa de los derechos reales, que son aquellos que otorgan a su titular un poder directo sobre una cosa. La servidumbre de tránsito se clasifica como un derecho real.

3.1.6. Teoría de la Equidad:

Esta teoría se enfoca en la justicia y la equidad en la aplicación de la ley. En el contexto de la servidumbre de tránsito, se puede analizar cómo las decisiones judiciales y las regulaciones pueden ser influenciadas por consideraciones de equidad, especialmente en casos donde los derechos de acceso son disputados.

Esta teoría se enfoca en la justicia y la equidad en la aplicación de la ley. Se analiza cómo las decisiones judiciales pueden ser influenciadas por consideraciones de equidad, especialmente en casos de disputas sobre derechos de acceso.

3.2. Características de la Servidumbre:

La servidumbre posee un conjunto de características que le brindan carácter legal, que limitan sus condiciones, y evidencian la importancia de tal elemento legal señalando con claridad el periodo del tiempo en el cual la servidumbre mantendrá su vigencia.

3.2.1. Derecho real por excelencia:

Nápoles, (2011) explica: El carácter de derecho real por excelencia de la servidumbre fija las limitaciones del predio sirviente a favor del predio dominante creándose por consecuencia un vínculo jurídico a partir del cual el predio dominante se impone el predio sirviente

Es un derecho real sobre cosa ajena: La servidumbre es un derecho “sobre cosa ajena” porque indiscutiblemente los fundos han de pertenecer a propietarios distintos en razón del principio *nemini res sua servit*. De allí que se admite la extinción de la servidumbre por confusión, o más precisamente “consolidación” de derechos, entre el propietario de los fundos dominante y sirviente (Kummerow, 1969). Dicho principio, afirmado por la jurisprudencia romana, enuncia la imposibilidad jurídica de que una servidumbre pueda surgir y subsistir entre fundos pertenecientes al mismo propietario. En realidad, ello se extiende a todos los derechos reales sobre cosa ajena (Biondo Biondi, 1978). Solo sería admisible una servidumbre para el mismo propietario, cuando ello no sea absurdo, pues presente un sentido práctico y jurídico.

3.2.2. La servidumbre es un derecho accesorio:

Benítez, (2010) expone: La servidumbre predial impide el goce de los derechos de los propietarios, al someterlo a una voluntad ajena a la suya y eliminar cualquier posibilidad de realizar los actos jurídicos que por ley le pertenecen. Dado que existe una unión indisoluble a los predios sin que exista posibilidad de llevar a cabo actos jurídicos tales como sesión, donación, venta, hipoteca u otros alternos, los cuales están subordinados a un criterio jurídico y económico como consecuencia de las posibilidades de brindar valor a la propiedad o restárselo.

3.2.3. La servidumbre es predial:

Se declara que la servidumbre es predial como consecuencia que la misma solamente puede ser constituida sobre predios, existiendo de forma obligatoria dos tipos de predios el dominante, el cual se beneficia del gravamen y el sirviente el cual lo asimila, es de destacar que no existe necesidad de que dos predios sean vecinos para que se establezca servidumbre.

3.2.4. La servidumbre es útil:

Se declara que la servidumbre es útil debido a que es un elemento legal necesario e imprescindible que garantiza el desarrollo económico y social, priorizando las necesidades y requerimientos colectivos por encima de los intereses individuales, siendo la herramienta legal que permite el desarrollo y crecimiento de la sociedad.

3.2.5. La servidumbre es perpetua:

Por naturaleza la servidumbre se perpetúa por la prolongada existencia de sus fondos, los cuales dan respuesta a necesidades permanentes, que no responden a una necesidad individual sino a una necesidad colectiva que se perpetúa.

3.2.6. La servidumbre es indivisible:

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

La servidumbre es "indivisible" (Biondo Biondi, 1978), por lo que la utilidad del predio dominante no puede ser fraccionada. Si el predio dominante es adquirido por varios sujetos y se divide en parcelas, cada nuevo propietario puede beneficiarse de la servidumbre activa por entero.

3.2.7. Debe aportar una ventaja al predio dominante:

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

3.2.8. Tiene carácter inmobiliario:

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

3.2.9. Es una limitación del derecho común de propiedad:

Por tanto, se considera un estado "excepcional" de la propiedad, y por tal no se presume su constitución y existencia, sino que debe probarse. La existencia de la servidumbre precisa de una utilidad o ventaja actual o posible. Su ejercicio debe adaptarse al objeto para

el cual fue establecido, de la forma que resulte menos gravosa para el fundo sirviente. En caso de conflictos la interpretación debe favorecer en lo posible al fundo sirviente. Su "inherencia" proscribire la enajenación total o parcial de la misma separadamente del fundo, se transmite necesariamente con la transmisión del predio dominante o sirviente (Gorronzona, 1999).

El principio de la inherencia guarda matices con la predialidad, este está en función del beneficio, y el otro relativo a la transferencia del dominio (Morasso, 2007).

3.2.10. Ambulatoriedad:

La servidumbre se adhiere al fundo y lo acompaña en todas sus vicisitudes en forma inseparable. Se podría hablar de dependencia solo en el caso de que esta particular cualidad pudiese pasar de un fundo a otro, pero esto está excluido de manera absoluta. Es dependiente, en cambio, porque injertándose en el derecho de propiedad, sigue a la titularidad del fundo, pudiendo decirse que la relación *ambulat cum re*. La dependencia, entendida así, tiene relación con el lado activo; el derecho *ambulat cum re*, es decir, compete o puede ser ejercitado simplemente por quien tenga el goce, aunque sea de hecho del fundo (Biondo Biondi, 1978).

3.2.11. Titularidad permanece siempre unida a la propiedad:

En materia de servidumbre, el original titular de ella es el propietario del fundo sirviente o del predio dominante. La titularidad se transfiere por efecto de la transferencia del derecho de propiedad (Morasso, 2007). La servidumbre es accesoria al fundo y como cualidad inseparable sigue su suerte (Biondo Biondi, 1978).

El problema de la titularidad es independiente de la constitución, pues la servidumbre se constituye a favor de un fundo y para la titularidad permanente de este. Normalmente titularidad y goce coinciden en la persona del propietario, pero puede disfrutar de ella el titular de otro derecho de goce, como el usufructo. Y dentro de los límites que goza de ese derecho, gozará de la servidumbre y podrá ejercer las respectivas acciones posesorias.

3.3. Naturaleza Jurídica de la Servidumbre

La naturaleza de la servidumbre está dada por los derechos y obligaciones de los sujetos, siendo obligatoria la prohibición de cualquier tipo de acción del predio sirviente que limite o impida el uso de la servidumbre, de existir un conflicto se llevará a cabo la acción de mediación que establece un mecanismo de tutela a través del cual se reconoce la servidumbre del predio dominante sobre el predio sirviente con la finalidad que se mantenga y recupere el ejercicio de la servidumbre.

El status de los fundos es correlativo: el uno supone al otro. La servidumbre no es una situación estática, como la propiedad o el usufructo, sino un estado de tensión entre dos fundos, representado eficazmente por la misma terminología.

Dice Biondi que "la estructura jurídica de la servidumbre predial no parece que haya sido examinada a fondo por la moderna doctrina civilística".

En La doctrina de los expositores del Derecho, en especial la chilena, menciona que la servidumbre de tránsito es una verdadera servidumbre por cuanto hay un predio dominante, que es el que está desprovisto de salida al camino público; y hay un predio sirviente, que es el predio que va a atravesar el dueño del predio dominante; y que hay también un gravamen (Alessandri Rodríguez M. S., 1974).

Alessandri y Somarriva, éstos mencionan que la adquisición de esta servidumbre dado el carácter de discontinua que tiene, sólo puede adquirirse por un título; jamás por la prescripción.

3.3.1. Constitución de la Servidumbre

La servidumbre puede ser constituida a través de contratos en el cual se le impone al dueño del predio subordinado una restricción que limita el ejercicio absoluto de su dominio siendo los contratos traslativos lo que devienen en servidumbres voluntarias llevados a cabo por personas capaces de enajenar bienes raíces a ser constituidos en servidumbres, en caso de incapacidad menores o enajenados no se puede constituir la servidumbre por contrato debido a la incapacidad legal de tales elementos debiendo asumir tal función las personas que ejerzan la patria potestad de tales individuos.

"Las servidumbres, en general, pueden constituirse por voluntad de las partes manifestada en negocio jurídico inter vivos o mortis causa, libremente (servidumbre voluntaria) o en cumplimiento del mandato imperativo de la norma jurídica que concede en determinados casos derecho a exigir la constitución de la servidumbre a otras personas que deben acceder a aquella pretensión (servidumbre coactiva), por usucapión, y por ministerio de la ley (servidumbre legal en sentido estricto o automática)".

Conforme al artículo 884 inciso 2 CC, Las servidumbres continuas y aparentes pueden adquirirse por título, o por prescripción de diez años, contados como para la adquisición del dominio de los fundos.

La servidumbre de tránsito puede constituirse en forma voluntaria: que de la forma más común es cuando uno de los predios tiene un acceso al camino público; pero largo y

difícil; por lo tanto, no puede imponerse la servidumbre para que se constituya una servidumbre voluntaria de tránsito, debiendo concurrir para ello el consentimiento del dueño del predio sirviente.

3.3.2. Constitución por Título:

Las servidumbres, en general, pueden constituirse por voluntad de las partes manifestada en negocio jurídico inter vivos o mortis causa, libremente (servidumbre voluntaria) o en cumplimiento del mandato imperativo de la norma jurídica que concede en determinados casos derecho a exigir la constitución de la servidumbre a otras personas que deben acceder a aquella pretensión (servidumbre coactiva), por usucapión, y por ministerio de la ley (servidumbre legal en sentido estricto o automática).

Por vía testamentaria no precisa del consentimiento de los herederos. Está sometida a publicidad registral.

Solo puede constituirla quien tiene facultad para disponer de la cosa gravada (Kummerow, 1969). Debe tenerse en cuenta el artículo 828 del Código Civil "dividido el predio dominante, cada uno de los nuevos dueños gozará de la servidumbre, pero sin aumentar el gravamen del predio sirviente". La doctrina reseña que la "reserva" es admisible en materia de servidumbre (Biondo Biondi, 1978).

3.3.3. Elementos Para la Constitución de las Servidumbres

3.3.4.1. Elementos personales. No se exige ninguna capacidad especial para constituir servidumbres, basta con la capacidad de obrar general necesario para constituir derechos reales sobre bienes inmuebles y en relación con el acto o contrato por Si bien existen algunos supuestos especiales de constitución de servidumbres, como por ejemplo las

constituidas en la el que nazcan intervivos, mortis causa, oneroso, gratuito Art 567.CC propiedad horizontal, donde se requiere el consentimiento unánime de los copropietarios.

3.3.4.2 Elementos Reales. En las servidumbres prediales se requiere la existencia de dos predios, sirviente y dominante, con aptitud por sus características y situación para que pueda existir la servidumbre. En las personales existe sólo el predio sirviente con esa misma aptitud y posibilidad de utilización por parte del sujeto titular del gravamen Art 822 C.C

3.3.5. Modos de Constitución de las Servidumbres

De acuerdo con el texto de la ley "Las servidumbres se establecen por título, por prescripción. Por razones pedagógicas tratare separadamente de la constitución de las servidumbres aparentes y de las no aparentes.

3.3.6. Modos de Constitución de las Servidumbres Aparentes

1º Cuando la ley señala que pueden constituirse "por título" quiere indicar que pueden constituirse por testamento o por contrato (que aun- que suele ser a título oneroso también puede serlo a título gratuito).

"La servidumbre concedida por un copropietario de un predio indiviso, no se reputa establecida y realmente eficaz, sino cuando los demás la han concedido también, juntos o separados".

Las concesiones hechas bajo cualquier título por los primeros, quedarán siempre en suspenso hasta que el último las haya otorgado".

3.3.7. El Modo de Ejercer Una Servidumbre

Solo una vez que se ha "determinado" el contenido del gravamen es posible su ejercicio, así, por ejemplo, si voluntariamente se ha constituido una servidumbre de tránsito es necesario precisar cuáles son los derechos que se pueden ejercer sobre el predio sirviente y que, en consecuencia, deben ser tolerados por este, como si se tratara de determinar si comprende solamente el derecho a transitar a caballo o en carruajes, o si se extiende al derecho de acarrear o transportar mercaderías. Esta "determinación" es la que como queda dicho, debe realizarse de acuerdo con el artículo 884 CC, que fija como regla el recurso al "título o a la posesión de la servidumbre por el tiempo señalado en el artículo 882", pues el uno o la otra "determina los derechos del predio dominante y las obligaciones del predio sirviente".

3.4. Clases De Servidumbre

Existen cuatro clases de servidumbres las cuales se detallan a continuación:

3.4.1. Por su fuente se clasifica en:

Servidumbre convencional: son las que se derivan de un acuerdo o pacto entre el predio dominante y el sirviente, estableciéndose una relación de apoyo y cooperación.

Servidumbre legal: la servidumbre legal es impuesta por la ley dando respuesta a un interés particular o colectivo que toma en cuenta la necesidad del colectivo y no las necesidades individuales

3.4.2. Por su objeto se clasifican en:

Servidumbres positivas: Son las que posibilitan que el propietario del predio beneficiario o dominante realice determinados actos en el predio sirviente. Servidumbre

negativa: son un conjunto de normativas impuestas al propietario del predio sirviente que limitan las acciones en su propiedad.

3.4.3. Por la naturaleza del predio sirviente:

Servidumbres urbanas: son las que se llevan a cabo en predio urbano, con el objetivo de garantizar beneficios comunales independientemente de los beneficios individuales.

Servidumbres rústicas: son las que se llevan a cabo en zonas rurales cuyo objetivo es facilitar, priorizar e incrementar los beneficios de objetos agrícolas

3.5. Principios Generales que Rigen el Derecho de Servidumbre de Tránsito.

La servidumbre es un derecho real que permite al propietario de un predio, denominado predio dominante, pasar por otro predio, llamado predio sirviente, para acceder a la vía pública o a otro lugar de interés. Este derecho se establece cuando el predio dominante no tiene salida directa a un camino público y se rige por una serie de principios fundamentales.

3.5.1 Principio de Necesidad:

La servidumbre de tránsito se fundamenta en la necesidad del predio dominante de acceder a un camino público o a otro lugar. Esta necesidad debe ser real e indispensable para el uso y disfrute del predio. No se puede establecer una servidumbre de tránsito por mera conveniencia o capricho del propietario del predio dominante.

3.5.2. Principio de Indemnización:

El propietario del predio sirviente tiene derecho a recibir una indemnización por el gravamen que supone la servidumbre de tránsito. Esta indemnización debe ser justa y

equitativa, teniendo en cuenta el perjuicio que la servidumbre causa al predio sirviente. La indemnización puede consistir en una suma de dinero o en otras prestaciones.

3.5.3. Principio de Menor Gravamen:

La servidumbre de tránsito debe establecerse de manera que cause el menor perjuicio posible al predio sirviente.

Esto implica que el paso debe ser el más corto y directo posible, y que debe interferir lo menos posible con el uso y disfrute del predio sirviente.

3.5.4. Principio de Continuidad:

La servidumbre de tránsito es un derecho perpetuo, es decir, se mantiene mientras subsista la necesidad que la originó. No se extingue por el solo hecho de que el predio dominante cambie de propietario. Sin embargo, la servidumbre puede extinguirse por acuerdo entre las partes, por renuncia del propietario del predio dominante, o por consolidación, cuando el predio dominante y el predio sirviente pasan a ser propiedad de la misma persona.

3.5.5. Principio de Publicidad:

La servidumbre de tránsito debe ser inscrita en el Registro de la Propiedad para que tenga efectos frente a terceros. De esta manera, cualquier persona que adquiera el predio sirviente tendrá conocimiento de la existencia de la servidumbre y estará obligado a respetarla.

Estos principios garantizan que la servidumbre de tránsito se establezca y se ejerza de manera justa y equitativa, protegiendo los derechos tanto del propietario del predio dominante como del propietario del predio sirviente.

3.6. Los principios de la servidumbre de tránsito en El Salvador.

La servidumbre de tránsito es un derecho real que permite al propietario de un predio (predio dominante) utilizar el terreno de otro propietario (predio sirviente) para acceder a una vía pública. Este tipo de servidumbre es esencial en situaciones donde un terreno no tiene salida directa a una calle o camino público, y, por lo tanto, necesita pasar por otro terreno para tener acceso. En El Salvador, la servidumbre de tránsito está regulada por el Código Civil, específicamente en los artículos 840 al 849.

3.6.1 Principios Fundamentales

3.6.1.1 Necesidad y Utilidad: La servidumbre de tránsito se establece principalmente por la necesidad del predio dominante de tener acceso a una vía pública. Esta necesidad debe ser real y no simplemente conveniente. El propietario del predio dominante debe demostrar que no tiene otra forma razonable de acceder a la vía pública sin la servidumbre'.

3.6.1.2 Indemnización: El establecimiento de una servidumbre de tránsito generalmente implica una compensación económica al propietario del predio sirviente. Esta indemnización busca compensar cualquier perjuicio o disminución en el valor del predio sirviente debido a la servidumbre.

3.6.1.3 Menor Perjuicio: La ley establece que la servidumbre debe imponerse de manera que cause el menor perjuicio posible al predio sirviente. Esto significa que se debe elegir el camino que menos afecte el uso y disfrute del terreno sirviente.

3.6.1.4 Formalización y Registro: Para que una servidumbre de tránsito sea válida y oponible a terceros, debe ser formalizada mediante escritura pública y registrada en el

Registro de la Propiedad. Este requisito asegura que la servidumbre sea conocida y respetada por futuros propietarios del predio sirviente.

3.6.1.5 Duración y Extinción: La servidumbre de tránsito puede ser perpetua o temporal, dependiendo de las necesidades del predio dominante y del acuerdo entre las partes. Sin embargo, puede extinguirse por diversas causas, como la desaparición de la necesidad que la originó, el acuerdo entre las partes, o el no uso continuado durante un período determinado.

3.7. Sentencia de Primera Instancia, Concepción, 23 de agosto de 2002: "Que conforme a lo expuesto por las partes y siguiendo el orden lógico del encadenamiento de las proposiciones, corresponde en primer término analizar la excepción perentoria de prescripción adquisitiva respecto de la forma de ejercer la servidumbre, opuesta por el demandado en lo principal de su presentación.

Dicha excepción habrá de ser desechada sin mayores dilaciones, como quiera que el instituto de la prescripción adquisitiva implica necesariamente la petición de una declaración, esto es, una acción y, por tanto, la prescripción adquisitiva es siempre y tan solo una acción, en cuanto a la manera de alegarla en el proceso.

En consecuencia, o se alega derechamente la prescripción adquisitiva por el demandante o, si es el demandado quien la hace valer, debe ejercitarse mediante el procedimiento de la demanda reconvenional que sanciona la legislación procesal".

La jurisprudencia igualmente es coincidente en este sentido, habiéndose resuelto reiteradamente que la prescripción adquisitiva solo puede ser alegada en carácter de acción - ora por vía principal ora por vía reconvenional y no como excepción".

Corte Suprema, 29 de agosto de 2005"Que, tal como aparece de la consternación evacuada por el demandando a fojas 52, la prescripción, ha sido alegada por el actor como el modo en que habría adquirido una forma o modalidad de ejercer la servidumbre por haberse ejercitado materialmente de una manera específica.

3.8. Ejercicio y Extensión

Los particulares hechos de constitución de una servidumbre están sujetos a la forma y sustancia que indique en el título de constitución. Los efectos han de ser compatibles con la estructura de la relación jurídica. La servidumbre supone una relación jurídica que impone derechos y obligaciones.

Aunque sea la más percibida la que tolera el fundo sirviente, el propietario del fundo dominante tiene obligaciones, como las relativas a hacerlo necesario para el uso y conservación de la servidumbre, ocasionando la menor molestia al propietario del fundo sirviente, salvo que se pacte otra cosa en el título (Morasso, 2007).

Respecto al contenido, la ley no limita el posible contenido de las servidumbres mientras no sea contrario al orden público. Y ello no contraría en modo alguno el carácter de *numerus clausus* de los derechos reales, pues este excluye simplemente la creación de nuevos derechos reales y la servidumbre configura un tipo de derecho real previsto en la ley (Gorronzona, 1999).

El contenido de la servidumbre es indeterminado desde el punto de vista abstracto y viene dado por las facultades que se le otorgan al titular del derecho en el documento constitutivo, que es cuando adquiere concreción. Por ejemplo, la servidumbre de paso puede tener por contenido alcances diversos, como el paso de ganado, paso peatonal, paso vehicular,

etc. El contenido debe ser entendido como aquello que exprese cuál es el objeto de la servidumbre (Morasso, 2007).

El contenido de la servidumbre de paso supone atender al documento constitutivo, interpretado con base en las necesidades del titular y con el menor agravio al fundo sirviente.

El contenido del derecho de servidumbre puede ser cualquier utilidad que un fundo puede rendir a otro: el paso, las vistas, abstenerse de ejercer en el inmueble gravado una industria o comercio, moler en el molino o prensar en la prensa del inmueble sirviente el trigo o la uva de una finca, la extracción o suministro de determinados productos del fundo sirviente (yeso, flores, madera)

CAPITULO III:
FUNDAMENTOS
LEGALES

4. MARCO LEGAL Y NORMATIVO.

4.1. SERVIDUMBRES LEGALES:

Son las que han sido impuestas por la ley, es decir, aquellas que la ley autoriza, aun contra la voluntad del dueño del predio sirviente.

Art. 840, esas servidumbres son de dos clases: una relativas al uso público o establecido en razón de utilidad pública y otras relativas a la utilidad de los particulares.

4.2. LAS PRIMERAS SE SUBDIVIDEN, A SU VEZ EN DOS CATEGORÍAS:

1-el uso de las riberas en cuanto sea necesario para la navegación o flete;

2-todas las demás servidumbres establecidas en virtud de la utilidad pública por la ley u ordenanzas especiales.

La única servidumbre legal relativa al uso público de que se ocupa el CC en este título, es la que se refiere al uso de las riberas de los ríos para los menesteres de la navegación o fletes. Art.840 c.c.

Lo único que tenemos que observar en este artículo es que no establece una verdadera servidumbre, porque no se ve dónde está el predio dominante, a menos que se entienda que es el río; además, no está establecida en beneficio de un predio, sino de una industria, cual es la navegación. De manera que la disposición de esta artículo es una de las tatas limitaciones del dominio establecidas por la ley, y responde al mismo propósito de las relaciones análogas que consagran art. 588 que vivimos al estudiar la ocupación de las cosas animadas, con la diferencia de q aquellas estaban establecidas en beneficio de la pesca y que estas lo están en beneficio de la navegación; de manera que se trata de una limitación de dominio, si bien, en concepto de la ley, se trata de una de esas servidumbres establecidas en razón de la utilidad

pública. En cuanto a las demás servidumbres legales relativas al uso público, están reglamentadas en las respectivas leyes, reglamentos y ordenanzas especiales. Ejemplo en la ley de Municipalidad se establecen varias servidumbres de esta especie.

En mayo de 1925 se dictó el decreto ley número 369 que establece una servidumbre legal en beneficio del servicio público, en virtud de la cual los propietarios están obligados a permitir que en las murallas de sus edificios que dan a la calle se coloquen rosetas para los cables de electricidad y que se coloquen buzones telefónicos para la asistencia pública, policía etc.

La ley sobre Ferrocarriles dictada por el decreto-ley N.º 342 establece también una servidumbre de esta naturaleza, y otro tanto sucede con la Ley de Alcantarillado, de Telégrafos, etc. El Código Civil establece: la demarcación, cerramiento, medianería, acueductos, desagües tránsito, luz y vista. Dice el Art.842 c.c: «Las servidumbres legales de la segunda especie son asimismo determinadas por las Ordenanzas de Policía Rural. Que trata especialmente de las de cerramiento, tránsito; medianería, acueducto, luz y vista,».

4.3. TRANSITO

La servidumbre de tránsito consiste en el gravamen impuesto a un predio en favor de otro predio, para transitar por él. Para que tenga lugar esta servidumbre, es necesario que el predio dominante se encuentre privado de toda comunicación con la vía pública, como expresamente lo dice el Art. 849. Es esta una de las servidumbres más importantes, porque tiende a dar comunicación a los predios que no la tienen, y que sin ella no podrían ser objeto de una adecuada y productiva explotación.

Son condiciones necesarias para que tenga lugar la servidumbre de tránsito, las tres siguientes:

1°. Que el predio dominante se halle privado de toda comunicación con el camino público, porque si tiene una comunicación con él, por larga, costosa e incómoda que sea, no puede imponerse esta servidumbre con el carácter legal;

2°. Que el uso de la servidumbre sea necesario para la explotación del predio; y

3°. Que se indemnice previamente al propietario del predio sirviente.

En primer lugar, tenemos que es necesario que el predio se halle privado de toda comunicación con el camino público, que se halle totalmente cerrado. El Art.849 es bastante claro y explícito al respecto. En segundo lugar, es menester que la servidumbre sea necesaria para el uso y beneficio del propietario del predio. Para determinar esta circunstancia, no se atiende al mayor valor que el predio dominante pueda acometer, sino a si el camino es indispensable para su explotación en términos adecuados. En tercer lugar, es necesario que el dueño del predio sirviente sea indemnizado por el propietario del predio dominante, y la indemnización debe comprender el pago del valor del terreno necesario para el camino y el pago de los perjuicios que con la servidumbre se ocasionen. Las condiciones y la indemnización se determinan de acuerdo entre los propietarios, y si estos no se ponen de acuerdo, se procede en juicio sumario.

4.4. LA MEDIANERIA

Según el Art.853cc, la medianería es una servidumbre legal en virtud que los dueños de los predios vecinos que tienen paredes. Fosos o cercas divisorias comunes, están sujetos a las obligaciones reciprocas que van a expresarse.

Consiste precisamente la servidumbre de medianería: en soportar que el otro medianero apoye en la muralla sus edificios. Pero este derecho no es absoluto, y para ejercitarlo debe pedirse el consentimiento al vecino, pero como puede suceder que el vecino se niegue o se resista al permiso solicitado por el medianero, puede este recurrir a la justicia, para que en un juicio sumario se determinen las condiciones en que debe hacerse la construcción para que no perjudique al vecino. La facultad para adquirir la Medianería le pretende exclusivamente a uno de los predios contiguos.

4.5. ACUEDUCTO. Art.863cc.²⁰

Toda heredad está sujeta a la servidumbre de acueducto en favor de otra heredad que carezca de las aguas necesarias para el cultivo de sementeras, plantaciones, etc.

Como se ve, el objeto de esta servidumbre es:1. Facilitar el cultivo de sementeras, plantaciones o pastos de la otra heredad; 2. Proporcionar agua al pueblo para sus menesteres domésticos; y 3. Proporcionar el agua, a un establecimiento industrial para el movimiento de sus máquinas.

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

²⁰ *Derechos Reales de Eleodoro Romero Roma*

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

2. Es necesario, para constituir esta servidumbre, que existan las aguas que se van a conducir, sea porque se ha obtenido una hereda para sacarla de un rio, sea porque se las ha adquirido a cualquiera otro título; de manera que si el propietario del predio dominante no tiene aguas que conducir, y Únicamente quiere aprovecharse de los derrames que en el curso del canal puedan recogerse, no tiene derecho a esta servidumbre legal, ni puede imponer al predio sirviente gravamen alguno. Debe abonarse al dueño del predio sirviente la indemnización que corresponda, en conformidad al Art.867 c.c. Esta indemnización corresponde en primer lugar al valor del terreno que ocupa el acueducto y a una faja de un metro a cada lado de, él, y, además, un diez por ciento de los terrenos antes indicados, diez por ciento que en concepto de la ley represente el perjuicio que el predio sirviente ha experimentado, y debe abonársele, además, los perjuicios que en la heredad sirviente ocasionen los derrames de las aguas.

Concurriendo todos estos requisitos, procede la constitución de la servidumbre legal de acueducto, y para ejercerla la ley exige que se construya el acueducto, es decir, una obra destinada a la conducción de las aguas, y esta obra debe construirse en forma tal, que impida

los derrames y estancamientos de aguas, y debe dejarse una faja a ambos lados del Canal, que no podrá bajar de un metro de anchura, para depositar los sedimentos y basuras que se depositen, en el canal y pudieran detener el curso de sus aguas u ocasionaren derrames.

Debe, además, construirse de trecho en trecho los puentes que sean necesarios para la cómoda explotación del predio sirviente.

4.6. DESAGÜE.

La servidumbre de desagüe, que es el complemento obligado de la servidumbre de acueducto, queda sometida a las mismas reglas de esta última, conforme lo dispone el Art. 874.

La servidumbre de desagüe es aquella que tiene por objeto dar salida a las aguas sobrantes y a las que provengan de filtraciones o desecaciones de pantanos.

El predio dominante no puede quedarse con esas aguas, porque pronto terminaría por inundarse, y debe entonces dársele salida, pero esta salida no puede darse por la servidumbre natural del, escurrimiento de las aguas, porque esta se refiere únicamente a las aguas que descienden naturalmente. Para subsanar estas dificultades, la ley tuvo que establecer una servidumbre con el carácter de legal: la servidumbre de desagüe. Esta servidumbre es análoga a la servidumbre natural del escurrimiento de las aguas de que habla el Art. 834; pero se diferencian en que en la primera, las aguas descienden naturalmente, y en la segunda, descienden por obra de la industria humana, razón por la cual estas aguas no quedan incluidas en la disposición del Art. 834.

4.7. ELECTRICA.

La historia de la servidumbre de electricidad se remonta a la necesidad de conectar fincas a la red eléctrica de una localidad. Con el tiempo, se han establecido regulaciones y leyes que permiten la instalación de líneas eléctricas en propiedades privadas, siempre que se cumplan ciertas condiciones y se respete la propiedad del propietario del predio sirviente. Estas servidumbres son consideradas limitaciones al derecho de propiedad y pueden ser de utilidad pública, como la necesidad de llevar luz eléctrica a un poblado cercano.

La Ley de Constitución de Servidumbres para obras de electrificación nacional, publicada en abril de 1997²¹, es un ejemplo de cómo se han regulado las servidumbres eléctricas en el contexto de la electrificación nacional en Colombia. Esta ley establece que las entidades públicas o prestadoras de servicios públicos pueden utilizar áreas de propiedad privada para instalar y mantener la infraestructura necesaria para el suministro eléctrico.

En Perú, la servidumbre administrativa en la industria de electricidad se ha estudiado y regulado, destacando su impacto en la población y su funcionamiento en el marco del sistema de limitación de la propiedad privada.

En El Salvador con La Ley de constitución de servidumbres para las obras de electrificación Nacional de noviembre de 1997, es la más conocida en nuestro país y fue la que denoto un cambio fundamental en acercar la energía eléctrica a los hogares salvadoreños.

²¹ La Ley de Constitución de Servidumbres para obras de electrificación nacional, publicada en abril de 1997

La historia de la servidumbre de electricidad es un reflejo de la evolución de la infraestructura eléctrica y la necesidad de conectar fincas a la red eléctrica, adaptándose a las demandas y regulaciones del tiempo.

4.8. LUZ.

Es esta, de las servidumbres legales que reglamenta Código Civil. Es aquella que tiene por objeto dar luz a un espacio cualquiera cerrado y techado, pero no se dirige a dar vista sobre el predio vecino, sea este cerrado o abierto. El Art. 875 dice: «La servidumbre legal de luz tiene por objeto, dar luz a un espacio cualquiera, cerrado y techado; pero no se dirige a darle vista sobre el predio vecino, este cerrado o no».

Es entonces el gravamen que pesa sobre una propiedad de soportar que el vecino abra sobre ella ventanas o troneras para dar luz a su edificio. Es una servidumbre positiva, porque impone la obligación de tolerar que se raga algo; es continua, porque se ejerce sin necesidad de un hecho actual del hombre; y es aparente, porque se manifiesta por signos externos, que en este caso son las ventanas o troneras abiertas sobre la propiedad vecina. El dueño del predio dominante puede construir las ventanas, troneras o aberturas que quiera en la pared divisoria, pero solo en la parte que en estas le pertenezcan cuando se construyen en la muralla divisoria, porque solo en este caso hay gravamen en derecho ajeno, puesto que si las ventanas se construyen en murallas edificadas dentro de la propiedad dominante, no hay servidumbre. Pero si bien el dueño de la propiedad dominante tiene el derecho de abrir las ventanas, el propietario del predio sirviente tiene el derecho de hacer en su heredad las construcciones que quiera. De ahí que la ley disponga que la servidumbre de luz no importa la prohibición de elevar las murallas más allá de cierta altura y que para que existan estas obligaciones es menester que se hayan estipulado; seria en este caso una servidumbre voluntaria. Así lo

prescribe el Art. 877: «El que goza de la servidumbre de luz no tendrá derecho para impedir que en el suelo vecino se levante una pared que le quite la luz». La servidumbre legal de luz no puede constituirse en la pared medianera; solo puede abrirse ventanas en esta muralla, con consentimiento del dueño, y desde el momento que se necesita consentimiento del vecino, deja la servidumbre de ser legal, porque la característica de las servidumbres legales es precisamente la de que puedan imponerse aun contra la voluntad del dueño del predio sirviente, y tan lejos esta la ley de llegar a este punto, que dispone que si en una muralla divisoria se habían abierto ventanas, y esta muralla se hace medianera, cesa la servidumbre legal de luz. Así lo disponen los Arts. 878.

El ejercicio de la servidumbre legal de luz: En primer lugar hay que observar que ella no da derecho a vista sobre el predio del vecino, aun cuando este abierto. Por eso, las ventanas, aberturas o troneras deben hacerse con rejas de fierro o redes de alambre, cuyas aberturas no excedan de tres centímetros, y, además, esas ventanas deben hacerse a lo menos sobre tres metros del nivel del piso, distancia más que suficiente para que nadie pueda mirar por ellas sin el auxilio de una escalera. Tal es lo que dispone el Art. 875.

4.8.1. VISTA.²²

La servidumbre legal de vista reglamentada por el Art. 879 del Código Civil, y consiste en la prohibición que tiene el propietario de un edificio de construir ventanas, miradores, azoteas o balcones que le permitan mirar lo que ocurre en las habitaciones, patios o corrales del vecino. La servidumbre de luz, tiene por objeto permitir la entrada de luz; en cambio, la servidumbre de vista tiene por objeto prohibir que se vea lo que pasa en el predio

²² *Derechos Reales de Eleodoro Romero Roma*

vecino. Por lo tanto, la servidumbre de vista es negativa, porque impone al dueño del predio sirviente la obligación de abstenerse de hacer una cosa; es continua, porque se ejerce por sola, sin necesidad de un hecho actual del hombre; y es aparente, porque se manifiesta exteriormente por la ausencia de ventanas, azoteas, balcones, etc.

Las servidumbres de luz y de vista tienen entre sí algunas analogías, pero se diferencian en que el predio dominante en la servidumbre de luz pasa a ser sirviente en la servidumbre de vista y vice-versa. Así, yo, dueño de un predio, tengo derecho para abrir ventanas en la muralla divisoria y sobre el predio vecino para dotar de luz a mis construcciones; soy por lo tanto, dueño del predio dominante en la servidumbre legal de luz; pero al mismo tiempo, la ley prohíbe que por medio de esas ventanas pueda entrar al predio vecino. Según artículo 879, todo propietario de un edificio debe abstenerse de construir ventanas, azoteas, miradores o balcones, que den vista sobre el predio vecino a una distancia inferior a tres metros de la línea divisoria.

4.9. AGUAS LLUVIAS

Según el artículo 880 c.c. habla de aguas lluvias, estas aguas no desciende naturalmente, sino por obra del hombre, de manera que no quedan incluidas en las servidumbres naturales de escurrimiento de las aguas que reglamenta el art. 834. Nos establece una servidumbre legal negativa, en el sentido que todo propietario debe abstenerse de verter sus aguas lluvias sobre el vecino.

4.10. SERVIDUMBRES VOLUNTARIAS Art. 881 al 886

4.10.1. EN QUE CONSISTEN LAS SERVIDUMBRES VOLUNTARIAS.

Se llama servidumbre voluntaria a la constituida por un hecho del hombre, es decir, la que no proviene ni de la natural situación de los lugares, ni ha sido establecido por la ley. A este respecto la ley consagra el principio, que es básico en toda nuestra legislación, de reconocer a cada propietario el derecho de constituir sobre sus predios y de adquirir sobre predios ajenos las servidumbres que quiera, este tipo de servidumbre seria la más conveniente, que todos vieran las necesidades de los demás y vieran la mejor solución para resolverlas.

Este principio lo sienta el Art. 881 del código civil. La libertad de los propietarios a este respecto no tiene más que dos limitaciones: el orden público y las prohibiciones legales.

En el presente capitulo se llevará a cabo un análisis de la servidumbre de tránsito, según el Código Civil de El Salvador, se define como un derecho que permite al propietario de un predio (predio dominante) pasar a través de otro predio (predio sirviente) para acceder a un camino público o a otro lugar. A continuación, se presenta un análisis de esta figura jurídica basado en los artículos relevantes del código:

4.10.2. Constitución De La República²³.

La servidumbre de tránsito se refiere al derecho que tiene una persona a pasar por la propiedad de otra para acceder a su propia propiedad. Desde el punto de vista de la

²³ *Constitución de la República de El Salvador (1983), D.L. N°38, D.O. N.° 234, Tomo N°281.*

Constitución de El Salvador, este tema puede relacionarse con varios artículos que abordan los derechos de propiedad y la protección de los derechos individuales.

La Constitución salvadoreña protege el derecho a la propiedad privada. El artículo 105 establece que "la propiedad privada es inviolable" y que "no podrá ser expropiada sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización". Esto implica que cualquier servidumbre de tránsito debe ser considerada en el contexto del respeto a la propiedad privada y la necesidad de una justificación válida para su establecimiento.

El artículo 246 menciona que "el interés público tiene primacía sobre el interés privado".

Esto sugiere que, en ciertos casos, la necesidad de establecer una servidumbre de tránsito podría justificarse si se demuestra que sirve a un interés público mayor, como el acceso a servicios básicos o la conexión de comunidades.

El artículo 247 establece que "toda persona puede pedir amparo ante la Sala de lo Constitucional de la Corte Suprema de Justicia por violación de los derechos que otorga la presente Constitución". Esto significa que, si una persona siente que su derecho a la propiedad o su derecho a transitar se ve vulnerado, puede buscar protección judicial.

Aunque la propiedad es un derecho protegido, la Constitución también permite ciertas limitaciones. Por ejemplo, el artículo 88 menciona que la alternabilidad en el ejercicio de la Presidencia es indispensable, lo que implica que hay normas que pueden limitar derechos en función del orden constitucional y el bienestar general.

La servidumbre de tránsito en El Salvador debe ser analizada a la luz de los derechos de propiedad, el interés público y las garantías constitucionales. Cualquier establecimiento

de una servidumbre debe equilibrar estos aspectos para asegurar que se respeten los derechos de todos los involucrados.

4.10.3. Código Civil²⁴.

La servidumbre de tránsito en el Código Civil de El Salvador es una figura que busca equilibrar los derechos de acceso de los propietarios de predios con la protección de los derechos de los propietarios de los predios sirvientes. Establece condiciones claras para su ejercicio, indemnización y extinción, asegurando así un marco legal que promueve la convivencia y el respeto entre vecinos.

La servidumbre de tránsito es una servidumbre legal que se establece para garantizar el acceso a un predio que no tiene comunicación directa con un camino público. Esto se menciona en el Artículo 849, que establece el derecho del propietario del predio sin acceso a imponer la servidumbre de tránsito sobre los predios interpuestos, siempre que sea indispensable para el uso y beneficio de su propiedad.

El propietario del predio dominante debe compensar al propietario del predio sirviente por el valor del terreno necesario para la servidumbre y resarcir cualquier otro perjuicio que pueda ocasionar. Esto asegura que el derecho de tránsito no se ejerza de manera arbitraria y que se respeten los derechos del propietario del predio sirviente (Art. 849).

Si las partes no llegan a un acuerdo sobre la indemnización o el ejercicio de la servidumbre, se recurrirá a peritos para determinar estos aspectos (Art. 850).

²⁴ *Código Civil (1860), Tomo N°8, Decreto Legislativo N.º 85, El Salvador.*

La servidumbre de tránsito puede extinguirse si deja de ser indispensable para el predio dominante, por ejemplo, si el propietario adquiere terrenos que le proporcionan un acceso más cómodo al camino. En tal caso, el propietario del predio sirviente puede solicitar la exoneración de la servidumbre, restituido lo que se pagó por el establecimiento de la misma (Art. 851).

En situaciones donde una parte de un predio se vende o se separa, se entiende que se concede automáticamente una servidumbre de tránsito a favor de esa parte, sin necesidad de indemnización (Art. 852). Esto protege los derechos de los nuevos propietarios y asegura que no queden aislados.

La servidumbre de tránsito implica obligaciones recíprocas entre los propietarios de los predios. Por ejemplo, el uso de la servidumbre no debe aumentar el gravamen del predio sirviente, lo que significa que los nuevos dueños del predio dominante no pueden exigir cambios que perjudiquen al predio sirviente (Art. 828).

4.10.4. Código Procesal Civil y Mercantil.

En el contexto del Código Procesal Civil y Mercantil de El Salvador, la regulación de la servidumbre de tránsito se encuentra en el ámbito del derecho civil, aunque el código en sí no se centra exclusivamente en este tema.

4.10.5. Artículos Relevantes:

Aunque el Código Procesal Civil y Mercantil no detalla específicamente la servidumbre de tránsito, se puede hacer referencia a los principios generales del derecho civil que se encuentran en el Código Civil de El Salvador. Por ejemplo:

Art. 1031 del Código Civil: Establece que las servidumbres pueden ser establecidas por la ley, por contrato o por la naturaleza de las cosas.

Art. 1032 del Código Civil: Indica que la servidumbre de tránsito debe ser ejercida de manera que cause el menor daño posible al predio sirviente.

4.10.6. 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,²⁵ estableciendo regulaciones claras sobre el uso, mantenimiento y responsabilidades de los propietarios adyacentes²⁶.

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 López. 4 edición. San Salvador, El Salvador. Editorial Lis, 2017.

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.

²⁵ *Código Civil y Procesal Civil Mercantil. (2017). San Salvador, El Salvador: Compilación Luis Vásquez*

²⁶ *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 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.*

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.

4.10.7. Reglamento de la Ley De Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas²⁷.

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.

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

²⁷ *Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Decreto Ejecutivo N.º 24, Diario Oficial N.º 76, Tomo 291, 29 de abril de 1986.*

proactivo hacia la promoción de derechos que benefician a la comunidad. Esto facilita la implementación de infraestructuras y servicios públicos, alineándose con el interés general y el desarrollo social.

En resumen, estos artículos no solo regulan la creación y el reconocimiento de las servidumbres, sino que también fomentan la transparencia y la seguridad en las relaciones de propiedad, contribuyendo a un entorno legal más estable y predecible.

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.

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 proactivo hacia la promoción de derechos que benefician a la comunidad. Esto facilita la implementación de infraestructuras y servicios públicos, alineándose con el interés general y el desarrollo social.

En resumen, estos artículos no solo regulan la creación y el reconocimiento de las servidumbres, sino que también fomentan la transparencia y la seguridad en las relaciones de propiedad, contribuyendo a un entorno legal más estable y predecible.

4.10.8. Código de Derecho Internacional Privado (Código de Bustamante). La regulación de las servidumbres es un tema complejo que combina aspectos de derecho local, contractual y de interés público.²⁸ Los artículos analizados reflejan la flexibilidad y especificidad que pueden tener las servidumbres, dependiendo de su origen y contexto.

Art. 131: Establece que el derecho local regula el concepto y clasificación de las servidumbres, así como los modos de adquirirlas y extinguirlas. Esto implica que cada jurisdicción puede tener su propia interpretación y aplicación de las servidumbres.

Art. 132: Las servidumbres de origen contractual se rigen por la ley del acto que las crea.

Esto sugiere que las partes tienen la libertad de establecer condiciones específicas en sus contratos.

Art. 133: Excluye de la regulación anterior a ciertas servidumbres, como la comunidad de pastos en terrenos públicos. Esto indica que hay situaciones donde el interés público prevalece sobre el acuerdo privado.

²⁸ *Código de Derecho Internacional Privado (Código Bustamante), Publicación: Asamblea Nacional Legislativa de la República de El Salvador, Fecha de Aprobación: 30 de marzo de 1931, Convención suscrita en la Sexta Conferencia Internacional Americana, La Habana, 1928*

4.11. Servidumbres Legales

Art. 134: Las reglas sobre servidumbres legales son de orden privado, lo que significa que se imponen en interés particular. Esto permite que los propietarios de predios dominantes y sirvientes tengan derechos y obligaciones específicos.

Art. 135: Se aplica el derecho territorial a la regulación de servidumbres relacionadas con aguas, paso, y otras. Esto resalta la importancia de la ubicación geográfica en la aplicación de la ley.

CAPITULO IV:

CONCLUSIONES Y

RECOMENDACIONES.

5. CONCLUSIÓN.

La investigación sobre las servidumbres necesarias hablando de tránsito, acueducto, desagüe, luz, vista, aguas lluvias en El Salvador revela la complejidad y la relevancia de este derecho real en el contexto jurídico y social del país. A lo largo del estudio, se ha evidenciado que las servidumbres necesarias tránsito, acueducto, desagüe, luz, vista, aguas lluvias, no solo son un mecanismo legal que permite el acceso a propiedades que carecen de conexión directa con vías públicas o para acercar a los hogares de nuestro país los recursos necesarios para el desarrollo comunitario, hállese de servidumbres de tránsito, acueducto, desagüe, luz, vista, aguas lluvias, sino que también es un elemento crucial para la protección de los derechos de propiedad y la promoción del desarrollo sostenible en áreas rurales y periurbanas.

La necesidad de tener acceso a los diferentes recursos y medios, por ejemplo en la servidumbre de tránsito, es la que más genera conflictos legales y sociales en nuestro país, ya que en muchas ocasiones no afecta solo a los propietarios sino a toda una comunidad, por eso es que es necesario, la comprensión de estas normas y el derecho que todos tenemos y tanto los profesionales del derecho como los legisladores es de suma importancia que conozcan y dominen este tema, para que así los legisladores creen regulaciones adecuadas, para su aplicación.

Las diferentes formas de la interpretación y aplicación de la ley, así como la falta de conocimiento por parte de algunos propietarios sobre sus derechos, pueden obstaculizar el ejercicio efectivo de la servidumbre de tránsito.

el Código Civil de El Salvador, establece que la servidumbre está regulada en que establece los derechos y obligaciones de los propietarios de los predios dominante y sirviente.

Esta investigación ha demostrado que, a pesar de la existencia de un marco normativo, la aplicación práctica de estas disposiciones enfrenta desafíos significativos.

Finalmente, en esta investigación concluimos que las servidumbres necesarias son un derecho esencial que debe ser protegido y promovido para garantizar el acceso equitativo a las vías públicas. La adecuada regulación y aplicación de este derecho, para los diferentes tipos de servidumbre, como por ejemplo las servidumbres de tránsito, acueducto, desagüe, luz, vista, aguas lluvias no solo beneficiará a los propietarios de terrenos, sino que también contribuirá al desarrollo social y económico del país, fomentando un entorno más justo y equitativo para todos los ciudadanos. Por lo tanto, es crucial que se continúe investigando y analizando este tema, para asegurar que la legislación salvadoreña evolucione en consonancia con las necesidades y realidades de la población.

6. RECOMENDACIONES

Las recomendaciones que daré a continuación lo que buscan es contribuir a un marco más sólido y efectivo para las servidumbres en El Salvador, beneficiando a los propietarios de terrenos y promoviendo un desarrollo equitativo y sostenible en el país.

Para el Departamento de la Universidad de El Salvador:

Fortalecimiento de la Formación Académica: Implementar programas de actualización y especialización en derecho civil, específicamente en temas de las servidumbres, para preparar a los estudiantes de ciencias jurídicas con un conocimiento profundo y actualizado sobre la legislación vigente.

Fomento de la Investigación: Promover la investigación interdisciplinaria sobre las servidumbres de tránsito, acueducto, desagüe, luz, vista, aguas lluvias, incentivando a los estudiantes y docentes a desarrollar proyectos que aborden los desafíos y oportunidades en esta área del derecho.

Creación de Espacios de Debate: Organizar foros y seminarios donde se discutan las implicaciones legales y sociales de las servidumbres de tránsito, acueducto, desagüe, luz, vista, aguas lluvias, involucrando a expertos, estudiantes y la comunidad en general.

Para la Universidad de El Salvador: Desarrollo de Programas de Capacitación: Establecer programas de capacitación continua para profesionales del derecho y funcionarios públicos sobre las servidumbres de tránsito, acueducto, desagüe, luz, vista, aguas lluvias, y otras asegurando que estén al tanto de las mejores prácticas y cambios legislativos.

Colaboración con Instituciones: Fomentar alianzas con instituciones gubernamentales y organizaciones no gubernamentales para desarrollar proyectos conjuntos que aborden la

problemática de las servidumbres de tránsito, acueducto, desagüe, luz, vista, aguas lluvias, en el país.

Publicación de Materiales Educativos: Crear y distribuir materiales educativos accesibles que expliquen los derechos y obligaciones relacionados con las servidumbres de tránsito, acueducto, desagüe, luz, vista, aguas lluvias tránsito, acueducto, desagüe, luz, vista, aguas lluvias tránsito, acueducto, desagüe, luz, vista, aguas lluvias, y las que se consideren necesarias, dirigidos a propietarios de terrenos y la comunidad en general.

Para la Asamblea Legislativa de El Salvador:

Revisión y Actualización del Código Civil: Iniciar un proceso de revisión del Código Civil y otras normativas relacionadas con la servidumbre de tránsito, acueducto, desagüe, luz, vista, aguas lluvias y las otras servidumbre que se consideren necesarias para el desarrollo de nuestro país, incorporando disposiciones que reflejen las necesidades actuales de la sociedad salvadoreña.

Promoción de la Participación Ciudadana: Facilitar espacios de consulta y participación ciudadana en el proceso legislativo, permitiendo que los ciudadanos expresen sus opiniones y necesidades respecto a los diferentes tipos de servidumbre.

Incentivos para la Mediación: Establecer incentivos legales para promover la mediación y resolución de conflictos relacionados con los diferentes tipos de servidumbre necesarios para el desarrollo de las comunidades, reduciendo así la carga en el sistema judicial.

Para la Corte Suprema de El Salvador:

Capacitación Judicial: Implementar programas de capacitación para jueces y personal judicial sobre las servidumbres necesarias, asegurando que comprendan las complejidades y particularidades de estos casos.

Creación de Protocolos de Actuación: Desarrollar protocolos claros para el manejo de casos relacionados con las servidumbres necesarias, garantizando un enfoque uniforme y justo en la resolución de disputas.

Fomento de la Transparencia: Promover la transparencia en los procesos judiciales relacionados con las servidumbres necesarias, facilitando el acceso a la información asegurando que las decisiones sean comunicadas de manera clara y comprensible para las partes involucradas.

7. BIBLIOGRAFIA

LIBROS

1. Alessandri Rodríguez, J. (1974). Derecho Civil Chileno. Jurídica de Chile.
2. Derechos Reales, Eleodoro Romero Roma
3. Alessandri Rodríguez, M. S. (1974). Curso de derecho civil los bienes y los derechos reales. Chile: Nacimiento Santiago de Chile.
4. Brito, G., & Alejandro. (2004). Los Origenes Históricos de la Noción General de Acto o Negocio Jurídico. Revista de Estudios Histórico Jurídicos, N° XXVI, Valparaíso, 2004.
5. Alessandri Rodríguez, M. S. (1974). Curso de derecho civil los bienes y los derechos reales. Chile: Nacimiento Santiago de Chile.
6. Claro Solar, L. (2015). Explicaciones de derecho civil chileno y comparado. Chile: Editorial Jurídica de Chile.
7. Cabanellas, G. (2006). Diccionario Jurídico Elemental. Heliasta, Perú.
8. Domínguez Águila, R. (2004). La prescripción extintiva. Doctrina y Jurisprudencia. Santiago.
9. Frezza, P. (2000). Appunti esegetici in tema di modi pretorri di costituzione dell usufrutto e delle servitu prediali. Roma: Universidad Lateranensis.
10. Elorriaga, G. F. (2017). Estudios Latinoamericanos de Derecho Romano. México: Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM.

11. Gargollo, J. A. (2019). Estudios de derecho privado. México: Porrúa México.
12. Kummerow. (1969). Derecho Civil II Bienes y Derechos Reales. segunda edición Caracas.
13. Gorrondona, J. L. (1999). Cosas, Bienes y Derechos Reales, Derecho Civil II. caracas: publicaciones UCAB.
14. Gayo. (2000). Instituciones de Derecho Civil. Ediciones Jurídicas.
15. Morasso, L. E. (2007). Anotaciones sobre las servidumbres prediales. Caracas, Venezuela: Paredes Libros Jurídicos.

LEYES

16. Constitución de la República de El Salvador (1983), D.L. N°38, D.O. N.º 234, Tomo N°281.
17. Código Civil (1860), Tomo N°8, Decreto Legislativo N.º 85, El Salvador.
18. Código Civil y Procesal Civil Mercantil. (2017). San Salvador, El Salvador: Compilación Luis Vásquez López. 4 edición. San Salvador, El Salvador. Editorial Lis, 2017.
19. 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.
20. Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Decreto Ejecutivo N.º 24, Diario Oficial N.º 76, Tomo 291, 29 de abril de 1986.
- 21 La Ley de Constitución de Servidumbres para obras de electrificación nacional, publicada en abril de 1997

. 22. Código de Derecho Internacional Privado (Código Bustamante), Publicación: Asamblea Nacional Legislativa de la República de El Salvador, Fecha de Aprobación: 30 de marzo de 1931, Convención suscrita en la Sexta Conferencia Internacional Americana, La Habana, 1928.

JURISPRUDENCIA

23. Recurso de Apelación en proceso Declarativo Común de Declaratoria de Obstrucción u Obstaculización de Servidumbre de Tránsito, bajo referencia 6-Común-100. (Cámara de la Segunda Sección del Centro, 15-2011-D-C).

24. SENTENCIA con numero de referencia 141-CAC-2012 SALA DE LO CIVIL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA: San Salvador, a las diez horas cuarenta y siete minutos del trece de diciembre de dos mil trece.

8. ANEXOS

8.1. SENTENCIA

141-CAC-2012 SALA DE LO CIVIL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA:
San Salvador, a las diez horas cuarenta y siete minutos del trece de diciembre de dos mil trece. Vistos en casación la sentencia definitiva pronunciada a las once horas cincuenta minutos del día veinticuatro de abril de dos mil doce, por la Cámara de Segunda Instancia de la Tercera Sección de Oriente, que resuelve en apelación la sentencia definitiva pronunciada por el Juzgado de lo Civil de Santa Rosa de Lima, a las once horas con veinte minutos del día dieciséis de febrero de dos mil doce, en el Proceso Declarativo Abreviado de Constitución de Servidumbre de Tránsito, promovido por el abogado JOSÉ MARIA L. V., en su calidad de Apoderado General y Especial Judicial, del señor PEDRO V. V., conocido por PEDRO ALBERTO V. V. y PEDRO V., en contra de la señora DOLORES CONCEPCIÓN V. DE V.

Han intervenido en Primera y en Segunda Instancia, el licenciado JOSÉ MARIA L. V. en la calidad antes mencionada, así como los licenciados ROBERTO CARLOS V. F. y WILLIAM ROY M. C., en representación de la demandada, señora DOLORES CONCEPCIÓN V. DE V.; y, en Casación intervinieron el doctor CARLOS ALFREDO R. C. como Apoderado General Judicial de la parte demandada, y el licenciado JOS MARIA L. V., en representación de la parte actora...

VISTOS LOS AUTOS; Y, CONSIDERANDO:

1. ANTECEDENTES DE HECHO. A) COMPENDIO DEL CASO.

El señor PEDRO V. V., conocido por PEDRO ALBERTO V. V., y PEDRO V., por medio de su abogado, licenciado JOSÉ MARIA L. V. presentó demanda de Proceso

Declarativo Común de Constitución de Servidumbre de Tránsito, en la que en síntesis manifestó lo siguiente: Que es dueño de un inmueble rústico, ubicado en caserío El Jicaral, cantón Canaire, municipio de El Sauce, La Unión, con una capacidad superficial de una manzana; es decir, setenta áreas. Dicho terreno no tiene comunicación con la calle pública que dé El Sauce conduce hacia la carretera Ruta Militar, y ello se da por la interposición de otro predio actualmente propiedad de la señora DOLORES CONCEPCIÓN V. DE V., no habiendo ning4n otro acceso a dicha calle. Agregó además: "...que con anterioridad mi representado promovió Juicio Civil Ordinario de Constitución de Servidumbre de Tránsito, en contra de la señora Atanacia V., por considerar y ser evidente en aquella coyuntura que el terreno de esta señora era único que se interponía entre el inmueble de mi comitente y la calle pública citada, ya que el predio que actualmente se interpone (objeto de la presente acción), estaba sin cerco y a todas luces se apreciaba y entendía como un callejón sin dueño que servía de acceso al caserío El Jicaral, por décadas ... "; lo anterior fue confirmado por en la inspección respectiva y como consecuencia se ordenó ha lugar la Constitución de Servidumbre de Tránsito solicitada por el ahora demandante. No obstante lo anterior, el señor José Anselmo V., hijo de la señora Atanacia V., cercó el predio que ahora se interpone entre dicha servidumbre y la calle pública. Narra el demandante que ese predio el señor Anselmo V. se lo compró a los señores Anacleto R. y Priscila M. de R. y que lo mantenía sin cerco, aparentando ser un callejón sin dueño o de uso público; luego, el señor José Anselmo V. transfirió el dominio del fundo a su esposa, Dolores Concepción V. de V., a quien ahora demanda para que él y su grupo familiar pueda tener acceso y salida a la calle pública que de El Sauce conduce hacia la carretera Ruta Militar, por no contar con ningún otro medio de acceso a su propiedad. El demandante agregó además valúo pericial con el que respaldó la indemnización por la constitución de servidumbre de tránsito, siendo ochocientos setenta y

siete dólares con cuarenta y cinco centavos, proporcionando además el valor de la cosa litigiosa o inmueble de la demandada en cinco mil trescientos cuarenta y siete dólares con cincuenta centavos.

D.2) La Sala por medio de resolución de las diez horas del día veintiséis de octubre de dos mil doce, dijo: " ... En virtud de lo anteriormente expuesto y Art. 530 C. Pr. C. y M., esta Sala RESUELVE: I) DECLARASE INADMISIBLE el presente recurso de casación por el motivo de fondo enunciado por el impetrante como infracción de ley específicamente la "inaplicación de la norma que regula uno los de supuestos controvertidos"(sic), artículo infringido 416 C. Pr. C. y M.; y, II) ADMITASE el recurso de casación interpuesto por la causa genérica quebrantamiento de las formas esenciales del proceso, sub motivos: a) inadecuación del procedimiento, artículo infringido 239 C. Pro C. y M.; y, b) infracción de los requisitos externos de la sentencia, siendo las disposiciones legales infringidas los Arts. 216 Y 217, del C. Pro C. y M.; y, III) Respecto de la admisión declarada, pasen los autos a la Secretaría a fin de que la parte contraria presente sus alegatos dentro del plazo de ocho días contados a partir del siguiente al de la notificación respectiva.

II) FUNDAMENTOS DE DERECHO.

A) DE LOS MOTIVOS ALEGADOS EN CASACIÓN.

A.1) El primer motivo de casación que entrará a valorarse es el concerniente a la causa genérica quebrantamiento de las formas esenciales del proceso, sub motivo inadecuación del procedimiento, artículo infringido 239 C. Pro C. y M.- Respecto del mismo el doctor RAMOS CONTRERAS ha expuesto, en síntesis, que el artículo en comento establece los criterios que determinan el tipo de proceso a sustanciar, sea común o abreviado, según el

contenido esencial o principal de la pretensión, y que a pesar de que el aspecto económico en materia civil y mercantil es innegable no siempre es esencial o principal en el reclamo, agregando que en el caso que nos ocupa _servidumbre de tránsito- "...el valor en numerario no constituye más que un elemento accesorio de la pretensión. Lo esencial de ésta es el de proveer de comunicación con un camino público a un predio desprovisto de ellas; y aspecto accesorio o secundario de la misma es la indemnización ... ". De lo anteriormente expuesto se hace necesario hacer el análisis de las normas sustantivas que regulan la servidumbre, y más específicamente la de tránsito. En el presente caso, estamos en presencia de una servidumbre predial que a la luz del Art. 822 C.C. no es más que el gravamen que se impone a un predio en utilidad de otro predio de distinto dueño; denominado el primero, predio sirviente por sufrir el gravamen -llámese servidumbre pasiva-, y el segundo predio dominante por la utilidad que ha de reportar, es decir la servidumbre activa, Art. 823 C.C.

PIII. FALLO.

POR TANTO: De conformidad a las razones expuestas, disposiciones legales citadas y Arts. 1, 2, 11, 15, 18, 172, 182 at. 5° Cn.; Arts. 2, 3, 15, 18, 216, 217, 218, 534, 537 inc. 20 C. Pro C. y M., a nombre de la República, esta Sala FALLA: A) Cásase la sentencia dictada a las once horas cincuenta minutos del veinticuatro de abril de dos mil doce, por la Cámara de Segunda Instancia de la Tercera Sección de Oriente, por el motivo de forma quebrantamiento de las formas esenciales del proceso, sub motivo inadecuación de procedimiento, Art. 523 ord. 30 C. Pro C. y M., disposición legal infringida Art. 239 C. Pr. C. y M.; B) Declárase nulo el Proceso Abreviado Declarativo de Constitución de Servidumbre de Tránsito, promovido por el Licenciado JOSE MARIA L. V., en su calidad de Apoderado General y Especial Judicial, del señor PEDRO V. V., conocido por PEDRO

ALBERTO V. V. y PEDRO V., en contra de la señora DOLORES CONCEPCIÓN V. DE V., desde el acto viciado; es decir, desde el auto de las quince horas del día doce de octubre de dos mil once, agregado a folios 32 de la pieza de Primera Instancia, y en consecuencia repóngase todo lo actuado tramitando la demanda por la vía procesal adecuada; C) No hay especial condenación en costas; y, D) Devuélvase lo autos al Tribunal de origen, con certificación de esta sentencia. HAGASE SABER.

PRONUNCIADO POR LOS SEÑORES MAGISTRADOS QUE LO SUSCRIBEN.

9. GLOSARIO

Este glosario puede servir como una herramienta útil para entender mejor los conceptos claves relacionados con la servidumbre de tránsito y su regulación en El Salvador.

A

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

Acceso a Vías Públicas: Posibilidad de que un propietario llegue a una carretera o camino público, fundamental para la movilidad y el desarrollo de propiedades.

Acceso Equitativo: Principio que busca garantizar que todas las personas tengan las mismas oportunidades de acceso a recursos y servicios, en este caso, a vías públicas.

Acueducto: es un cauce construido artificialmente para llevar el agua hacia un sitio específico. Este tipo de sistemas posibilita que el agua fluya desde el espacio donde se encuentra de modo natural hasta un lugar distinto, donde es utilizada por las personas.

C

Conflictos de Propiedad: Disputas que surgen entre propietarios sobre el uso, acceso o derechos relacionados con bienes inmuebles.

Constitución de Servidumbre: Proceso legal mediante el cual se establece formalmente una servidumbre de tránsito, incluyendo la documentación y los requisitos necesarios.

Conflictos Legales y Sociales: Disputas que pueden surgir entre propietarios debido a la falta de acceso adecuado o a la interpretación de las leyes relacionadas con la servidumbre

de 100 tránsito. Estos conflictos pueden afectar no solo a los propietarios, sino también a la comunidad en general.

D

Derecho Real: Derecho que otorga a una persona un poder directo e inmediato sobre una cosa, en este caso, el derecho de paso sobre un terreno ajeno.

Derechos de Propiedad: Conjunto de derechos que tiene una persona sobre un bien, incluyendo el derecho a usar, disfrutar y disponer de él.

Desagüe: se compone generalmente de cañerías, tuberías, canales y sumideros, que permiten la conducción del agua hacia un lugar de desecho o almacenamiento adecuado.

E

Extinción de Servidumbre: Proceso mediante el cual se termina el derecho de servidumbre, ya sea por acuerdo entre las partes, cumplimiento de condiciones o por otras causas legales.

Equidad: Principio de justicia que busca garantizar que todos los individuos tengan acceso igualitario a derechos y recursos. La regulación de la servidumbre de tránsito es fundamental para promover la equidad en el acceso a las vías públicas.

I

Investigación Jurídica: Estudio sistemático de normas, principios y casos legales para entender y mejorar la aplicación del derecho.

M

Mediación: Proceso de resolución de conflictos en el que un tercero imparcial ayuda a las partes a llegar a un acuerdo.

P

Predio Dominante: Propiedad que se beneficia de la servidumbre de tránsito, es decir, la que necesita el acceso a través de otro terreno.

Predio Sirviente: Propiedad que soporta la carga de la servidumbre de tránsito, es decir, la que permite el paso a través de su terreno.

Propiedades Dominante y Sirviente: En el contexto de la servidumbre, la propiedad dominante es aquella que se beneficia del derecho de paso, mientras que la propiedad sirviente es la que permite el acceso a través de su terreno.

R

Regulación: Conjunto de normas y leyes que rigen la servidumbre de tránsito. La regulación adecuada es crucial para establecer un marco legal que proteja tanto a los propietarios como a los beneficiarios de la servidumbre, previniendo conflictos y asegurando un uso equitativo de las propiedades.

S

Servidumbre de Tránsito: Derecho real que permite a una persona el paso a través de un terreno ajeno para acceder a una vía pública o a otra propiedad.

Servidumbre de acueducto: Toda heredad está sujeta a la servidumbre de acueducto en favor de otra heredad que carezca de las aguas necesarias para el cultivo de sementeras, plantaciones, etc.

Servidumbre de desagüe: es aquella que tiene por objeto dar salida a las aguas sobrantes y a las que provengan de filtraciones o desecaciones de pantanos.

Servidumbre de luz: es esta, de las servidumbres legales que reglamenta Código Civil. Es aquella que tiene por objeto dar luz a un espacio cualquiera cerrado y techado, pero no se dirige a dar vista sobre el predio vecino, sea este cerrado o abierto. El Art. 875 dice: «La servidumbre legal de luz tiene por objeto, dar luz a un espacio cualquiera, cerrado y techado; pero no se dirige a darle vista sobre el predio vecino, este cerrado o no».

La servidumbre de vista: reglamentada por el Art. 879 del Código Civil, y consiste en la prohibición que tiene el propietario de un edificio de construir ventanas, miradores, azoteas o balcones que le permitan mirar lo que ocurre en las habitaciones, patios o corrales del vecino.

Servidumbre de aguas lluvias: Según el artículo 880 c.c. habla de aguas lluvias, estas aguas no desciende naturalmente, sino por obra del hombre, de manera que no quedan incluidas en las servidumbres naturales de escurrimiento de las aguas que reglamenta el art. 834. Nos establece una servidumbre legal negativa, en el sentido que todo propietario debe abstenerse de verter sus aguas lluvias sobre el vecino.

Servidumbre Eléctrica: Es la que permiten la instalación de líneas eléctricas en propiedades privadas, siempre que se cumplan ciertas condiciones y se respete la propiedad del propietario del predio sirviente. Estas servidumbres son consideradas limitaciones al derecho de propiedad y pueden ser de utilidad pública, como la necesidad de llevar luz eléctrica a un poblado cercano.

10. 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 (Las Servidumbres necesarias"). 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.

Henry Alexander Ventura Guevara, 2025