

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR**

**FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL**

**DEPARTAMENTO DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES**



**INFORME FINAL DEL CURSO DE PRE ESPECIALIZACION:**

**DERECHO CIVIL**

**TITULO DEL INFORME FINAL:**

**LA SERVIDUMBRE DE FLUIDOS**

**PARA OPTAR AL GRADO ACADEMICO DE:**

**LICENCIATURA EN CIENCIAS JURIDICAS**

**PRESENTADO POR:**

**BR. GERARDO DE JESUS CRUZ ORTIZ**

**DOCENTE ASESOR:**

**LICENCIADO JUAN ANTONIO BURUCA GARCIA**

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

**SAN MIGUEL, EL SALVADOR, CENTROAMERICA**

**AUTORIDADES CENTRALES**

Msc. JUAN ROSA QUINTANILLA

**RECTOR**

DRA. EVELYN BEATRIZ FARFAN MATA

**VICERRECTORA ACADEMICA**

Msc. ROGER ARMANDO ARIAS ALVARADO

**VICERRECTOR ADMINISTRATIVO**

LICDO. PEDRO ROSALIO ESCOBAR CASTANEDA

**SECRETARIO GENERAL**

LICDA. ANA RUTH AVELAR

**DEFENSORA DE LOS DERECHOS UNIVERSITARIOS**

LICDO. CARLOS AMILCAR SERRANO RIVERA

**FISCAL GENERAL UES**

**AUTORIDADES DE FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL**

MSC. CARLOS IVAN HERNANDEZ FRANCO

**DECANO**

DRA. NORMA AZUCENA FLORES RETANA

**VICEDECANA**

LIDCO. CARLOS DE JESUS SANCHEZ

**SECRETARIO**

MTRO. EVER ANTONIO PADILLA LAZO

**DIRECTOR GENERAL DE PROCESOS DE GRADO**

LIDCO. CARLOS ARMANDO SARAVIA SEGOVIA

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

LICDO. JUAN ANTONIO BURUCA GARCIA

**DOCENTE ASESOR**

## AGRADECIMIENTOS

Agradezco infinitamente, al **DIOS ALTÍSIMO, EL TODOPODEROSO Y MISERICORDIOSO**, por brindarme la sabiduría, la inteligencia y la capacidad para enfrentarme a los retos y desafíos que me ha implicado este largo y hermoso camino del estudio de las Ciencias Jurídicas. Sin su ayuda divina, nada de esto, habría sido posible. Alabanzas eternamente a su nombre Santo y Santísimo. *Mi alma glorifica al Señor, mi Dios, gozase mi espíritu en mi Salvador, El es mi alegría, El es mi plenitud, El es todo para mí. Lc. 1, 46-47.*

A mis padres: **CLARIBEL ORTIZ DE CRUZ, Y YONI GERARDO CRUZ**, por su incansable amor, sacrificio, tolerancia y apoyo brindado, económico, personal y con consejos, ellos, son el amor de Dios hecho carne en esta vida, para mi persona.

A mis abuelos, **CATALINO ORTIZ y MARIA GARCIA DE ORTIZ**, de grata recordación, porque su amor y formación ética y moral, inculcados en mí, han sido luz y guía en este caminar.

A **KEVIN OTONIEL MEJIA**, por su amistad sincera, y lealtad siempre.

## Contenido

I. RESUMEN .....	i
II. ABSTRACT .....	iii
III. INTRODUCCION.....	iv
IV. OBJETIVOS.....	1
V. JUSTIFICACION DE LA INVESTIGACION.....	2
CAPITULO I:.....	4
MARCO HISTORICO .....	4
ANTECEDENTES HISTORICOS .....	5
Orígenes de la Servidumbre.....	5
Las Servidumbres en el Derecho Romano.....	5
La Servidumbre de Acueducto .....	9
Antecedentes de la electrificación en El Salvador .....	9
Antecedentes Históricos de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados.....	11
Caso Particular en el Derecho Civil Chileno.....	16
Prescripción adquisitiva del derecho real de servidumbre .....	16
ETESAL Y las servidumbres de paso para la electrificación nacional. Una vista a la Empresa.....	18
CAPITULO II:.....	20
MARCO TEORICO .....	20
FUNDAMENTOS TEORICOS Y DOCTRINALES DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE DE FLUIDOS.....	21
Teoría de la Propiedad.....	21
Caracteres del Dominio.....	22
Facultades Inherentes al Dominio .....	26
Teoría de las Restricciones del Dominio .....	27
Teorías del Abuso del Derecho.....	27
Teoría de las Servidumbres Administrativas.....	29
Teoría de los derechos Reales.....	31
Enunciación de los Derechos Reales Limitados de Goce.....	32
DE LAS SERVIDUMBRES .....	33
Generalidades.....	33
Definiciones.....	34

Predialidad de las Servidumbres.....	34
Existencia de las Servidumbres.....	35
Naturaleza del Gravamen que impone la Servidumbre.....	35
Supuestos en la relacion de Servidumbre. ....	37
<b>CARACTERES JURIDICOS DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE.....</b>	<b>38</b>
<b>CLASIFICACION .....</b>	<b>41</b>
Criterios Diversos .....	41
<b>EJERCICIO DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE .....</b>	<b>44</b>
Determinación del ejercicio y extensión del derecho de servidumbre. ....	44
Reglas generales.....	44
<b>SERVIDUMBRES LEGALES.....</b>	<b>44</b>
Definición. ....	44
Clasificación.....	45
<b>CAPITULO III:.....</b>	<b>46</b>
<b>MARCO LEGAL.....</b>	<b>46</b>
<b>MARCO LEGAL Y NORMATIVO.....</b>	<b>47</b>
<b>CONSTITUCIÓN DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR. ....</b>	<b>47</b>
Jurisprudencia.....	48
<b>CODIGO CIVIL.....</b>	<b>49</b>
<b>OTRAS DISPOSICIONES REFERENTES A LAS SERVIDUMBRES.....</b>	<b>49</b>
<b>DE LAS DISPOSICIONES DEL CODIGO CIVIL, SOBRE LAS SERVIDUMBRES LEGALES.....</b>	<b>51</b>
<b>LEY DEL REGIMEN DE CONSTITUCION DE SERVIDUMBRES PARA LAS OBRAS DE ELECTRIFICACION NACIONAL. ....</b>	<b>52</b>
<b>LEY DEL REGIMEN DE CONSTITUCION DE SERVIDUMBRES PARA LAS OBRAS DE ELECTRIFICACION NACIONAL.....</b>	<b>53</b>
<b>CAPITULO VII .....</b>	<b>59</b>
<b>DE LAS SERVIDUMBRES.....</b>	<b>59</b>
<b>DISPOSICIONES DE LA LEY DE LA ADMINISTRACION NACIONAL DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS, SOBRE LAS SERVIDUMBRES. ....</b>	<b>60</b>
<b>CAPITULO VII (1) .....</b>	<b>65</b>
<b>De las servidumbres (1).....</b>	<b>65</b>
<b>DISPOSICIONES DE LA LEY DE RIEGO Y AVENAMIENTO SOBRE LAS SERVIDUMBRES. ....</b>	<b>66</b>
<b>CAPITULO IV: .....</b>	<b>73</b>

<b>CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....</b>	<b>73</b>
<b>CONCLUSION.....</b>	<b>74</b>
<b>RECOMENDACIONES.....</b>	<b>76</b>
<b>BIBLIOGRAFIA.....</b>	<b>78</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>80</b>
<b>ANEXO NO. 1, Esquema Explicativo de Procedimiento de Constitución de Servidumbre Establecido en la Ley del Régimen de Constitución de Servidumbres para la Electrificación Nacional. ....</b>	<b>80</b>
<b>ANEXO No. 2. Esquema Explicativo de Constitución de Servidumbre contemplado en la Ley de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados (A.N.D.A.).....</b>	<b>81</b>
<b>ANEXO No. 3. Esquema explicativo de proceso de constitución de servidumbre establecido en la ley de riego y avenamiento. ....</b>	<b>83</b>
<b>ANEXO No. 4. Imagen del C.N.R., Donde se aprecia la Servidumbre del Fluido Eléctrico, atravesando terrenos en Usulután Norte. Lo encerrado en color Aqua son las torres de alta tensión eléctrica. ....</b>	<b>84</b>
<b>ANEXO No. 6. Imagen de Servidumbres del Fluido eléctrico del Campo Geotérmico de Berlín, atravesando terrenos en el municipio de Usulután Norte, en los Distritos de Mercedes Umaña, Alegría y Berlín. Lo encerrado en color Aqua, son los cableados y las torres de alta tensión eléctrica. ....</b>	<b>86</b>
<b>ANEXO No. 7. Imagen de Servidumbres del Fluido eléctrico del Campo Geotérmico de Berlín, atravesando terrenos en el municipio de Usulután Norte, en los Distritos de Mercedes Umaña, Alegría y Berlín. Lo encerrado en color Aqua, son los cableados y las torres de alta tensión eléctrica. ....</b>	<b>87</b>
<b>ANEXO No. 9. Imagen de Servidumbres del Fluido eléctrico del Campo Geotérmico de Berlín, atravesando terrenos en el municipio de Usulután Norte, en los Distritos de Mercedes Umaña, Alegría y Berlín. Lo encerrado en color Aqua, son los cableados y las torres de alta tensión eléctrica. ....</b>	<b>88</b>
<b>ANEXO No. 10. Imagen de Servidumbres del Fluido eléctrico del Campo Geotérmico de Berlín, atravesando terrenos en el municipio de Usulután Norte, en el Distrito de Mercedes Umaña, paralelo a la carretera panamericana. Lo encerrado en color Aqua, son los cableados y las torres de alta tensión eléctrica. ....</b>	<b>89</b>
<b>ANEXO No. 11. Imagen de Servidumbres del Fluido eléctrico del Campo Geotérmico de Berlín, atravesando terrenos en el municipio de Usulután Norte, en el Distrito de Mercedes Umaña, imagen ampliada, paralelo a la carretera panamericana, tendido eléctrico encerrado en líneas de color amarillo. ....</b>	<b>90</b>
<b>GLOSARIO .....</b>	<b>91</b>

## I. RESUMEN

Dentro de la clasificación de las Servidumbres en el Derecho Civil Salvadoreño, encontramos que, en las disposiciones normativas del Código Civil, encontramos, una dualidad de servidumbres, que tratan específicamente los fluidos, en este caso especial, las aguas, puesto que en los artículos del 834 al 839 del Capítulo I del Título X, que comprende la regulación de las Servidumbres Naturales, y más adelante, del artículo 863 al 874, del Capítulo II del Título X, regula lo relativo a las servidumbres Legales, relativas a los acueductos.

En ambos casos, advertimos, que las disposiciones contenidas en el articulado anteriormente citado, establece el manejo de las servidumbres que tienen que ver con los fluidos, específicamente, las aguas. Vamos a establecer y analizar pues, las generalidades de las servidumbres en sentido amplio, una breve explicación de la consistencia de los derechos reales, la naturaleza y el gravamen de las servidumbres, los caracteres jurídicos del Derecho de Servidumbre, el ejercicio del derecho de la servidumbre, la evolución histórica de esta figura del Derecho Civil a lo largo y ancho de las Civilizaciones Pioneras en el Derecho Civil, como lo es el Derecho Romano. Así mismo un análisis de las Disposiciones Normativas contenidas en la Ley de Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados, y en la Ley de Riego y Avenamiento, que regulan la Figura de la Servidumbre. También, unas explicaciones doctrinales de los autores pioneros en materia civil, como lo son los profesores de la Universidad de Chile, Alessandri y Somarriva, que nos ayudaran a tener una visión más amplia en cuanto al tema de las servidumbres. También, una vista a la Jurisprudencia, como fuente del derecho, que nos permitirá un vistazo en la vida diaria, sobre las implicaciones reales en cuanto a las servidumbres corresponde. Dada la trascendencia social de la Servidumbre, daremos un vistazo a las disposiciones Constitucionales que regulan el uso de la propiedad, incluimos en el presente

trabajo, un glosario, que ayudaran a comprender al lector, de manera concisa, las palabras clave. El presente trabajo concluye, en la adecuada aplicación de las leyes que regulan la materia, y un impulso para la solución pacífica de conflictos. **Términos Principales:** Servidumbre, Predio Dominante, Predio Sirviente, Acueducto, Código Civil.

## I. ABSTRACT

Within the classification of Easements in Salvadoran Civil Law, we find a duality of easements in the normative provisions of the Civil Code, which specifically address fluids, in this particular case, water. Articles 834 to 839 of Chapter I of Title X, which regulate Natural Easements, and later, Articles 863 to 874 of Chapter II of Title X, regulate matters relating to Legal Easements related to aqueducts.

In both cases, we note that the provisions contained in the aforementioned article establish the management of easements related to fluids, specifically water. We will establish and analyze the generalities of easements in the broad sense, a brief explanation of the consistency of real rights, the nature and encumbrance of easements, the legal characteristics of the Right of Servitude, the exercise of the right of servitude, the historical evolution of this figure of Civil Law throughout the Pioneer Civilizations in Civil Law, such as Roman Law. Likewise, an analysis of the Normative Provisions contained in the National Administration of Aqueducts and Sewers Law, and in the Irrigation and Drainage Law, which regulate the Figure of Servitude. Also, some doctrinal explanations from pioneering authors in civil matters, such as Alessandri and Somarriva professors from the University of Chile, who will help us have a broader vision regarding the subject of easements. Also, a review of jurisprudence, as a source of law, will allow us a glimpse into the real implications of easements in everyday life. Given the social significance of easements, we will review the constitutional provisions that regulate the use of property. We include a glossary in this work to help the reader concisely understand the key words. This work concludes with the proper application of the laws that regulate the matter and an impetus for the peaceful resolution of conflicts.

**Key Terms:** Easement, Dominant Estate, Servient Estate, Aqueduct, Civil Code.

## II. INTRODUCCION

La Servidumbre de Fluidos, o conocida tambien como Servidumbre de Acueductos, tiene especial interés y regulación normativa en El Salvador, asi como implicaciones prácticas, la constitución de la Republica de El Salvador, establece que reconoce y garantiza la propiedad privada “en función social”, tambien exige al Estado, la protección de los recursos naturales para garantizar el desarrollo sostenible. Las leyes secundarias que regulan la materia concerniente a la servidumbre y el uso de las aguas por los bienes inmuebles privados, ponen especial interés al tratamiento que se da a las aguas a través de los terrenos de distinto dueño, como lo establece la legislación civil, entre particulares, y la ley de Riego y Avenamiento y la Ley de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados, que regula la figura de la servidumbre entre particulares y el Estado Salvadoreño.

Este estudio tiene como objetivo principal, dar a conocer a las presentes y futuras generaciones de estudiosos del derecho, y a personas particulares especialmente las personas de la zona rural, herramientas académicas y legales para la adecuada comprensión de la figura de la Servidumbre de Acueductos. Asi tambien, para la solución de posibles conflictos que se susciten entre propietarios, o entre propietarios y el Estado Salvadoreño, durante el ejercicio del Derecho de Servidumbre.

En segundo lugar, se dará un vistazo a las servidumbres que dan paso a los fluidos eléctricos, como lo contempla la Ley del Régimen de Constitución de Servidumbres para la electrificación Nacional, que son de vital importancia para la vida y el desarrollo económico del país, como lo remarca la Sala de lo Constitucional en su sentencia /4-99, en que declara no ha lugar las inconstitucionalidades alegados sobre el articulado de la ley anteriormente citada, observaremos la colisión de derechos que supone en el análisis de la sentencia, y la jurisprudencia emanada del máximo tribunal en El Salvador

### **III. OBJETIVOS**

#### **Objetivo General**

Identificar y analizar la regulación y aplicación de la servidumbre de fluidos en El Salvador, evaluando su impacto en la propiedad, y en el medio ambiente.

#### **Objetivos Específicos**

Conocer la evolución histórica de la Servidumbre de Fluidos en El Salvador, desde sus inicios hasta su regulación jurídica actual. ´

Observar los preceptos legales que rigen la servidumbre de fluidos, en el Salvador, incluyendo los artículos relevantes contenidos en el Código Civil, y demás leyes aplicables.

Dar recomendaciones para alcanzar una mejoría en la aplicación de las disposiciones normativas de la servidumbre de fluidos, con menor perjuicio posible para los propietarios y sus bienes.

#### **IV. JUSTIFICACION DE LA INVESTIGACION**

La Servidumbre de Fluidos en el Salvador, es ampliamente desconocida por la población común, y en los estudiosos del derecho, he podido percibir en la práctica, que aún se desconoce más la existencia de leyes y reglamentos que regulan la figura de las Servidumbres. Como lo es la Ley del Régimen de Constitución de Servidumbres para las Obras de Electrificación Nacional, que, dentro de sus considerandos, explica la necesidad de emitir una regulación tendiente a evitar o subsanar las dificultades con que dichas obras puedan tropezar, y también en el considerando III. Que entre esas dificultades se encuentra en primer lugar, la incompreensión de algunos propietarios o poseedores de bienes raíces que ponen obstáculos a la constitución de las diversas servidumbres que necesita la CEL para la construcción, operación y mantenimiento de las líneas de transmisión y de los equipos indispensables para el tendido de conductos de energía eléctrica

Por lo tanto, fue preciso dar marcha a esta investigación, para identificar la normativa correspondiente, teorías, conceptos, jurisprudencia, y demás elementos que mejor ayuden a comprender la Servidumbre de Fluidos, y su afectación a la Propiedad Privada, los intereses del Estado y los intereses particulares. Así mismo, la trascendencia social que conlleva el tema. Explicando, además, su constitución, características, formas de ejercer, obligaciones, limitaciones y demás condiciones que ameritan un estudio específico, analítico y crítico de la situación.

Sírvase la presente investigación, para ser una herramienta de fácil comprensión para el amable lector, empleando terminología propia del estudioso de las Ciencias Jurídicas, para expeditamente proporcionar explicaciones a cerca de la Constitución del Derecho de Servidumbre de Fluidos en El Salvador, y con ello, sufragar la necesidad de conocimiento en la materia, conceptos, leyes, reglamentos y Jurisprudencia.

Asi mismo, brindar orientaciones jurídicas, sobre la línea y procedimiento a seguir, en caso de conflictos, entre particulares con particulares, y el Estado con particulares. Implementando con insistencia, la solución pacífica de controversias. Tambien, en el presente estudio, proporcionare, una amplia gama de herramientas, históricas, descriptivas, doctrinales, y jurisprudenciales para, insisto, comprender a cabalidad la institución de la Servidumbre.

Tambien, una exposición sobre el procedimiento a seguir, para la Servidumbres, reguladas en la Ley de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados, y en la Ley de Riego y Avenamiento, debido que ambas disposiciones normativas, señalan procedimientos diferentes.

Para finalizar, la investigación de la Servidumbre de Fluidos, es necesaria, como ya se dijo anteriormente, para garantizar la seguridad jurídica, de los propietarios, y consecuentemente la protección del derecho de propiedad frente a las arbitrariedades en que pudiera incurrir el Estado en el ejercicio del Derecho de Servidumbre, y su adecuada tutela a favor de los propietarios.

**CAPITULO I:  
MARCO HISTORICO**

## **ANTECEDENTES HISTORICOS**

### **Orígenes de la Servidumbre**

Los antecedentes históricos de la servidumbre de fluidos se encuentran en el Derecho Romano, donde nacieron las primeras servidumbres, principalmente las de paso y de acueducto (el paso de agua), para resolver las necesidades agrícolas y de vecindad en la antigüedad. Estas figuras, que imponen un gravamen sobre un predio (sirviente) en beneficio de otro (dominante), fueron fundamentales para el desarrollo de la propiedad y la agricultura, y sentaron las bases para la regulación actual de estas figuras en los códigos civiles latinoamericanos y europeos.<sup>1</sup>

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

Se llama servidumbre el derecho constituido sobre una cosa ajena, por el cual es obligado el dueño a sufrir o no hacer algo en ella, para que de esto resulte beneficio a otra persona o cosa. Si es a beneficio de otra cosa, esto es, de otro predio, la servidumbre se llama real o predial; si de otra persona, personal. A esta segunda especie pertenece el usufructo, el uso y la habitación. Los predios o son destinados meramente a la habitación, o lo son a algún uso industrial o económico: aquéllos se llaman urbanos y éstos rústicos, sin atender a si están situados en la ciudad o en el campo, ni a si son edificios o áreas. Las servidumbres reales se dicen urbanas o rústicas con relación al predio dominante. Los axiomas que siguen son relativos a todo género de servidumbre. Toda servidumbre tiene lugar en una cosa ajena y consiste en un servicio de omisión o tolerancia, pero nunca de acción. Generalmente se exceptúa de esta regla la servidumbre oneris ferendi, que se llama por eso anómala. Las servidumbres son indivisibles; lo cual no obsta a que puedan modificarse o limitarse. La causa de la servidumbre debe ser perpetua. Las servidumbres pueden ser constituidas por pactos o estipulaciones; por últimas voluntades; por

---

<sup>1</sup> [https://scholar.google.com/scholar?scilib=1&hl=es&as\\_sdt=0,5&authuser=2](https://scholar.google.com/scholar?scilib=1&hl=es&as_sdt=0,5&authuser=2)

prescripción de diez años entre presentes y veinte entre ausentes; por sentencia de juez en los juicios de *communi dividundo et familiae erciscundae*. Puede imponerlas no sólo el que tiene dominio pleno sino el superficiario y el enfiteuta. Los que poseen un predio en común y pro indiviso no pueden constituirla, si no concurren todos a un tiempo. La cuasi-usucapión de las servidumbres es de dos modos: el primero es semejante a la de las cosas corporales; el segundo consiste en el uso durante el tiempo prefinido por la ley sin ningún título precedente, con tal que no sea ni por fuerza, ni oculto, ni a título precario. Finalmente observaremos que en las servidumbres afirmativas el derecho in re no nace inmediatamente del pacto sino de la cuasi-tradición. La constitución de las servidumbres es la que determina si todo el predio está sujeto a ella, o solamente una parte. Si se ha cedido simplemente, el dueño del predio dominante podrá establecerla como quiera; pero abierto por una parte el camino, el acueducto, etc., las otras partes del predio servil quedan libres. Y si el predio dominante se divide, todas las porciones tienen derecho a la servidumbre, a no ser que se haya estipulado lo contrario.

A la servidumbre constituida son inherentes por naturaleza todas aquellas cosas sin las cuales no pudiera existir. Toda servidumbre contiene también el derecho de refaccionar el lugar y adaptarlo a ella. Para la protección de nuestros derechos en materia de servidumbres hay dos acciones in rem, la confesoria y la negatoria; por medio de las cuales vindicamos respectivamente la servidumbre o la libertad con los frutos de una y otra, y fianza para lo venidero. Las servidumbres terminan: por la expiración del derecho de su autor: por verificarse la condición o llegar el día prefijado en su constitución; por la consolidación de los predios; por remisión del dueño del predio dominante; y por el no uso de diez años entre presentes y veinte entre ausentes, cuyo número se aumenta a proporción si la servidumbre se ha constituido en períodos alternativos iguales o desiguales. En las servidumbres urbanas se exige otra circunstancia más, la usucapión de la libertad.

Las principales servidumbres rústicas son las que se llaman senda, carrera, camino y acueducto. La senda es el derecho de ir o andar el hombre, no de llevar bestias de carga, ganados ni carros. Comprende el ir a caballo, en litera o silla de manos. La carrera es el derecho de guiar ganados y carros; y naturalmente comprende la senda, a menos que se c-constituya lo contrario. El camino es el derecho de ir, andar y guiar ganados y carros, y en esto se diferencia de la carrera. El acueducto es el derecho de conducir el agua en canal o acequia por el fundo vecino. Si el agua pertenece al público, se requiere regularmente el permiso del príncipe para hacer en ella una toma. Si pertenece a un particular no se puede conceder la servidumbre sin el consentimiento de todos aquellos a quienes está de antemano constituida; ni se puede llevar por un fundo intermedio, que por su parte no esté sujeto a esta servidumbre; ni es lícito al dueño del predio dominante suministrar el agua a otro, si no se le ha concedido esta facultad expresamente. Hay otras varias servidumbres rústicas, por ejemplo, la de ir a buscar agua, a abreviar los ganados, a apacentarlos, a hacer cal, cortar leña, etc. Las principales servidumbres urbanas son éstas: *oner'is ferendi*, sostener el peso del edificio vecino, la cual no supone forzosamente que el estribo o columna en que se apoya se ha de mantener a costa del dueño del predio servil, si no ha intervenido pacto expreso: *tigni immitendi*, la de meter vigas en la pared del vecino; la de hacer en nuestra pared una obra exterior que mire sobre el solar del vecino sin descansar en él, y. gr., un balcón o alero; *stillicidii recipiendi*, la de recibir el agua de la casa vecina, que es la misma servidumbre que, con relación al predio dominante, se llama *stillicidii avertendi*; *stillicidii non avertendi*, la de no dirigir las goteras de nuestro tejado al solar vecino, donde por derecho común puede hacerse: *fluminis avertendi*, y *fluminis non avertendi*, la misma servidumbre respecto de las aguas lluvias recogidas en cloacas o acequias; *altius tollendi*, la de levantar las paredes más alto de lo que es costumbre, aunque

incomode al vecino; *altius non tollendi*, la de prohibir al vecino que levante sus paredes a más de cierta altura, etc.<sup>2</sup>

#### Necesidades Fundamentales

El origen de las servidumbres prediales, incluyendo las relacionadas con el agua, se remonta a la necesidad de satisfacer necesidades básicas de los predios.

#### Servidumbres Fundacionales:

Las servidumbres de paso (*jura itinerum*) y de acueducto (*jura aquarum*) fueron las que dieron nacimiento a la institución jurídica de las servidumbres prediales, según el autor Carlos Arnó.

#### Fundamento en la Vecindad:

Estas servidumbres respondían a los principios de la relación de vecindad entre los predios, donde se requería la existencia de tierras contiguas para poder ejercerlas.

#### Garantía para el Uso del Suelo:

Estas servidumbres se desarrollaron con el objetivo de facilitar el uso y aprovechamiento de la tierra, por ejemplo, permitiendo el acceso a recursos hídricos para el riego de cultivos, para el consumo del pueblo o para el uso industrial.

#### Incorporación en los Códigos Civiles:

La concepción romana de la servidumbre fue incorporada en las codificaciones civiles posteriores, como las de América Latina y Europa, y siguen siendo reconocidas como

---

<sup>2</sup> Bello, Andrés, Derecho Romano, Ed. La Casa de Bello, Caracas, 1981. Pagina 57 a 60.

derechos reales sobre bienes ajenos que limitan el dominio del predio sirviente en beneficio de otro.

### **La Servidumbre de Acueducto**

En el ámbito de los fluidos, la servidumbre más representativa es la de acueducto, que obliga a un predio a permitir el paso de agua, ya sea por canales, tuberías o cauces, para el beneficio de un predio dominante.

### **Antecedentes de la electrificación en El Salvador**

La historia de electrificación en El Salvador se remonta a inicios del siglo antepasado. En 1890 aproximadamente Tomas Alba Edison, construyó la primera planta generadora de electricidad, constituyéndose en ese momento la primera compañía eléctrica, siendo sus fundadores los señores Gustavo Lozano, German Prowe, Carlos D'Aubuisson, Manuel Estévez y Maximiliano Cohn. La empresa se creó bajo el nombre de "Compañía de Alumbrado Eléctrico de San Salvador" (CAESS) supliendo de esta manera la iluminación que se utilizaba en San Salvador en base a nafta, permitiendo que se originaran grandes adelantos en el desarrollo de la industria nacional.

Durante el año de 1911 CAESS tuvo un crecimiento, y su expansión a nivel nacional demandó la necesidad de construir más líneas eléctricas a lo largo y ancho del país. En 1936 el sector energético estaba constituido únicamente por CEL, como empresa generadora de energía y como distribuidoras estaban CAESS que proporcionaba servicios al centro de San Salvador, CLESA y CLEA que cubría la zona occidental del país.<sup>3</sup>

La distribución se forma a través de una concesión que otorgo el estado a inversionistas canadienses y salvadoreños durante 50 años de operación como empresa privada dentro

---

<sup>3</sup> CEL: Comisión Ejecutiva Hidroeléctrica del Río Lempa, CLESA: Compañía de luz eléctrica de Santa Ana, S.A de C.V , CLEA: Compañía de alumbrado eléctrico de Ahuachapan.

del territorio nacional. La administración de CAESS fue otorgada por inversionistas extranjeros, siendo CLESA, CLES Y CLEA administrada por los salvadoreños.

En 1954 se determinó edificar la primera central hidroeléctrica, siendo inaugurada en el lugar conocido como “la chorrera del Guayabo”, ubicada sobre el río Lempa. La segunda central hidroeléctrica que se construyó fue la de “Guajoyo”, la cual entro en operaciones en diciembre de 1963; ubicada en departamento de Santa Ana. La tercera central hidroeléctrica que se construyó fue la del “Cerrón Grande”, ubicada sobre el río Lempa. Finalmente fue construida la central hidroeléctrica “15 de Septiembre”, constituye la de mayor capacidad de CEL, ubicada sobre el río Lempa.

En 1975 inicia la primera central geotérmica que construyó CEL situada en Ahuachapán. Posteriormente entro en operaciones el campo geotérmico de Berlín el cual empezó a generar energía eléctrica a inicios de 1992. La primera central térmica a gas y vapor que entro en operaciones fue la central de Acajutla y la central térmica de Soyapango fue puesta en operaciones en 1973. <sup>4</sup>

En 1986 se venció la concesión que el gobierno había asignado a las empresas privadas canadienses distribuidoras de energía eléctrica; en el año de 1936, asignándose a CEL la administración de las empresas CAESS, CLESA, CLES y CLEA, empresas distribuidoras que funcionaban a nivel nacional. Durante más de cincuenta años, CEL fue la única empresa en El Salvador encargada de todas las actividades del sector eléctrico. A partir de ese año, las empresas distribuidoras de energía pasan a ser administradas por el sector público, constituyéndose un monopolio debido a que el estado era el único que tenía toda la distribución y generación de dicho recurso. En 1995 inició con fuerza el proceso de

---

<sup>4</sup> “El proceso de privatización en El Salvador: El caso de ANTEL Y CEL”

modernización, comenzando la reestructuración de energía eléctrica mediante la reorganización de las empresas del sub sector.

El rápido desarrollo económico, industrial y social del país, obligo a los gobernantes de aquella época, a realizar una importante inversión, que se dejó en manos de una empresa extranjera fue la electrificación de San Salvador. En este caso, una empresa canadiense, Canadian Power and Light, fundo la compañía de alumbrado eléctrico de San Salvador (CAESS) para generar y distribuir electricidad en la ciudad capital.

En las calles principales se instalaron postes de luz de gas (mas adelante se instalaron bombillos eléctricos) y se construyeron acueductos y alcantarillados para mejorar las condiciones sanitarias.<sup>5</sup>

## **Antecedentes Históricos de la Administración Nacional de Acueductos y**

### **Alcantarillados.**

Desde 1930, las alcaldías eran quienes se encargaban de controlar y administrar los Acueductos y Alcantarillados de El Salvador, Existía una dependencia del Ministerio de Obras Públicas llamado Departamento de Obras Hidráulicas, instalado en un pequeño local en el centro de San Salvador, este se encargaba del mantenimiento y ampliaciones del servicio de agua potable; en esta oficina trabajaban aproximadamente diez personas: Un Ingeniero en jefe, cinco Cadeneros (empíricos) , un archivador, dos Topógrafos y una secretaria.

Posteriormente el Departamento de Obras Hidráulicas se convirtió en Dirección de Hidráulica, esto le permitió incrementar su personal; En el año de 1943 se convirtió en Dirección General de Obras Hidráulicas, transformándose ésta, en una oficina

---

<sup>5</sup> Historia de El Salvador, Tomo II, Pagina 85. MINED 2009.

independiente del Ministerio de Obras Públicas, pero dependía aun de los cobros y pagos de los proyectos ejecutados.

En 1961 por iniciativa de los Ingenieros Eduardo Lahud y José Ugarte, se dieron los primeros pasos para la formación de una nueva institución de carácter autónoma de servicio público, con el objetivo esencial de proveer a los habitantes de la República de tan preciado líquido.<sup>6</sup>

La creación de dicha Institución autónoma se debió a las exigencias del incremento poblacional debido a la migración en busca de mejores oportunidades de las persona que emigraron de la zona rural al área metropolitana, las cuales confiaban gran parte de sus necesidades de servicios de agua a entidades autónomas que se encargaban de cumplir en sustitución del gobierno, ya que este no podía o se le hacia difícil cubrir. Con este propósito se buscaba entonces servir a la comunidad con un nivel mas alto de eficiencia, fue así como el 17 de octubre de 1961, según decreto 341 del directorio cívico militar de El Salvador, formado por Don Aníbal Portillo, Don Feliciano Avelar y Don Mariano Castro se creo La Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados (ANDA), el 19 de Octubre de 1961 fue publicado en el Diario Oficial la ley de ANDA.

En dicho decreto se detallaba la organización, dirección y administración de la Institución; realizándose la primera sesión ordinaria el día 20 de diciembre de 1961; en la cual fueron convocados los ingenieros: José Alfonso Valdivieso, Atilio García Prieto, Francisco Ricardo Santana, Rafael Justiano Rivera y León Enrique Cuellar, para tratar sobre la integración de la primera junta de gobierno de ANDA, asumiendo el cargo de presidente el Ingeniero José Alfonso Valdivieso.

---

<sup>6</sup> Datos obtenidos en la unidad de comunicaciones de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados.

Sin embargo fue hasta en 1962 que las Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados, logró independizarse de la Alcaldía Municipal de San Salvador, Asimismo esta entra a la Administración de propiedades, tanques, plantas potabilizadoras de Guluchapa, que en este tiempo se creía iba solucionar el problema de Agua potable de San Salvador.

Para el año de 1965 se necesitaba encontrar nuevas soluciones para afrontar la creciente demanda de agua de la Zona metropolitana de San Salvador y sus alrededores, ANDA aprovechó los programas de ayuda de las Naciones Unidas, logrando así que entre los años de 1967 a 1972 fuera enviado al país un grupo de estudio para realizar una investigación del recurso hídrico de San Salvador, comprobando la sobreexplotación del mismo y la disminución de su nivel freático a un ritmo de un metro cúbico por año aproximadamente, En vista de este fenómeno dicho grupo estudió 3 alternativas de suministro: el Lago de Ilopango, el Valle de Zapotitán y la Zona norte del Volcán de San salvador, recomendando el desarrollo de esta última alternativa.<sup>7</sup>

Aprovechando el acuerdo de asistencia técnica establecido entre los Gobiernos de El Salvador y Gran Bretaña, se desarrollaron estudios de factibilidad y diseño sobre sistemas de acueducto y alcantarillado sanitario, siendo la administración para el desarrollo de los países de ultramar quien seleccionó a la firma Wallace Evans and Partners Consultin Engineer para que en forma conjunta con ANDA realizara entre 1972 y 1973 dichos estudios, los que sirvieron de base para negociar con el BID un préstamo por 75.0 millones de colones que se utilizarían para cubrir la ejecución física del proyecto.

En 1976 ANDA contrató los servicios profesionales de la firma “Mauricio A. Lara y Asociados-Burns and Roe Internacional” que posteriormente se llamó Protectonic, S.A. para

---

<sup>7</sup> Datos obtenidos de la Memoria de Labores proporcionada por el departamento de planificación de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados.

que elaborara los diseños finales, documentos de licitación y especificaciones técnicas de las obras que comprende el proyecto y la supervisión de las mismas.

En 1979 se contrato a la compañía Tahal, Consultin Engineers Ltd., de Israel, para que efectuara el rediseño definitivo de las obras faltantes. Las obras de este proyecto estarían localizadas al norte de la Ciudad de San Salvador, y las jurisdicciones de Opico, Quezaltepeque y Nejapa. Con su operación se beneficiarían todos los habitantes de la zona metropolitana, principalmente los sectores de Ciudad Merliot, Parque industrial Zacamil, San Antonio Abad, Metrocentro, Col. Escalón, Antiguo Cuscatlán y Santa Tecla, Este proyecto tendría una capacidad plena de operación para producir un caudal promedio de 1.6 m<sup>3</sup> /seg. Esta producción se obtendría con la perforación de 13 pozos con una profundidad promedio de 130 metros.

Fue así como al principio de los años 80's ANDA ya contaba con una estructura bastante parecida con la que cuenta actualmente, para el año de 1980 el presidente de la Institución al igual que ahora, era elegido por mandato del presidente de la república, y en el año de 1980 fue designado el Tte. Cnel. E Ingeniero, Roberto Esteban Santos Méndez, el cual en la memoria de labores de 1980 hace énfasis en que alcanzó a cubrir el 67 % de acueductos y el 48 % de alcantarillados en la población urbana, así mismo cuenta con cifras en las que asegura el abastecimiento de agua potable a 1.170.904 habitantes y con alcantarillado sanitario a 914, 361, todo esto al término del año de 1980.

Durante la misma administración se fueron creando nuevos servicios de acueductos y para el año de 1981 tenía 7,000 nuevos servicios de acueductos y 4,500 de alcantarillados sanitarios. El mismo presidente detalla que para finales de 1981 la fuerza laboral de la empresa ascendió a cerca de 3,200 trabajadores, con los cuales la empresa aseguraba brindar bienestar social, una innovadora política de selección y contratación de personal, capacitación seguridad e higiene industrial, así como también recreación y deportes.

ANDA fue cambiando con el tiempo y con las distintas administraciones cada año. Cambios administrativos y organizacionales eran realizados todos estos orientados a buscar mejoras en los servicios y en el funcionamiento de la administración. En 1984 comenzó una nueva administración en ANDA y el 12 de Julio de 1984 el Ing. José Ricardo Perdomo fue nombrado presidente de la Institución, al comienzo de su gestión este propuso ejecutar una serie de acciones orientadas a proporcionar atención a comunidades de bajos recursos, concienciación de usuarios y optimización en la operación de los sistemas de acueductos y alcantarillados, agilización de gestión comercial, búsqueda de fuentes de financiamiento convenientes para la institución, gestión para la obtención de cooperación técnica internacional e implementación de proyectos de inversión que vendrían a incrementar los niveles de cobertura de servicios, así mismo en la administración interna tomar medidas para reducir el déficit financiero institucional y en especial investigación y control de la enorme cantidad de conexiones ilegales y la irracional explotación de pozos privados. Mas adelante durante esta misma administración, se lograron agilizar trámites en el área comercial, que se refiere al trámite de cobros y pagos por el servicio, investigación y control de conexiones ilegales, mejoras significativas en la medición de agua consumida.<sup>8</sup>

Así mismo esta administración solicito asistencia técnica y financiera internacional con la finalidad de solventar la difícil situación económica de la Institución. Diseñó una nueva estructura organizativa que respondería eficazmente a las exigencias que plantea la población y propiciara un ambiente de armonía entre los trabajadores.

Para el año de 1986 hubo otros cambios de administración y se declaró como presiente a Don Álvaro Salazar Brenes, Para este año fue el aniversario de 25 años de fundación de ANDA, en el cual se realiza una retrospectiva la cual hace referencia que la Institución en

---

<sup>8</sup> Datos obtenidos de la Memoria Ing. José Ricardo Perdomo de Labores proporciona por del departamento de planificación de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados.

sus inicios en 1962 solo atendía a 35 localidades, y para el año de 1986 se había incrementado a 177 poblaciones atendidas en la zona urbana y 36 rurales alcanzando una cobertura de servicios del 71% en acueductos y 56% de alcantarillado sanitario. Estos datos reflejaron la magnitud de crecimiento de la institución que era proporcional al crecimiento de la población. También se menciona que existía cierta imposibilidad de que los sistemas tarifarios se ajusten de acuerdo al aumento de costos, los cuales se incrementaban de una manera enorme y se tenía que recurrir a medidas de austeridad en los gastos y así mismo desarrollar programas de promoción comercial, tendientes a una mayor recuperación de los ingresos. Sin embargo los esfuerzos no fueron suficientes y se complementaron con una gestión dinámica para lograr la utilización de asistencia financiera y técnica que pudieran brindar organismos internacionales. Para el año de 1987 durante la administración de Don Arturo Salazar Brenes y gracias a la cooperación internacional se ejecutaron 93 proyectos que beneficiaron a 200,000 habitantes asegurando en ese tiempo agua potable hasta el año 2010.

### **Caso Particular en el Derecho Civil Chileno.**

#### **Prescripción adquisitiva del derecho real de servidumbre**

Juan Carlos Lombardo Gamboa, factor de comercio, en representación de Empresa Eléctrica de Talca S.A. (Emtal S.A.) interpone acción de prescripción adquisitiva del derecho real de servidumbre eléctrica en contra de Regina Ortega Mendoza.

La demandada es dueña del Predio denominado "Reserva Galileo" de una superficie aproximada de 184,3 hectáreas, cuyos deslindes son: al norte, con Estero Picazo; al sur, Estero o quebrada El Milagro y en parte con resto del Fundo El Picazo Alto; al oriente, con resto del predio efectivamente expropiado; y al poniente, con Estero El Picazo hasta unirse a un cerco, título que se encuentra inscrito a fojas 2839 N° 2169 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca del año 1994.

La empresa eléctrica tiene en el terreno apoyos de postes o soportes para instalar cables o medios de transporte de energía eléctrica. La empresa considera necesario que la demandada les permita el acceso para efectuar labores de mantención en los mismos.

La pretendida servidumbre se ejercería sobre un retazo de terreno de aproximadamente 3180 metros cuadrados, cuyos deslindes son: al norte, en 12 metros con Camino Público; al sur, en 12 metros con propiedad Carlos Mangiamarchi; al oriente, en 265 metros con predio sirviente; al poniente, en 265 metros con resto del predio sirviente.

En el sector en donde vive la demandada se desarrolló el Proyecto de Electrificación Rural El Picazo I, y fue construido en 1993 por Cooperativa de Energía Eléctrica Ltda. Los socios de la misma autorizaron la constitución de servidumbres en sus predios. Posteriormente EMTAL S.A. compró a la referida Cooperativa su activo eléctrico.

El proyecto Picazo I, cuenta con tres subestaciones y abastece de energía eléctrica a quince familias. El Picazo II significó la construcción de una línea de media tensión e iniciándose la conexión el 05 de diciembre de 1997, fecha desde la cual el suministro se habría prestado en forma ininterrumpida.

Y parte de esta línea está situada sobre la propiedad de la demandada, desde hace más de cinco años.

Instituciones relacionadas:

Servidumbres

Distribución de energía eléctrica

Prescripción adquisitiva

Acción reivindicatoria

Comentarios:

Una servidumbre eléctrica es susceptible de ser reivindicada, por lo que también opera en ella la prescripción adquisitiva de quien la posee por un determinado periodo de tiempo, razón por la cual corresponde acoger la acción de dominio.

La demandante cumple con los requisitos de la prescripción adquisitiva, estos son: 1) que la cosa sea susceptible de ganarse por prescripción, 2) que se haya poseído la cosa, y 3) que esta posesión haya durado el tiempo exigido por la ley. Se hace presente que la regla general es que las cosas sean susceptibles de prescripción. En este sentido el artículo 2.498 del Código Civil señala que se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales, agregando en su inciso 2º que se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados. Al respecto se debe considerar que la servidumbre eléctrica no es de aquellas expresamente exceptuadas para ser adquiridas por prescripción adquisitiva.<sup>9</sup>

### **ETESAL Y las servidumbres de paso para la electrificación nacional. Una vista a la Empresa.**

La Empresa Transmisora de El Salvador (ETESAL) se estableció el 26 de febrero de 1999 y juega un papel fundamental en el transporte de energía en el mercado eléctrico de El Salvador. Facilita las transacciones comerciales de electricidad entre diversos agentes conectados a la red nacional, así como con mercados eléctricos internacionales mediante interconexiones regionales.

Como única entidad responsable del transporte de energía eléctrica en El Salvador, ETESAL es propietaria de líneas de transmisión en 115 kV y en 230 kV y de subestaciones con capacidad de transformación a 46 kV, 34.5 kV y 23 kV.

---

<sup>9</sup> Pinochet Olave, Ruperto, Manual de Casos Practicos de Derecho Civil, Epigrafe 5: Derechos Reales. Chile.

La energía se transmite a través de las subestaciones que operan en todo el país, donde se conectan los distintos generadores eléctricos, se transforma y entrega a empresas distribuidoras, llegando a más de 1.8 millones de usuarios (hogares, comercios, industria e instituciones).

**CAPITULO II:**  
**MARCO TEORICO**

## **FUNDAMENTOS TEORICOS Y DOCTRINALES DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE DE FLUIDOS.**

Análisis de las Teorías Clásicas por los profesores de la Universidad de Chile, Arturo Alessandri Rodríguez y Manuel Somarriva Undurraga.

### **Teoría de la Propiedad.**

**Concepto.** La Propiedad es el derecho que confiere al sujeto el poder mas amplio sobre una cosa; en principio, lo faculta para apropiarse, en forma exclusiva, de todas las utilidades que el bien es capaz de proporcionar.

En cambio, los demás derechos reales otorgan poderes limitados sobre la cosa; solo autorizan aprovechamientos parciales. <sup>10</sup>

**Razón de Existencia.** Al igual que todos los derechos subjetivos patrimoniales, la propiedad tiene como razón de existencia la satisfacción de necesidades humanas de carácter económico. Se reconoce como poder para que el individuo obtenga con el ejercicio de esta atribución los medios materiales que le permitan cubrir sus necesidades y desarrollar su vida humana. <sup>11</sup>

**Dominio y Propiedad.** En el campo jurídico la palabra propiedad es usada por algunos como sinónima de Dominio. La doctrina moderna se pronuncia en ese sentido, que es el que acoge nuestro código civil al decir que el dominio se llama tambien propiedad. <sup>12</sup>Articulo 568 del Código Civil Salvadoreño.

Otros atribuyen a las palabras en comento, significados diversos. Ciertos autores aplican el vocablo de Dominio solo para el derecho real que recae sobre cosas materiales, y el termino propiedad, lo emplean para todo genero de derechos, susceptibles de apreciación

---

<sup>10</sup> Alessandri y Somarriva, Curso de Derecho Civil, Ed. Nascimineto, 3ª Ed. Santiago, Chile, 1974, Pág. 135.

<sup>11</sup> Alessandri y Somarriva, Ob. Cit. Pág. 135.

<sup>12</sup> Alessandri y Somarriva, Ob. Cit. Pág. 135.

pecuniaria. El profesor argentino Lafaille, por ejemplo, sostiene que “no se falta a la precisión del lenguaje, cuando se hable de la propiedad de un crédito, de la herencia, de cierta marca de fabrica o patente de invención. Si no mediaran reparos de otra índole, que excluyen esta figura del ámbito puramente patrimonial, seria admisible la designación de propiedad literaria, científica, artística o industrial que hoy comienza a ser abandonada. Pero en ninguno de estos casos podría emplearse correctamente la palabra dominio, dado que su alcance queda circunscrito a las cosas muebles o inmuebles”.<sup>13</sup>

Ajuicio de otros entre propiedad y dominio no hay ninguna diferencia de extensión o contenido, sino que simplemente de puntos de vista. Así, el autor italiano Ruggiero dice que la palabra dominio tiene un sentido predominantemente subjetivo, pues implica la potestad o poder que sobre la cosa corresponde al titular, y la palabra propiedad, lo tiene predominantemente objetivo, como quiera que actúa el hecho de la pertenencia de la cosa a la persona.<sup>14</sup>

### **Caracteres del Dominio.**

**Enumeración.** Según la doctrina clásica o tradicional, el dominio presenta tres caracteres: Es un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo.

**Carácter Absoluto.** El Carácter absoluto del derecho de propiedad tiene dos alcances: significa que el dueño puede ejercitar sobre la cosa todas las facultades posibles, y también tiene un poder soberano para usar, gozar y disponer de ella a su arbitrio, sin que nadie pueda impedirselo.

La concepción de que el dominio importa un poder arbitrario ilimitado, una potestad que permite al dueño hacer o no hacer en lo suyo cuanto le plazca, según los solos dictados de

---

<sup>13</sup> La Falle, Derecho Civil, Tomo II B. Aires, 1943 N.º 440, Pág. 356.

<sup>14</sup> Ruggiero, Instituciones del Derecho Civil, Tomo I, Madrid, 1929, Pág. 522.

su voluntad o arbitrio, siempre se ha considerado exagerada. El ordenamiento jurídico da facultades libres y exclusivas dentro de los límites que el mismo fija. Tales límites que señala la ley, y dentro de los cuales se desenvuelve el derecho de propiedad, no son de esas limitaciones, que, al estilo de *la servidumbre*, restrinjan desde fuera la amplitud del dominio, sino que son inmanentes a la propiedad en cuanto determinan su contenido normal.<sup>15</sup>

Puede decirse que en estos términos, el código civil consagra el carácter absoluto del dominio. Estableciendo que este derecho faculta para poseer, gozar y disponer de una cosa y gozarla sin más limitaciones que las establecidas por las leyes, o la voluntad del propietario.

**Generalidad e independencia del Dominio.** Los autores modernos, para evitar errores han sustituido el carácter absoluto por el de la generalidad. El dominio es un derecho general en cuanto autoriza al titular para aprovecharse de todas las utilidades que la cosa es capaz de proporcionar, salvo las excepciones que importa la existencia de otros derechos reales sobre la misma cosa. Además, es un derecho independiente, que existe por sí, no presupone ningún otro derecho. Contrapuestos al dominio en estos caracteres, son los demás derechos reales. Todos estos, por un lado, son especiales: solo facultan al sujeto para aprovecharse de una utilidad o de un grupo de utilidades de la cosa, y no de la generalidad; y, por otro lado, son dependientes: presuponen la existencia de la propiedad, son derechos sobre cosa ajena<sup>16</sup>, *como el derecho de servidumbre*.

**Carácter Exclusivo.** El derecho de propiedad es exclusivo, porque, su existencia, supone un titular único facultado para usar, gozar y disponer de la cosa y, por ende, para impedir la intromisión de cualquier otra persona.

---

<sup>15</sup> Alessandri y Somarriva, Ob. Cit. Pág.137.

<sup>16</sup> Alessandri y Somarriva, Ob. Cit. Pág.138.

Carácter Perpetuo. El dominio es perpetuo, en cuanto no esta sujeto a la limitación de tiempo y puede durar tanto como la cosa; en si mismo no lleva una razón de caducidad, y subsiste independientemente del ejercicio que se pueda hacer de el. Por tanto, el propietario no pierde su derecho aunque no use la cosa y aunque un tercero , sin la voluntad del dueño o contra ella, ejerza actos de dominio; el propietario solo pierde su derecho si deja de poseer la cosa por el tercero durante el tiempo requerido por la ley para que este adquiera dominio de ella por prescripción.<sup>17</sup>

Abstracción y Elasticidad del Dominio. El Dominio es abstracto, en el sentido que tiene existencia distinta e independiente de las facultades que contiene y otorga. Por eso, aunque una facultad aun esencial, o mejor, el ejercicio de ella, se sustraiga al propietario en razón de un derecho concurrente, el dominio, abstractamente permanece igual, no se desnaturaliza; y la facultad misma queda potencialmente dentro del derecho de propiedad: solo su ejercicio pasa a manos del titular del derecho concurrente, o sin pasar a otras manos, simplemente, no se puede ejercitar por el propietario.

*La Elasticidad*, es la virtud que tiene el derecho de propiedad para reducirse, en mayor o menor grado por la concurrencia de otros derechos, y de expandirse de nuevo en toda su plenitud, automáticamente en cuanto cesa de existir el derecho concurrente que lo comprimía.

**Doctrina Cristiana de la Propiedad.** En los últimos tiempos, las Papas, fundándose en las reflexiones de Santo Tomas de Aquino, han consagrado en sus encíclicas algunas ideas básicas sobre el asunto. Varios documentos constituyen las fuentes primarias para el tratamiento de los principios sociales católicos: La encíclica del papa león XIII “Sobre las condiciones del trabajo” (llamadas en latín *Rerum Novarum*, escrita en 1891, y contraria al

---

<sup>17</sup> Alessandri y Somarriva, Ob. Cit. Pág. 139.

Estado Socialista), las encíclicas del papa Pío XI “Sobre la reconstrucción del orden social (Quadragesimo anno, 1931), y “Sobre el comunismo Ateo” (Divine Rdemptoris, 1937).

Pueden agregarse también las encíclicas de Juan XXIII (1881-1963, elegido papa por el conclave el 28-10-58), Mater et Magistra (Que revisa la Rerum Novarum y afirma que en algunos casos el socialismo puede ser favorable al bien común), Pacem In Terris (Que trata de las armas nucleares y de la necesidad de la paz). Todavía vale la pena citar las encíclicas del papa Pablo VI (elegido en 1963), entre ellas el Ecclesia Suam (Que trata sobre la iglesia en el mundo contemporáneo) y, Populorum Progressio (O sea, el Progreso de los Pueblos).

Dejemos en claro que las encíclicas son cartas circulares del papa, sobre cuestiones religiosas y políticas; aunque no importa el dogma tiene una gran fuerza vinculante; definen la política papal a largo termino.

Siguiendo a Santo Tomas, la iglesia reconoce que el derecho de propiedad, en si mismo, es un postulado del derecho natural; constituye un derecho natural que deriva de la propia naturaleza del hombre. Pero la propiedad privada, la de tal individuo sobre tal cosa, no es de derecho natural estricto, puesto que la naturaleza no afecta directamente determinado bien a determinado hombre. La propiedad privada se deduce directamente por la razón de la ley natural; es, por tanto, de derecho natural derivado, o sea, es una regla que deriva como conclusión del derecho natural estricto.

En la encíclica Quadragesimo Anno se reconoce que la propiedad tiene un doble aspecto, individual y social, y que los hombres en esta materia deben tener en cuenta no solo su ventaja personal, sino también el interés de la comunidad. El propietario debe conformarse, en el uso de sus bienes, a la destinación social de estos.

Reconoce también la doctrina cristiana, que la autoridad pública puede y debe intervenir en la reglamentación de los límites de la propiedad privada en relación con el bien común, y

debe establecer, cuando la necesidad lo reclama y la ley natural no lo ha hecho, las obligaciones del propietario con respecto al interés social o común. En otros términos, el legislador puede y debe regular el uso de la propiedad de acuerdo con las exigencias del bienestar general; y hasta les ha permitido “Reservar determinadas clases de bienes al poder público, porque la fuerza enorme que a ellos va unida, no puede ser abandonada en manos privadas sin daño del bienestar público”.

No es de extrañar la preocupación de la iglesia por los problemas políticos, sociales y económicos. Recuérdense las grandes raíces hebreas del fondo de la religión cristiana. Y ya alrededor del año 760 a.c., el profeta Amos, con singular energía, subrayo que la religión debía encontrar soluciones en el comportamiento político y social. Le parecía inadmisibile el espectáculo de unas clases superiores que ofrecen el sacrificio religioso y al mismo tiempo oprimen a los pobres. A Dios, Yave, mas le inquiete la opresión que los sacrificios, y Amos enjuicia y condena a los ofensores. Celebre un pasaje suyo en que denuncia con desprecio las injusticias sociales. Escribe: “Oíd esto, los que entregáis a los menesterosos y arruináis a los pobres de la tierra, diciendo: ¿Cuándo pasara el mes y venderemos el trigo; y a la semana, y abriremos los alfolíes (almacenes o depósitos) de pan, y achicaremos la medida y <sup>18</sup>engrandeceremos el precio, y falsearemos el peso engañoso para comprar los pobres por dinero y los necesitados por un par de zapatos, ¿y venderemos las aechaduras (desperdicios) del trigo?” (Amos 8, 4-6)

### **Facultades Inherentes al Dominio**

**Limitación y Gravamen.** Los derechos limitativos del dominio pueden ser de goce (Usufructo, Servidumbre) y de garantía, (prenda, hipoteca). Unos y otros importan *Disponer* de parte del valor económico de la cosa sobre que recae; por eso la facultad de limitar y gravar queda comprendida dentro de la disposición en sentido amplio. Tambien se

---

<sup>18</sup> Alessandri y Somarriva, Ob. Cit. Pág. 142-143.

consideran tales derechos limitativos como *enajenaciones parciales* y la facultad de limitar y gravar comprendida en la de enajenar.

### **Teoría de las Restricciones del Dominio**

**Generalidades.** En verdad, el dominio es el mas amplio señorío que puede tenerse sobre una cosa; pero la libertad y la exclusividad de facultades que otorga el titular sobre esta, no son ilimitadas. Como dice un autor alemán, la propiedad no concede facultades libres y exclusivas sino dentro de ciertos limites fijados a priori por el ordenamiento jurídico. Hay ciertas restricciones que son inmanentes al dominio, y ellas no representan un menoscabo de la propiedad, sino limites naturales de la misma que determina su contenido normal<sup>19</sup>.

Es preciso distinguir dichas limitaciones de las que constriñe la amplitud normal del dominio; estas ultimas si que implican un menoscabo de contenido regular de tal derecho. No existen en el derecho de propiedad en si mismo; se establecen desde afuera y estrecha o comprime los limites naturales de aquel.

El principio según el cual el ejercicio del derecho de propiedad debe ser racional y no abusivo, en los términos que mas adelante se explicaran, es una limitación inminente del dominio; en cambio, una *Servidumbre*, en su sentido técnico, es una *limitación no inmanente*; porque entraña una *reducción de los limites regulares del derecho de propiedad*.

### **Teorías del Abuso del Derecho.**

Todas las legislaciones positivas sancionan expresamente al que sin derecho cause un daño a otro. Pero, ¿Se incurre en responsabilidad cuando, en el ejercicio del derecho propio del que somos titulares, lesionamos intereses ajenos? Si dentro de los limites de mi terreno elevo una enorme muralla con el único y malévolo propósito de oscurecerse la casa del

---

<sup>19</sup> Alessandri y Somarriva, Ob. Cit. Pág. 191.

vecino, ¿Podría yo liberarme de toda responsabilidad alegando que esta dentro de mi derecho hacer cualquier cosa en el suelo de mi propiedad? Y mas todavía, si los actos de ejercicios de un derecho no aparecen inspirados por ningún pensamiento doloso, ¿Esta obligado el tercero a soportar las consecuencias perjudiciales para sus intereses?

**Las Tendencias.** A) el individualismo jurídico da respuesta afirmativa a las interrogantes anteriores. Sostiene como principio que el ejercicio de un derecho no puede hacer incurrir en responsabilidad: *Qui iure suo uttitu neminem laedit*, es decir quien usa de su derecho, a nadie ofende, o como traducían las partidas, “Non fase tuerto a otro quien usa de su derecho”. La máxima latina significa que el ejercicio del derecho es licito aun cuando, por obra de el se dañen intereses de terceras personas; por consiguiente y en tesis general al menos, no hay obligación de indemnizar esos perjuicios.

B) Las tendencias socializadoras y las que pretenden hacer reinar la equidad en el mundo del derecho dan la solución contraria. Proclaman, como regla general, que el ejercicio de los derechos es relativo; no pueden ellos usarse según el solo arbitrio de los titulares, sino de acuerdo con los fines que la ley ha tenido en cuenta para otorgarlos; el ejercicio de un derecho que se aparta de estos fines, no es normal o racional; importa un abuso del derecho y merece sanción.<sup>20</sup>

**Ámbito del Abuso del Derecho.** La teoría del abuso del derecho no solo recibe aplicación en el derecho de propiedad, sino en todos los demás. Tanto los derechos reales como los personales, los patrimoniales como los de familia, las garantías constitucionales como los derechos sindicales pueden llegar a ejercerse abusivamente, en forma que reclamen colectivo jurídico.

---

<sup>20</sup> Alessandri y Somarriva, Ob. Cit. Pág. 192-193.

En resumen, hoy por hoy la teoría del abuso del derecho se desenvuelve en el campo del derecho privado y en el del derecho público.

**Elementos del abuso del Derecho.** La fijación de estos elementos depende, naturalmente del criterio que se siga para caracterizarlo. Una sentencia del tribunal supremo de España declara que hay abuso del derecho cuando concurren los siguientes elementos: a) Uso de un derecho, objetiva o externamente legal; b) daño a un interés no protegido por una específica prerrogativa jurídica; c) inmoralidad o antisocialidad de ese daño, manifestada en forma subjetiva, (cuando el derecho se actúa con la intención de perjudicar, o sencillamente sin un fin serio o legítimo) o bajo forma objetiva cuando el daño proviene de exceso o anormalidad en el ejercicio del derecho)<sup>21</sup>

Conviene precisar el requisito del daño a un interés no protegido por una específica prerrogativa jurídica. Con esto se quiere significar que el abuso del derecho implica lesionar ventajas o intereses ajenos, que por si mismos no alcanzan a constituir derechos. En otras palabras, el abuso supone menoscabar o dañar prerrogativas que carecen de una protección específica en la legislación. Si el acto dañoso hiere a un derecho propiamente tal, ya no entra en juego la teoría del abuso del derecho; reciben aplicación otras figuras o instituciones como los delitos o cuasidelitos, la colisión de los derechos, etc., según las circunstancias.<sup>22</sup>

### **Teoría de las Servidumbres Administrativas.**

Las servidumbres administrativas son gravámenes que se imponen a un predio en favor del interés público. Su consagración positiva se encuentra en la Constitución de la Republica

---

<sup>21</sup> Alessandri y Somarriva, Ob. Cit. Pág. 198-199.

<sup>22</sup> Alessandri y Somarriva, Ob. Cit. Pág. 196.

de El Salvador, en cuanto reconoce y garantiza el derecho a la propiedad privada en función social. Art. 103 Cn. (*Adaptación al derecho constitucional salvadoreño*) Generalmente la servidumbre legal de utilidad pública, como también se llaman las administrativas, se imponen a los inmuebles para asegurar el funcionamiento de los servicios públicos.

Como características generales de las servidumbres administrativas se señalan las siguientes.

- a) Sabido es que las servidumbres del derecho privado establecen una relación entre dos predios, el dominante y el sirviente. Pues bien, en las servidumbres administrativas solo existen el predio sirviente; no hay predio dominante. Obsérvese, en este punto, que cuando por ejemplo, en la pared exterior de un edificio particular se coloca un gancho o roseta para sostener los cables de electricidad, no tienen la consideración de predio dominante el establecimiento en el que se encuentran las máquinas generadoras de energía y al cual llega el cable. El fin decisivo de la servidumbre en este caso es el interés de los habitantes todos de gozar del servicio eléctrico y no beneficiar la empresa de electricidad.
- b) Las servidumbres administrativas están fuera del comercio; en consecuencia, no pueden extinguirse por efecto de la prescripción como las servidumbres privadas.
- c) Las servidumbres administrativas no autorizan al dueño del predio sirviente para solicitar indemnización, salvo que la ley establezca expresamente ese derecho.

Existen numerosas servidumbres administrativas. Por vía de ejemplo puede citarse la obligación de los propietarios de permitir gratuitamente la colocación en las paredes exteriores de los edificios de grifos contra incendios, teléfonos de servicios policiales o de la asistencia pública, de ganchos o rosetas para el sostenimiento de cables conductores de electricidad, de placas con los nombres de las calles, de buzones de correos y de otros objetos de naturaleza análoga. Corresponde a las municipalidades dictar al efecto la

reglamentación procedente, en la cual debe determinarse la forma y condiciones en que han de hacerse estos servicios, adoptándose todas las medidas necesarias para no imponer en ningún caso gasto alguno al propietario, y para que las obras no puedan llegar a constituir una amenaza o peligro para estabilidad o seguridad de lo edificado.

Debemos hacer presente que los autores de derecho administrativo, no califican las servidumbres de utilidad pública como una restricción del dominio propiamente dicho. Hacen notar que las restricciones son con fines jurídicamente naturales de la propiedad, establecidos y delimitados a priori, de naturaleza inmanente a ella, pues el dominio, como derecho no puede concebirse incondicional e ilimitado. *La Servidumbre*, por el contrario, *no significa un límite ordinario o jurídicamente natural del dominio, sino una limitación particular, un sacrificio impuesto a una propiedad que, correlativamente, importa una particular ventaja en favor del interés público.*<sup>23</sup>

### **Teoría de los derechos Reales.**

**Derechos Reales Limitados.** Los derechos reales limitados o restringidos son aquellos que, comparados con el derecho real patrón, el dominio, presentan un contenido más limitado o reducido. El usufructo, por ejemplo, otorga al usufructuario las facultades de uso y de goce, pero no la de consumo o destrucción de la cosa.

Cómo señala la doctrina, los derechos reales limitados se inspiran en un principio de solidaridad social: las cosas objeto de dominio son útiles en primer lugar al propietario, y por su mediación a la economía nacional; pero en ciertos casos pueden y deben prestar también utilidad a otras personas, aunque en menor medida que la que da el dominio pleno.<sup>24</sup>

---

<sup>23</sup> Alessandri y Somarriva, Ob. Cit. Pág. 2016-217.

<sup>24</sup> Alessandri y Somarriva, Ob. Cit. Pág. 587-588.

**Clasificación de los derechos Reales Limitados.** Los derechos reales limitados se clasifican en dos grandes categorías: derechos reales limitados *de goce* y derechos reales *de garantía*. Los primeros son los que permiten el uso directo de la cosa; los segundos son los que facultan la utilización indirecta de la cosa, esto es su valor de cambio, para el caso que no se cumpla la obligación cuya ejecución garantizan

**Enunciación de los Derechos Reales Limitados de Goce.**

- A) Se llama *propiedad fiduciaria* la que está sujeta al gravamen de pasar a otra persona, por el hecho de verificarse una condición. El fiduciario, que es la persona que tiene la propiedad fiduciaria, si bien puede mudar la forma de las especies comprendidas en el fideicomiso, no puede, por lo general, como el propietario absoluto, menos acabar su integridad y valor; por el contrario, está obligado a conservarlos.
- B) El *usufructo* es un derecho real que consiste en la facultad de gozar una cosa con cargo de conservar su forma y sustancia, y de restituirla a su dueño, si la cosa no es fungible (consumible); o con cargo de devolver igual cantidad y calidad del mismo género, o de pagar su valor si la cosa es fungible (consumible).
- C) El *derecho de uso* es un derecho real que consiste, generalmente, en la facultad de gozar de una parte limitada de las utilidades y productos de una cosa. Si se refiere a una casa, y a la utilidad de morar en ella, se llama *Derecho de habitación*.
- D) *Servidumbre predial o simplemente servidumbre*, es un gravamen impuesto sobre un predio en utilidad de otro predio de distinto dueño. Seguido el gravamen se traduce en la prestación de servicios determinados por un predio a otro de distinto dueño. El contenido de las servidumbres no es, por cierto, el mismo; es muy diverso, según de la que se trate. Así, por ejemplo, la servidumbre de acueducto consiste en que puedan conducirse las aguas por la edad sirviente a expensas del interesado;

comprende el derecho de construir obras de arte y desagües para que las aguas se descarguen en <sup>25</sup>causas naturales. Una enumeración de las múltiples formas de servidumbre predial sería imposible. Pero en general, puede afirmarse que la servidumbre concede un goce muy limitado sobre la propiedad inmueble ajena.

## DE LAS SERVIDUMBRES

### Generalidades.

Hay inmuebles que por su propia naturaleza estructura o ubicación, están desprovistos de ciertas ventajas o recursos materiales para su adecuado uso, goce o explotación. La ley, mirando la conveniencia social, permite que, mediante el concurso de inmuebles ajenos, se superen estos inconvenientes, y al efecto consagra la institución de las servidumbres. Estas constituyen una limitación de la propiedad inmueble de una persona en favor de la propiedad de inmueble de otra; y su función económica es procurar algún recurso o ventaja a los fundos que carecen de ellos y cuya falta impide a sus dueños su uso o explotación adecuados.

Por lo general la carga que imponen a servidumbres al fondo que la soporta es mínima comparada con la utilidad que proporcionan al predio que benefician. La importancia de la institución resulta si evidente. Muchos fundos no podrían ser explotados o serían con gran dificultad si no tuvieran a su favor una servidumbre: tierras desprovistas de agua de riego predio sin salida caminos públicos;<sup>26</sup> **y en lo que nos importa en esta investigación, no habría sido capaz sin la institución de las servidumbres la electrificación nacional y los proyectos de agua potable.**

---

<sup>25</sup> Alessandri y Somarriva, Ob. Cit. Pág. 588-589.

<sup>26</sup> Alessandri y Somarriva, Ob. Cit. Pág. 703.

**Definiciones.**

*Servidumbre predial* o simplemente *servidumbre* es un gravamen impuesto sobre un predio en utilidad de otro predio de distinto dueño. Se llama predio sirviente el que sufre el gravamen, y predio dominante el que reporta la utilidad. Con respecto al predio dominante la servidumbre se llama activa, y con respecto al sirviente, pasiva (Arts. 522 y 523 C.).

**Predialidad de las Servidumbres.**

La palabra predial con que el código civil califica las servidumbres tiene una explicación histórica. El derecho romano de cierta época agrupaba en una categoría unitaria, bajo el título de servidumbres, las prediales y las que se llamaban personales: las primeras establecidas en favor de un predio y la segundas en beneficio de una persona (usufructo, uso, habitación). El código civil salvadoreño siguiendo al código francés y el código chileno sólo denominó servidumbres las prediales; los derechos reales que formaban la categoría de las servidumbres personales los trató separadamente designándolos del nombre común de servidumbres. Aparte de consideraciones técnicas, influyó en la supresión de la nomenclatura de servidumbre personales el espíritu de la revolución francesa que se empeñó por desterrar hasta las evocaciones meramente verbales de la esclavitud humana.<sup>27</sup>

*El legislador francés, el legislador chileno, y el legislador salvadoreño, al hablar de servidumbre predial o simplemente servidumbre, quisieron subrayar que toda servidumbre es predial, que el gravamen que aquella importa nunca afecta a las personas sino a los fundos.*

---

<sup>27</sup> Alessandri y Somarriva, Ob. Cit. Pág. 704.

**Existencia de las Servidumbres.**

Para que haya servidumbre es preciso que se imponga un gravamen a un predio y no a una persona, y que ese gravamen sea en utilidad de otro predio y no a favor de una persona. En dos palabras: el gravamen debe pesar sobre un predio y beneficiar a otro predio.

La definición legal de las servidumbres las presenta como relaciones directas de dos cosas, predio dominante y predio sirviente. Tal fórmula no significa que las servidumbres no supongan, como todas las relaciones jurídicas, la intervención de personas. Su ira es poner de relieve que la servidumbre establece una relación para el beneficio de un predio, grabando a otro predio, que la ventaja resultante del sacrificio de un fundo Debe objetivarse a favor de otro fundo y no ser un provecho puramente personal para el dueño. En esto consiste la predial de las servidumbres. Hay, por ejemplo, una ventaja para el fundo dominante cuando el dueño del predio sirviente se compromete a no elevar sus paredes sino hasta cierta altura o cuando se obliga a dejar pasar por su fundo a todos los dueños presentes y futuro del fondo dominante. En estos casos la ventaja vincula al fondo dominante mismo, porque cualesquiera sean los dueños de este, el beneficio subsistirá: las personas que gocen de la ventaja la gozarán no por ser ellas, sino por ser dueñas de ese fundo. Y, al contrario, no hay servidumbre, si el dueño de un fundo conviene dejar pasar por este determinadamente a la persona del vecino o le permite casar en sus tierras.

En conclusión: una servidumbre es predial cuando un fundo o predio, a base de ciertas ventajas que recibe de otro, obtiene un incremento.<sup>28</sup>

**Naturaleza del Gravamen que impone la Servidumbre.**

El gravamen de la servidumbre que es la definición legal salvadoreña no precisa consiste en el deber que tiene el dueño del fundo sirviente de sufrir de parte del dueño del fondo

---

<sup>28</sup> Alessandri y Somarriva, Ob. Cit. Pág. 704-405.

dominante ciertos actos de uso, o de abstenerse, por su lado, de ejercer ciertos derechos inherentes a la propiedad. En otras palabras, el gravamen puede consistir en una de estas obligaciones: *a)* obligación del dueño del fondo sirviente de tolerar o soportar en su propiedad ciertos actos del dueño del fondo dominante; *b)* obligación del dueño del fondo sirviente de abstenerse de realizar alguna cosa que, a no mediar la servidumbre, podría realizar en virtud de su derecho de propiedad.<sup>29</sup>

La servidumbre no puede crear por el dueño del fondo sirviente la obligación de hacer algo, y esto por dos razones:

1) Porque las servidumbres procuran comunicar directamente entre fondo y fondo ciertas ventajas, y tal no ocurrir si la ventaja del predio dominante dependería de la prestación de una persona: la servidumbre es un derecho real, debe ejercitarse sobre la cosa para obtenerse las utilidades de ella, y no debe requerir la colaboración de terceras personas; el propietario del fondo sirviente sólo puede estar obligado implícitamente a hacerlo indispensable por su parte para que sea posible el ejercicio de servidumbre.

2) Porque las servidumbres son generalmente perpetuas si serían insoportables y eternamente impusieran, sin la posibilidad de desligarse, la obligación de ejecutar o dar algo; lo más que puede aceptar si es que obliguen a no hacer o tolerar. “las obligaciones que se eternizan, que pesan de una generación a otra, llegan a ser a la larga insoportables, y causan revoluciones. Si pues, una servidumbre se impone por largo tiempo, que al menos no exija nada positivo. ¿No hacer nada, tolerar? Bien. Pero jamás nunca ejecutar ni dar. No te sé sin embargo que el código dice expresamente que es cierta servidumbres, las que imponen al dueño del predio sirviente la obligación de dejar hacer (servidumbres positivas), exigen a veces a ese dueño la obligación de hacer algo, como ocurrir con servidumbre de

---

<sup>29</sup> Alessandri y Somarriva, Ob. Cit. Pág. 706-707.

demarcación. Con todo, se ha observado que la demarcación no es jurídicamente una servidumbre, sino una obligación derivada de las relaciones de vecindad.

### **Supuestos en la relación de Servidumbre.**

La relación de servidumbre presupone la existencia de dos predios, que estos pertenecen a distintos dueños y que entre los predios exista la posibilidad de la comunicación de la utilidad del fundo sirviente al dominante.

Las servidumbres son derechos reales limitados sobre cosa ajena; no puede concebirse que un propietario tenga servidumbre sobre un predio que le pertenece en utilidad de otro que también le pertenece, pues cualquier utilidad que el dueño de dos predios saca de uno en pro del otro deriva del derecho de propiedad. Sobre cosa propia nadie puede tener en su favor una servidumbre. Cuando el dueño de dos predios establece entre ellos un servicio no hay servidumbre, sino relaciones de hecho o servicios útiles que encuentran su fundamento y causa en la libre voluntad determinación del propietario; este ejerce los beneficios resultantes a virtud, no del derecho real de servidumbre, sino del derecho de propiedad. Tanto así que cuando entre dos predios de distinto dueño hay una servidumbre, esta se distingue por confusión si el predio dominante y el sirviente pasa en el dominio de un mismo dueño.

La contigüidad o vecindad no es supuesto general de las servidumbres; pero si la posibilidad de comunicación de la utilidad del fundo sirviente al dominante. Así, por ejemplo, la servidumbre de paso y de acueducto pueden ejercitarse entre dos fundos separados por varios otros. En este caso no hay contigüidad, pero si una comunicación de la utilidad del fundo sirviente al dominante. Claro que, a veces para lograr esta comunicación resulta necesaria la contigüidad, como en la servidumbre de apoyo, en que precisamente el contacto material con el edificio vecino es el que proporciona la utilidad de servidumbre.

Pero aquí en realidad, la contigüidad es condición necesaria de la comunicación de la ventaja o utilidad, y no supuesto directo de la servidumbre.<sup>30</sup>

### **CARACTERES JURIDICOS DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE.**

La servidumbre, para el predio que la soporta, es un gravamen; constituye una limitación de la facultad de goce del propietario del fundo sirviente; en cambio, para el predio en cuyo beneficio se establece, es una utilidad, constituye en derecho del dueño del fundo dominante.

El derecho de Servidumbre, tiene los siguientes caracteres:

- a) **Derecho real.** La servidumbre es un derecho real porque se tiene sobre una cosa, el predio sirviente, sin respecto a determinada persona. De ahí que aunque cambie el dueño del fundo sirviente el gravamen sigue pesando y no podrá ser levantado o rescatado por el nuevo dueño sin el consentimiento del propietario del fundo dominante.

Se dice también que la servidumbre, por el lado activo, es un derecho subjetivamente real, porque la determinación de su titular depende, no de la cualidad estrictamente personal de un sujeto, sino del hecho de ser propietario de una cosa, el predio dominante. De ahí que, cualquiera que llegue a ser propietario de este, por este solo hecho, sin más, Puede ejercer la facultad que otorga la servidumbre en beneficio del predio dominante.

- b) **Derecho inmueble.** El derecho es servidumbre es un inmueble, pues si ejerce sobre una cosa de esta naturaleza.
- c) **Es un Derecho accesorio.** El derecho de servidumbre es accesorio de la propiedad inmueble; es una relación establecida para beneficio o utilidad de un predio a cargo

---

<sup>30</sup> Alessandri y Somarriva, Ob. Cit. Pág. 707.

de otro predio. Aparece, por tanto, según el decir de los romanos, como una verdadera cualidad de los fundos: cualidad activa para el fondo dominante, y pasiva para el fondo sirviente, aquel aumenta de valor y este disminuye. Las servidumbres son inseparables del predio a que activa o pasivamente pertenecen, de aquí se desprende: a) que el derecho de servidumbre no puede enajenarse o cederse sin el fondo a que activo o pasivamente pertenece; b) que no es necesario, para que una servidumbre se transfiera o transmita, mencionar expresamente la existencia de la servidumbre en el acto jurídico que versa sobre la enajenación o transmisión del predio dominante o del predio sirviente; c) que la servidumbre es inembargable sin el fondo dominante; d) que tampoco puede hipotecarse independientemente del fondo dominante; e) que ella forma parte del derecho de goce que el propietario acuerda a un tercero.

El carácter accesorio de las servidumbres y su inseparable del predio a que activa o pasivamente pertenece se confirma en otras disposiciones como la que dice que si se deja parte de un predio se entienden legales las servidumbres que para su óseo o cultivo le sean necesarias, y la que establece que la especie alegada pasa a ser del legatario con sus servidumbres.

- d) **Derecho perpetuo.** En principio, las servidumbres son perpetuas, pues se establecen para una utilidad o necesidad indefinida o perpetua como la existencia del predio dominante mismo. Pero este carácter, si bien es de la naturaleza de las servidumbres, no es de su esencia; nada impide establecer una servidumbre por tiempo determinado o sujeta a una condición. La misma ley lo deja de manifiesto al disponer que las servidumbres se extinguen por la llegada del día o de la condición,

si se han establecido de uno de estos <sup>31</sup>modos; por otra parte, las servidumbres también se extinguen por haberse dejado de gozar durante diez años.

e) **Derecho indivisible.** La indivisibilidad de las servidumbres quiere decir que ellas no pueden adquirirse, ejercerse ni perderse por partes. Este carácter de servidumbres muestra su valor práctico cuando los predios dominantes o sirvientes pertenecen, sea al constituirse servidumbre o con posterioridad a la Constitución, a varios propietarios. Consecuencias de la indivisibilidad son las siguientes:

1) Que sobre un fundo que pertenece Indiviso et arios, una servidumbre pasiva no puede constituirse sino con el consentimiento de todos los comuneros; no podría uno de estos establecerla por su cuota o parte del dominio.

2) Que, al dividirse el predio sirviente, no varía la servidumbre que estaba constituida en él, y deben sufrirla aquel o aquellos a quienes toque la parte que se ejercía. Y, a la inversa, dividido el predio dominante, cada uno de los nuevos dueños tiene facultad de gozar de la servidumbre, pero sin aumentar el gravamen del predio sirviente. Así los nuevos dueños del predio que goza de una servidumbre de tránsito no pueden exigir que se altere la dirección, forma, calidad o anchura de la senda o camino destinado a ella.

3) Qué si el predio dominante pertenece a muchos pro individuo, el goce de uno de ellos interrumpe la prescripción respecto de todos; y si contra uno de ellos no puede correr la prescripción, no puede correr contra ninguno. El ejercicio del derecho por uno solo de los copropietarios conserva las servidumbres a favor de todos los otros. Supóngase que en utilidad de un fundo existe la servidumbre de tránsito a través de otro fundo. Si más tarde, a la muerte del propietario, el fundo dominante es partido

---

<sup>31</sup> Alessandri y Somarriva, Ob. Cit. Pág. 709.

entre los tres herederos del causante, A. B. y C., El tránsito ejercido sólo por a. Basta para conservarlo en pro de B. y C.<sup>32</sup>

## CLASIFICACION

### Criterios Diversos

- a) **Por el carácter de la sujeción a que se encuentra sometido el dueño del predio sirviente**, las servidumbres son *positivas o negativas*. Positiva es la servidumbre que sólo impone al dueño del predio sirviente la obligación de dejar hacer, como la de acueducto y la de tránsito. Negativa es la servidumbre que impone al dueño del predio sirviente la prohibición de hacer algo, que sin la servidumbre le sería lícito, como la de no poder elevar sus paredes sino a cierta altura.

En la servidumbre positivas es el dueño del predio dominante está facultado para realizar actos de uso sobre el predio sirviente ajeno la sujeción del propietario de este último consiste en el deber de tolerar los actos de aquel.

En la servidumbre negativas el dueño del predio dominante está facultado del poder de privar al propietario del fondo sirviente de que haga algo; la sucesión de este último consiste en el deber de abstenerse de hacer alguna cosa en el propio fundo: no edificar, no construir más arriba de determinada altura, no plantar árboles.

- b) **Por las señales de su existencia**. Las servidumbres se dividen en *aparentes e inaparentes*.

Servidumbre aparente es la que está continuamente a la vista, como la de tránsito, cuando se hace por una senda o por una puerta especialmente destinada a él, e inaparente la que no se conoce por una señal exterior, como la misma de tránsito, cuando carece de estas dos circunstancias y de otras análogas.<sup>33</sup>

Debe observarse:

---

<sup>32</sup> Alessandri y Somarriva, Ob. Cit. Pág. 709-710.

<sup>33</sup> Alessandri y Somarriva, Ob. Cit. Pág.710-712.

1. Que lógicamente, la apariencia de qué se trata no se refiere al Derecho mismo, sino al Estado material del predio en que se ejerce la servidumbre, y que debe revelar por obras o signos visibles y permanentes la existencia de esta.<sup>34</sup>

2. que la noción de apariencia no es un verdadero criterio de clasificación de la servidumbre, pues no depende de la propia naturaleza de estas sino de un hecho accidental, la existencia o inexistencia de obras visibles y permanente destinadas al ejercicio del derecho. Y así, las servidumbres que pueden ser aparentes e inaparente, como la del tránsito. La servidumbre de acueducto puede ser aparente cuando el canal está a la vista, y será inaparente cuando el agua se lleva por cañerías o por tuberías subterráneas. Pero hay algunas que siempre son inaparentes no edificar, no plantar árboles, no elevar las paredes más allá de cierta altura.

c) **por la razón de su ejercicio.** Las servidumbres pueden ser *continuas* y *discontinuas*.

Servidumbre continua es la que se ejerce o se puede ejercer continuamente sin necesidad de un hecho actual del hombre; y servidumbre discontinúa la que se ejerce a intervalos o más o menos largos de tiempo y supone un hecho actual del hombre. El carácter de continuidad o discontinuidad de una servidumbre depende de sus elementos constitutivos. Por eso una servidumbre no puede ser indiferentemente continua o discontinua; una misma servidumbre no puede tener sino una de estos dos caracteres.

Para determinar si una servidumbre es continua o discontinua, se atiende a la manera como se ejerce. Si para ejercerlas se necesita un hecho actual del hombre, si requiere de la actividad humana, es discontinua. Si se ejerce sin necesidad de un

---

<sup>34</sup> Alessandri y Somarriva, Ob. Cit. Pág. 712.

hecho actual del hombre, es decir, si se ejerce por sí sola, por factores extraños a la actividad humana, es continua. El único elemento que hay que tomar en cuenta para saber si una servidumbre es discontinua o continua es la necesidad o no de un hecho actual del hombre. Así, la servidumbre de acueducto es continua porque, una vez construido el canal el agua corre o puede correr sin intervención del hecho actual del hombre. En cambio, la servidumbre de tránsito es discontinua, porque su ejercicio se manifiesta únicamente por la actividad del hombre. Las servidumbres discontinuas para surtir efectos, obligan al hombre a desplegar su actividad.<sup>35</sup>

No es pues, el hecho de que una servidumbre se ejerce continuamente y sin intermitencia, como la del acueducto por el cual sólo pasa el agua de tiempo en tiempo. En cambio, las servidumbres discontinuas no pierden su carácter de Tales, aunque se ejerzan sin intermitencia alguna. Así, una servidumbre de tránsito será discontinua, aunque se transmite continuamente por el predio serpiente, porque siempre hay necesidad de una nueva intervención o hecho actual del hombre.<sup>36</sup>

d) **Finalmente, las servidumbres atendiendo a su fuente u origen**, se dividen en *naturales, legales y voluntarias*. Las servidumbres o son naturales que provienen de la natural situación de los lugares o legales, que son impuestas por la ley, o voluntarias que son constituidas por un hecho del hombre.

Lo que caracteriza la servidumbre natural es el hecho de ser una consecuencia de la situación natural de los predios, sin que en su Constitución intervenga para nada la ley ni la voluntad del hombre. Al tratar de ellas, la ley no hace sino dejar constancia de un hecho establecido, de una carga que, se encuentra escrita en el suelo mismo.

---

<sup>35</sup> Alessandri y Somarriva, Ob. Cit. Pág. 712.

<sup>36</sup> Alessandri y Somarriva, Ob. Cit. Pág.713-714.

Las servidumbres legales se caracterizan porque son impuestas por la ley de manera que el propietario del predio sirviente puede ser obligado a tolerarlas aún en contra de su voluntad.

## **EJERCICIO DEL DERECHO DE SERVIDUMBRE**

### **Determinación del ejercicio y extensión del derecho de servidumbre.**

Para determinar el ejercicio y extensión de la servidumbre, hay que atenerse a su fuente originaria, o sea para saber cuáles son los derechos del dueño del predio dominante y las obligaciones del dueño del predio sirviente, y hay que atender a la ley si la servidumbre es natural o legal, y al contrato o a la posición si la servidumbre es voluntaria.

### **Reglas generales.**

En todo caso cualquiera que sea el derecho o forma de ejercérselas a servidumbre, o las condiciones estipuladas en el acto constitutivo tienen efecto las reglas generales que a continuación se indican.

- 1) el que tiene derecho a una servidumbre lo tiene igualmente a los medios necesario para ejercerla.
- 2) las obras indispensables para ejercer la servidumbre son de cargo del que la goza.
- 3) Inalterabilidad de las servidumbres.

## **SERVIDUMBRES LEGALES**

### **Definición.**

Las servidumbres legales son las que han sido impuestas por la ley es decir, aquellas que la ley autoriza o impone, aún contra la voluntad del dueño del predio sirviente.

**Clasificación.**

A virtud de lo dispuesto en el artículo 840 del código civil salvadoreño es servidumbre son de dos clases: una relativa al uso público o establecidas en razón de utilidad pública y otras relativas a la utilidad de los particulares.<sup>37</sup>

**A) servidumbre de interés público.** De acuerdo con el mismo artículo 840 del código civil la servidumbres legales de interés públicos son de dos clases, las que se refieren al uso de las riberas para la navegación flote, y las que se establecen por reglamento su ordenanzas especiales; <sup>38</sup>en este caso contemplaremos **la Ley de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados, la Ley de Riego y Avenamiento, y la Ley de Servidumbre para la Electrificación Nacional**, que son servidumbres establecidas por reglamentos u ordenanzas especiales que no son propiamente servidumbres al estilo de las del derecho privado, son servidumbres llamadas administrativas, o en general, restricciones del dominio por razón de interés social que oportunamente sirven y benefician a toda la población.

---

<sup>37</sup> Alessandri y Somarriva, Ob. Cit. Pág. 715.

<sup>38</sup> Alessandri y Somarriva, Ob. Cit. Pág. 719.

**CAPITULO III:  
MARCO LEGAL**

## **MARCO LEGAL Y NORMATIVO.**

En el presente capítulo, daremos una vista a las disposiciones normativas que rigen la institución de las servidumbres, desde los preceptos constitucionales, el Código Civil, y las leyes especiales que rigen las servidumbres, tal como lo establece el artículo 840 C. con relación a la Ley de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados, la Ley de Riego y Avenamiento, y la Ley Regulatoria de Servidumbres para la Electrificación Nacional; así como también, un vistazo a la Sentencia de 6-VIII-2004, Amparo, Ref. 388-2002, que nos ilustrará el camino hacia una mejor comprensión de las servidumbres, y lo establecido en el artículo 103 de la Constitución de la República de El Salvador, en lo referente a la propiedad privada en función social.

## **CONSTITUCIÓN DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR.**

**Art. 103.-** *“Se reconoce y garantiza el derecho a la propiedad privada en función social...”*

**La Propiedad Privada en Función Social.** Por propiedad privada se entiende un derecho de pleno dominio de la persona sobre los bienes, así como su libre disposición, sin más limitaciones externas que las establecidas por las leyes.

Sin embargo, con base en el principio de justicia social y en defensa del interés común, el derecho de propiedad pasa a reconocerse constitucionalmente no en su dimensión individual, sino en función social, con lo que, a los límites señalados, se les ha de añadir restricciones internas derivadas del contenido social de la propiedad, según el tipo de bien que se trate; y al ser la función social de los bienes diferentes según el bien, caben propiedades distintas conforme a cada tipo de bienes. Ello justifica, aparte de la prohibición

a la propiedad privada sobre ciertos bienes como el subsuelo, regímenes específicos respecto de determinados bienes, como lo son la propiedad intelectual y artística.<sup>39</sup>

En consecuencia, el derecho a la propiedad no es un derecho absoluto tampoco exclusivo ni perpetuo. **No es absoluto** porque se encuentra restringido por la función social que detenta la propiedad en nuestro ordenamiento jurídico; **no es exclusivo** porque tiene restricciones, como las servidumbres que afectan el goce de la propiedad; por último, **no es perpetuo** porque se puede extinguir por medio de la expropiación. Esta es un acto unilateral por el cual el Estado priva de la propiedad de un bien al titular del derecho sobre el mismo, confines de utilidad pública o interés general y mediante justa y previa indemnización.<sup>40</sup>

### **Jurisprudencia.**

Nuestra constitución indica en el artículo segundo, que la persona tiene derecho a la propiedad, consignando luego en el artículo 102 que se reconoce y garantiza el derecho a la propiedad privada en función social. En razón de ello, el artículo 22 Cn. Establece que toda persona tiene derecho disponer libremente de sus bienes conforme a la ley. Se expresa en el código civil en el artículo 568 que se llama a dominio propiedad del derecho de poseer exclusivamente una cosa y gozar y disponer de ella sin más limitaciones que las establecidas por la ley o por la voluntad del propietario.

Por la expresado el propietario por regla general puede disponer sus bienes libremente, a menos que se presente alguna limitación, siendo esto posible por algún mandato legal como las servidumbres ya sean legales o naturales. Rige el principio que a nadie puede prohibírsele lo que la ley no prohíbe y si otra limitación puede hacerse, es por la propia

---

<sup>39</sup> Mendoza Orantes, Ricardo, Constitución Comentada, 11ª Ed., Ed. Jurídica Salvadoreña, San Salvador, 2018, Pág. 131.

<sup>40</sup> Mendoza Orantes, Ricardo, Ob. Cit. Pág. 131.

voluntad del propietario. Según el artículo 568 inciso segundo del código civil, la propiedad separada del goce de la cosa, se llama Mera o una propiedad.<sup>41</sup>

## **CODIGO CIVIL.**

### **Concepto de Servidumbres en el código Civil.**

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

### **OTRAS DISPOSICIONES REFERENTES A LAS SERVIDUMBRES.**

**Art. 823.-** Se llama predio sirviente el que sufre el gravamen, y predio dominante el que reporta la utilidad.

Con respecto al predio dominante la servidumbre se llama activa, y con respecto al predio sirviente, pasiva.

**Art. 824.-** Servidumbre continua es la que se ejerce o se puede ejercer continuamente, sin necesidad de un hecho actual del hombre, como la servidumbre de acueducto por un canal artificial que pertenece al predio dominante; y servidumbre discontinua la que se ejerce a intervalos más o menos largos de tiempo, y supone un hecho actual del hombre, como la servidumbre de tránsito.

**Art. 825.-** Servidumbre aparente es la que está continuamente a la vista, como la de tránsito, cuando se hace por una senda o por una puerta especialmente destinada a él; e inaparente, la que no se conoce por una señal exterior, como la misma de tránsito, cuando carece de estas dos circunstancias y de otras análogas.

---

<sup>41</sup> Sentencia de 6-VIII-2004. Amparo, Ref. 388-2002.

**Art. 826.-** Las servidumbres son inseparables del predio a que activa o pasivamente pertenecen.

**Art. 827.-** Dividido el predio sirviente, no varía la servidumbre que estaba constituida en él, y deben sufrirla aquel o aquellos a quienes toque la parte en que se ejercía.

**Art. 828.-** Dividido el predio dominante, cada uno de los nuevos dueños gozará de la servidumbre, pero sin aumentar el gravamen del predio sirviente.

Así los nuevos dueños del predio que goza de una servidumbre de tránsito no pueden exigir que se altere la dirección, forma, calidad o anchura de la senda o camino destinado a ella.

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

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

**Art. 831.-** El dueño del predio sirviente no puede alterar, disminuir, ni hacer más incómoda para el predio dominante la servidumbre con que está gravado el suyo.

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

**Art. 832.-** Las servidumbres o son naturales, que provienen de la natural situación de los lugares, o legales, que son impuestas por la ley, o voluntarias, que son constituidas por un hecho del hombre.

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

## **DE LAS DISPOSICIONES DEL CODIGO CIVIL, SOBRE LAS SERVIDUMBRES**

### **LEGALES.**

**Art. 840.-** *Las servidumbres legales son relativas al uso público, o a la utilidad de los particulares.*

*Las servidumbres legales relativas al uso público son:*

El uso de las riberas en cuanto sea necesario para la navegación o flote.

*Y las demás determinadas por los reglamentos u ordenanzas respectivas*

**Art. 841.-** Los dueños de las riberas serán obligados a dejar libre el espacio necesario para la navegación o flote a la sirga, y tolerarán que los navegantes saquen sus barcas y balsas a tierra, las aseguren a los árboles, las carenen, sequen sus velas, compren los efectos que libremente quieran vendérseles, y vendan a los riberanos los suyos; pero sin permiso del respectivo riberano y de la autoridad local no podrán establecer ventas públicas.

El propietario riberano no podrá cortar el árbol a que actualmente estuviere atada una nave, barca, o balsa.

**Art. 842.-** Las servidumbres legales de la segunda especie son asimismo determinadas por las ordenanzas de policía. Aquí se trata especialmente de las de demarcación, cerramiento, pasto, tránsito, medianería, acueducto, luz y vista.

**COMENTARIO.** Determinadas, y vistas las disposiciones generales de las servidumbres y las específicas referentes a las servidumbres Legales, vamos a analizar tres cuerpos normativos a continuación, que tienen que ver con las Servidumbres, en tanto que el artículo 840 inciso final reza: “Y las demás determinadas por los reglamentos u ordenanzas respectivas.”, analizaremos entonces, la *Ley Régimen de Constitución de Servidumbres para la Electrificación Nacional*, junto con sus considerandos respectivos.

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

DECRETO N° 648.

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR,

CONSIDERANDO:

I.- Que por Decreto Legislativo N° 137 del 18 de septiembre de 1948, publicado en el Diario Oficial N° 210, Tomo 145, de 27 del mismo mes y año se creó la Institución Oficial Autónoma, de servicio público, sin fin lucrativo, denominada Comisión Ejecutiva Hidroeléctrica del Río Lempa, (C.E.L.) cuya finalidad es la de obtener nuevas fuentes de riqueza y mejorar, en consecuencia, *el nivel de vida de los habitantes del país, por medio de la electrificación nacional;*

II- Que estando actualmente llevándose a cabo las obras de la electrificación nacional, es imperativo que los poderes del Estado dicten las disposiciones legales necesarias para *evitar o subsanar las dificultades con que dichas obras puedan tropezar;*

III- Que entre esas dificultades se encuentra en primer lugar, la *incomprensión de algunos propietarios o poseedores de bienes raíces que ponen obstáculos a la constitución de las*

*diversas servidumbres que necesita la CEL para la construcción, operación y mantenimiento de las líneas de transmisión y de los equipos indispensables para el tendido de conductos de energía eléctrica;* y en segundo lugar, diversos problemas de orden puramente legal, como el hecho de que gran número de propietarios o poseedores de tierras por donde pasarán las líneas de transmisión carecen de títulos debidamente inscritos en los correspondientes Registros de la Propiedad Raíz o los tienen defectuosos, especialmente en lo que se refiere a la extensión y colindancia de sus predios, como resultado de la forma defectuosa en que dichos instrumentos han sido formulados y asentados;

POR TANTO,

en uso de sus facultades constitucionales, a iniciativa del Poder Ejecutivo y oída la opinión de la Corte Suprema de Justicia,

DECRETA la siguiente:

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

**Art. 1.-** La servidumbre de líneas de transmisión y distribución de energía eléctrica que se constituye en favor de la Comisión Ejecutiva Hidroeléctrica del Río Lempa (C.E.L.), de acuerdo con esta Ley, le otorga el derecho de tender cables aéreos o subterráneos, de colocar postes, torres, sub-estaciones y otras estructuras en los predios sujetos a tal servidumbre y de utilizarlos para el transporte de energía eléctrica desde la estación generadora hasta los puntos de consumo o de aplicación.

**Art. 2.-** El derecho de servidumbre a que se refiere la presente ley, será ejercido sobre una faja de terreno que tendrá una anchura máxima de treinta y ocho metros.

**Art. 3.-** Los predios afectos a la servidumbre, sea que su constitución se hubiere efectuado voluntaria o forzosamente, estarán sujetos a las siguientes limitaciones:

a) Los representantes o empleados de la C.E.L. podrán transitar libremente en dichos predios para la construcción, custodia, mantenimiento y reparación de las líneas de transmisión y demás estructuras;

b) Los propietarios, poseedores o meros tenedores de tales predios no podrán laborar la faja en que se ejerza la servidumbre con cultivos que por su altura y naturaleza perjudiquen su natural ejercicio; y,

c) Nadie podrá dar fuego en las zonas sujetas a la servidumbre ni en los terrenos colindantes, sin hacer previamente una roza de tres metros de ancho, por lo menos, a cada lado de la faja gravada.

**Art. 4.-** Cuando la CEL no pudiere adquirir por contratación directa con los propietarios o poseedores los derechos de servidumbre a que alude el artículo anterior, podrá hacerlo mediante el procedimiento de constitución de servidumbre que establece la presente Ley.

**Art. 5.-** La autoridad competente para conocer en los juicios de constitución de servidumbre será el Juzgado Primero de Primera Instancia de lo Civil del Distrito de San Salvador.

**Art. 6.-** Para los efectos de constitución de servidumbres el representante o abogado de la C.E.L., se presentará a dicho Juzgado haciendo relación del inmueble o inmuebles sobre que deberá recaer la servidumbre y de la faja sobre la cual habrá de ejercerse, así como el nombre o nombres de los propietarios o poseedores y de cualesquiera personas que tengan inscrito a su favor derechos reales o personales que deban respetarse, con expresión de sus respectivos domicilios. Agregará además copia de los planos correspondientes a la parcela del predio en la que se ejercerá el derecho de servidumbre.

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

**Art. 7.-** El Juez emplazará y mandará oír dentro de tercero día a los propietarios o poseedores y demás personas que señala el artículo anterior, o a sus legítimos representantes; y si hubieren ausentes o incapaces que carecieren de representantes legales, el Juez nombrará inmediatamente para que los represente en el juicio, sin trámite alguno, un curador especial.

**Art. 8.-** El emplazamiento se hará por medio de un aviso que se publicará una sola vez en el Diario Oficial y en uno de los periódicos de mayor circulación en la capital, y los tres días se contarán a partir de la última fecha en que aparezca la publicación. No habrá término de la distancia.

**Art. 9.-** Concluidos los tres días del emplazamiento, comparezca o no el demandado, debiéndose en este último caso nombrar un curador al rebelde que lo represente en el juicio, se recibirá la causa a prueba por ocho días improrrogables, dentro los cuales recibirá el dictamen de dos peritos que el Juez nombrará de oficio, sobre la necesidad de ejercer sobre la parcela del inmueble de que se trata el derecho de servidumbre solicitado, y el importe de la indemnización. Se recibirán además las otras pruebas que las partes tengan a bien presentar.

**Art. 10.-** Vencido el término probatorio, dentro de los tres días siguientes, el Juez pronunciará sentencia definitiva, decretando la constitución de la servidumbre o declarándola sin lugar, y en el primer caso, determinará el valor de la indemnización y la forma y condiciones de pago.

Para esto último se tomarán en cuenta los derechos inscritos a favor de terceros.

En todo caso la indemnización comprenderá el valor del terreno ocupado por los postes y torres de líneas aéreas, por las zanjas de líneas subterráneas y por los edificios u otras construcciones, así como el monto de los daños y perjuicios que se ocasionen por la construcción, custodia, conservación y reparación de las líneas, y por las demás limitaciones a que quede sujeto el predio gravado con la servidumbre.

**Art. 11.-** La sentencia podrá comprender uno o varios terrenos pertenecientes a uno solo o varios propietarios o poseedores y no admitirá más recurso que el de responsabilidad.

**Art. 12.-** Todas las actuaciones se practicarán en papel simple y las notificaciones y citaciones serán hechas por edictos que se fijarán en el tablero del Juzgado.

**Art. 13.-** Notificada la sentencia definitiva que decrete la constitución de la servidumbre quedará constituida la misma a favor de la C.E.L. y se inscribirá como título de la misma la ejecutoria de dicha sentencia.

Si pasados cuatro días desde la notificación de la sentencia no se permitiere a la C.E.L., por renuencia de los propietarios o poseedores de los predios, la iniciación de las obras pertinentes al ejercicio del derecho real de servidumbre establecido, el Juez del Juicio o un Juez de Paz que el comisione al efecto, dará posesión material al representante de la Institución con solo el pedimento del mismo, aún cuando no se hubieren hecho las inscripciones correspondientes.

**Art. 14.-** El título de constitución de la servidumbre, ya sea que se hubiere otorgado voluntaria o forzosamente, contendrá:

- a) Nombre, profesión y domicilio del constituyente;
- b) Descripción del predio sujeto a la servidumbre, indicando su inscripción en el Registro de la Propiedad Raíz, si la hubiere; y,

c) Descripción de la faja sobre la cual se ejercerá la servidumbre según los planos topográficos levantados por la C.E.L.

**Art. 15.-** Los títulos de constitución de las servidumbres a que se contrae la presente ley, se inscribirán a favor de la C.E.L.:

a) Aunque los predios gravados carezcan de antecedente inscrito, siempre que los propietarios o poseedores constituyentes no hayan sido perturbados en su posesión por medio de acciones posesorias o reivindicatorias o procedimientos administrativos, durante los dos años anteriores a la publicación de la presente ley, circunstancia que se acreditará en el Registro respectivo con certificaciones expedidas por el alcalde Municipal y Juez de Primera Instancia de lo Civil de la jurisdicción;

b) Aunque las colindancias no concuerden con los antecedentes, siempre que aquellas hayan sido tomadas de los planos topográficos levantados por la C.E.L.; y,

c) Aunque los otorgantes no estén solventes de los impuestos de Renta y Vialidad.

**Art. 16.-** Asimismo a solicitud de la C.E.L., se anotarán preventivamente en el Registro competente los títulos de constitución de servidumbres. La anotación preventiva se convertirá en definitiva si sesenta días después de verificada no se presentare oposición formal por parte de la persona o personas que hubieren inquietado o perturbado la posesión a los constituyentes.

**Art. 17.-** La C.E.L., podrá destruir arboledas en las parcelas sobre las cuales ejercerá la servidumbre, sin necesidad de llenar los requisitos de la Ley Agraria.

**Art. 18.-** La presente Ley entrará en vigencia, ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.

Dado en el salón de sesiones de la asamblea legislativa; palacio nacional: San Salvador, a los seis días del mes de mayo de mil novecientos cincuenta y dos.<sup>42</sup>

**COMENTARIO:** Ver esquema del procedimiento simplificado y explicado en anexo No. 1.

---

<sup>42</sup> LEY DEL REGIMEN DE CONSTITUCION DE SERVIDUMBRES PARA LAS OBRAS DE ELECTRIFICACION NACIONAL, D.L. Nº 648, del 6 de mayo de 1952, publicado en el D.O. Nº 91, Tomo 155, del 15 de mayo de 1952.

**CAPITULO VII**  
**DE LAS SERVIDUMBRES**

**DISPOSICIONES DE LA LEY DE LA ADMINISTRACION NACIONAL DE  
ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS, SOBRE LAS SERVIDUMBRES.**

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

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

**Art. 42.-** Para los efectos de constitución de servidumbres el representante de A.N.D.A., se presentará ante el Juez competente, a solicitar el derecho correspondiente describiendo el predio que se ha de gravar, indicando la naturaleza de la servidumbre o servidumbres que necesita, precisando su ubicación o detallando el área del terreno en que se constituirá la servidumbre, nombre del propietario o poseedor del mismo, las obras que deban realizarse, acompañando planos descriptivos y las condiciones y formas de pago. También indicará el nombre o nombres de cualesquiera personas que tengan inscrito a su favor en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, derechos reales o personales que deban respetarse, con indicación de sus respectivos domicilios.

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

**Art. 43.-** El Juez mandará oír dentro de tercero día a los propietarios o poseedores y demás personas que señala el artículo anterior, o a sus legítimos representantes; y si hubiere ausentes o incapaces que carecieren de representantes legales, el Juez les nombrará antes

de conferir la audiencia, sin trámite alguno, un curador especial, para que los represente en el juicio.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Art. 50.-** El título de constitución de la servidumbre, ya sea que se hubiere otorgado voluntaria o forzosamente, contendrá:

- a) Nombre, profesión y domicilio del constituyente;
- b) Descripción del predio sujeto a la servidumbre, indicando su inscripción en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, si la hubiere; y
- c) Descripción de la faja sobre la cual se ejercerá la servidumbre según los planos topográficos levantados por A.N.D.A.

**Art. 51.-** Los títulos de constitución de las servidumbres a que se contrae la presente Ley, se inscribirán a favor de A.N.D.A.:

- a) Aunque los predios gravados carezcan de antecedente inscrito, siempre que los propietarios o poseedores constituyentes no hayan sido perturbados en su posesión por

medio de acciones posesorias o reivindicatorias o procedimientos administrativos, durante los dos años anteriores a la constitución de la servidumbre, circunstancia que se acreditará en el Registro respectivo con certificaciones expedidas por el Alcalde Municipal o Juez de Primera Instancia de lo Civil de la Jurisdicción;

b) Aunque las colindancias no concuerden con los antecedentes, siempre que aquellas hayan sido tomadas de los planos topográficos levantados por A.N.D.A.; y

c) Aunque los otorgantes no estén solventes de los impuestos de Renta y Vialidad, ni de los de pavimentación y municipales.

**Art. 52.-** Asimismo a solicitud de A.N.D.A., se anotarán preventivamente en el Registro competente los títulos de constitución de servidumbres. La anotación preventiva se convertirá en definitiva si sesenta días después de verificada no se presentare oposición formal por parte de la persona o personas que hubieren inquietado o perturbado la posesión de los constituyentes.

**Art. 53.-** A.N.D.A. podrá derribar arboledas en las parcelas sobre las cuales ejercerá la servidumbre, sin necesidad de llenar los requisitos de la Ley Forestal. (6)

**Art. 54.-** El propietario del predio sirviente no podrá efectuar plantaciones, construcciones u otras obras, ni realizar labores que perturben o dañen el ejercicio de las servidumbres constituidas de acuerdo con esta Ley.

**Art. 55.-** El dueño del predio sirviente estará obligado a permitir, bajo responsabilidad de A.N.D.A., la entrada del personal de empleados y obreros de ésta y la del material indispensable y elementos de transporte necesarios para efectuar la construcción, revisión o reparación de las obras, instalaciones o líneas de tubería, en el predio sirviente.

**Art. 56.-** Las servidumbres a que se refiere esta Ley, confieren a A.N.D.A. los siguientes derechos:

- a) La ocupación del área del terreno sirviente necesario para la construcción de las obras de la servidumbre;
- b) El de construcción sobre el área del terreno de la servidumbre de las obras necesarias para los fines de A.N.D.A.;
- c) El de cercar los terrenos que A.N.D.A. utilizará para la constitución de las servidumbres;  
y
- d) El de descarga de las aguas por los cauces existentes en el predio sirviente, siempre que las condiciones de éste lo permitan.

D. Ley N° 341, del día 17 de octubre de 1961, publicado en el D.O. N° 191, Tomo 193, del 19 de octubre de 1961.<sup>43</sup>

**COMENTARIO:** Ver procedimiento simplificado en esquema del anexo No. 2.

---

<sup>43</sup> Ley de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados, D. Ley N° 341, del día 17 de octubre de 1961, publicado en el D.O. N° 191, Tomo 193, del 19 de octubre de 1961.

**CAPITULO VII (1)**  
**De las servidumbres (1)**

**DISPOSICIONES DE LA LEY DE RIEGO Y AVENAMIENTO SOBRE LAS  
SERVIDUMBRES.**

**Art. 60.-** Para la realización de las obras y trabajos de riego, avenamiento, desecación de pantanos, tierras anegadizas, ordenamiento de cuencas y control de inundaciones, y las obras y trabajos de conservación de suelos necesarios para la protección y conservación de las obras anteriores, se podrán constituir en bienes del Estado o de propiedad privada a favor de los predios beneficiados, las servidumbres siguientes:

- a) Las de canal y acequia,
- b) Las de estribo de presa y de partidor,
- c) Las de boca-toma,
- d) Las de sifón y de puente-canal,
- e) Las de tubería para descarga de agua,
- f) Las de estaciones hidrométricas e hidrometeorológicas,
- g) Las de tránsito, siempre que sean necesarias para los objetivos de esta Ley y en el caso del Estado, para las obras generales que realice el Ministerio de Agricultura y Ganadería,
- h) Las de las líneas de transmisión de energía o ductos; y,
- i) Las de diques, bordas, pozos y drenes naturales o artificiales. (3)

Las servidumbres anteriormente mencionadas le otorgan a los titulares de las mismas, el derecho de tender, colocar, instalar, construir y ejecutar las obras y trabajos y estructuras auxiliares o complementarias en los predios sirvientes, de utilizarlas para el servicio a que están destinadas y el de conservarlas.

Cuando las obras de riego y avenamiento sean total o parcialmente financiadas por el Estado, las servidumbres se constituyen por ministerio de ley. (1)(3)

**Art. 61.-** Para el solo efecto de constituir servidumbre con fines de irrigación y drenaje cuando la infraestructura sea financiada con fondos públicos o con éstos y privados, se presume de derecho lo siguiente:

a) Qué es superficie: Es el espacio superior del suelo;

b) Qué es suelo: Es el terreno superficial de 30 cms., de espesor como máximo, en la época en que se construya o instala la obra de infraestructura. Si dicho espesor cambiara por cualesquiera circunstancia el o los dueños del inmueble donde están las obras de infraestructura, siempre estarán obligados a respetarlas.

c) Qué es el subsuelo: Son las capas inferiores del suelo;

d) Qué es predio sirviente: Es el o los inmuebles en que han construido o construirán las obras de infraestructura necesaria, para el riego agrícola del o de los predios colindantes, y

e) Qué es predio dominante: Es el inmueble o inmuebles que se beneficien con la infraestructura para el riego agrícola, construida o por construirse en el o los predios sirvientes. (1)

**Art. 62.-** Las servidumbres de tubería subterráneas para toma y descarga de aguas, se tendrán por constituidas por Ministerio de Ley. Estas servidumbres no serán indemnizables cuando la tubería esté instalada a más de 30 cms., bajo la superficie, por ser el subsuelo del Estado.

Para la realización de los trabajos de las obras de infraestructura, bastará que dicha circunstancia se notifique por escrito, por cualquier autoridad al o los propietarios, poseedores, tenedores o encargados a cualquier título de los predios sirvientes.

Si al buscar a cualesquiera de las personas mencionadas en el inciso anterior, no se les encontrare en su casa de habitación o en el lugar de su trabajo, se les dejará una esquila conteniendo un extracto breve y claro del auto o resolución que motiva dicha notificación, con cualquier persona que se encuentre en su casa o en el lugar de trabajo. (1)

**Art. 63.-** Las obras a que se refiere al Artículo anterior se realizarán, no obstante, que la servidumbre no se haya inscrito en el competente Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. (1)

**Art. 64.-** La inscripción de la servidumbre se hará sin más trámite, que la presentación a dicho Registro, de una constancia extendida por el señor Ministro de Agricultura y Ganadería, en que se haga saber que las obras para irrigación o drenaje agrícola o con fines de abrevadero de ganado, han sido parcial o totalmente financiados por el Estado, haciendo mención especialmente de la profundidad del suelo en que se encuentra ubicada la infraestructura, tales requisitos servirán en el caso de la servidumbre subterránea y en el caso de la superficial, se presentará una solicitud al Registrador de la Propiedad Raíz e Hipotecas para la inscripción de la servidumbre en el mencionado Registro, suscrita por el o los propietarios, el Jefe de la Institución Oficial propietaria o encargada de la ejecución del Proyecto, Presidentes de las Asociaciones de Regantes Asociaciones Cooperativas Agropecuarias, Asociaciones Comunitarias Campesinas y de más organizaciones de Asociaciones Agropecuarias, con personería jurídica, y se hará relación del o de los inmuebles dominantes y sirvientes, la descripción de la faja o superficie de terreno sobre la cual habrá de ejercerse la servidumbre, así como el nombre o nombres de los propietarios

o poseedores del predio sirviente, cita de la o las inscripciones en el Registro de la Propiedad Raíz, si las hubiere.

Las servidumbres a las que se refiere esta ley se constituirán no obstante que los inmuebles o predios sirvientes estén en sucesión, embargados, gravados con el vínculo de bienes de familia, o cualesquiera otros gravámenes. (1)(3)

**Art. 65.-** Al propietario o poseedor del inmueble sirviente, lo indemnizará el propietario del predio dominante pagándole el precio del área ocupada por la servidumbre. El monto de la indemnización será el convenido por los propietarios del predio sirviente y del predio dominante; mas, si no llegaren a un acuerdo cualesquiera de ellos acudirá ante el Juez de Primera Instancia que tenga competencia en materia civil dentro de la jurisdicción donde estén ubicados los inmuebles de que se trate, quien procederá en forma sumaria, a efecto de que nombre peritos que dictaminen el precio del área ocupada por la servidumbre. Dicho dictamen servirá al Juez de guía para proveer la correspondiente sentencia, la cual no admitirá más recursos que el de explicación. (3)

Cuando se trate de proyectos financiados parcial o totalmente por el Estado, será éste por medio del Ministerio de Agricultura y Ganadería, el obligado al pago de la indemnización conforme dictamen pericial de los técnicos de la Dirección General del Presupuesto, como si se tratase de una compraventa. Dicho pago se hará efectivo previo acuerdo del Órgano Ejecutivo, en el Ramo de Agricultura y Ganadería, con aprobación de la Corte de Cuentas de la República. Si en los inmuebles hubiese trabajadores de los dueños de esos terrenos que han construído viviendas con materiales y mano de obra pagada por ellos, bastará el valúo de los peritos de la Dirección General del Presupuesto y el acuerdo aludido para hacer efectivo el pago. De dichos acuerdos aprobados se enviará una copia o fotocopia a la Fiscalía General de la República para su conocimiento. (1)(3)

**Art. 66.-** Si los predios sirvientes no tuvieran antecedentes inscritos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, los Alcaldes Municipales de la jurisdicción administrativa donde esté situado el inmueble, están obligados a llevar un Libro de Registro de Inscripciones de Servidumbre para que al titularse el predio sirviente, se haga constar dicha circunstancia en el título de propiedad y al inscribirse el título en dicho Registro, se inscriba con dicho gravamen.

Esto será suficiente para que al inscribirse el título en el Registro de la Propiedad, se tenga por constituida e inscrita la servidumbre. (1)

**Art. 67.-** DEROGADO. (1)(3)

**Art. 68.-** Quedan exentos del pago de toda clase de impuestos las donaciones, compraventas y servidumbres a que se refiere la Ley de Riego y Avenamiento, cuando sean hechas a favor del Estado. Los correspondientes Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas para inscribir los respectivos documentos a favor del Estado en el Ramo de Agricultura y Ganadería, los inscribirán aún cuando no coincidan con los antecedentes, siempre que se trate del mismo inmueble y del mismo propietario. (1)(3)

**Art. 69.-** La indemnización se pagará en efectivo. Si el propietario, poseedor, tenedor o encargado a cualquier título de los predios sirvientes no se presentare a recibir el pago de la indemnización, el propietario del predio dominante abrirá a su favor una cuenta especial en el Banco de Fomento Agropecuario, por el valor de la indemnización y se tendrá por efectuado el pago. (1)

**Art. 70.-** Los propietarios, poseedores, tenedores o encargados a cualquier título de los predios sirvientes están obligados:

a) A no estorbar el funcionamiento de las instalaciones, redes o sistemas de riego, avenamiento y demás obras y trabajos previstos por esta Ley;

b) A no ocasionar daños a las obras y trabajos o instalaciones por las cuales se ejercen las servidumbres, ni realizar obras y trabajos en la faja o superficie de terreno en las cuales se han constituido; y

c) A no impedir, obstruir o alterar el curso o distribución de las aguas o afectar la calidad de las mismas. (1)

**Art. 71.-** Para darle cumplimiento a los artículos de esta Ley, si fuere necesario, se hará uso de la fuerza pública. (1)

**Art. 72.-** Los infractores serán sancionados de conformidad al artículo 94 de esta Ley. (1)

**Art. 73.-** Se presume de pleno derecho que el infractor es el propietario, poseedor, tenedor o encargado a cualquier título del predio sirviente, aún cuando la violación de esta Ley se haga por uno o varios de sus trabajadores, administradores o encargados de la vigilancia del inmueble. (1)

**Art. 74.-** Las Asociaciones de Regantes, con personería jurídica, para el solo efecto de constituirse servidumbre, se considerarán como si fueran propietarios de los inmuebles de los asociados y como si dichos terrenos formarán un solo cuerpo. (1)

**Art. 75.-** Dichas Asociaciones podrán solicitar la constitución de la servidumbre, aún cuando la infraestructura no fuere financiada con fondos públicos. (1)

**Art. 76.-** De la constitución de las servidumbres por Ministerio de Ley, no se podrá interponer ningún recurso. (1)

**Art. 77.-** Las disposiciones anteriores tienen efecto retroactivo por ser de orden público. (1)

D.L. No. 153, del 11 de noviembre de 1970, D.O. No. 213, Tomo No. 229, del 23 de noviembre de 1970.<sup>44</sup>

**COMENTARIO:** Ver procedimiento explicado en esquema del Anexo No. 3.

---

<sup>44</sup> Ley de Riego y Avenamiento, D.L. No. 153, del 11 de noviembre de 1970, D.O. No. 213, Tomo No. 229, del 23 de noviembre de 1970

**CAPITULO IV:**  
**CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.**

## CONCLUSION

A lo largo y ancho de este trabajo, hemos podido advertir la complejidad histórica, teórica, doctrinal y legal, que implica la “Servidumbre de Fluidos” en El Salvador, que no es más, que una servidumbre de carácter legal, atendiendo así lo prescrito por el Código Civil en su artículo 840; la modernización del Estado Salvadoreño, llevo consigo al andamiaje jurídico correspondiente que sostendría la modernización en El Salvador, llámese esta, “La Electrificación Nacional”, llevar el fluido eléctrico a miles de familias salvadoreñas en las ciudades y en las zonas rurales, esto, a tenor literal de la Ley Regulatoria de Constitución de Servidumbres para la Electrificación Nacional, que signífico, un avance en la superación de obstáculos por parte de los propietarios de tierras donde se instalaría el tendido eléctrico.

Asi mismo, la Ley de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados, en su capítulo VII, ha regulado lo relativo a las servidumbres, donde se necesitaba el adecuado soporte jurídico para la constitución de servidumbres por donde se conducirían las tuberías de agua potable, para llevar el vital liquido a millones de salvadoreños, tanto en las zonas urbanas, como en las zonas rurales, indudablemente, que fue necesario para poder constituir servidumbre en muchos terrenos de la zona rural, donde se encuentran ríos, lagos, lagunas y mantos acuíferos de donde se provee el agua potable, y era necesario el instituto de las servidumbre.

Podemos concluir, que la necesidad social, el uso público, y el interés público, primo, sobre el interés privado, consagrado también que la propiedad privada es en función social, por lo tanto, todas las servidumbres constituidas por ministerio de ley, específicamente las relativas al fluido eléctrico y al fluido del agua potable, se hicieron en miras del progreso social, económico y el bienestar de la población salvadoreña, así como la modernización del Estado. Así, hoy en día, miles de salvadoreños, comercios, escuelas, hospitales,

iglesias, hogares y las mismas instituciones del Estado, se benefician del provecho que representa la constitución de servidumbres de fluidos, sobre propiedades ajenas. Todo ello, recalco, con beneficio e interés para todos los salvadoreños.

## **RECOMENDACIONES.**

Estas recomendaciones están orientadas a sufragar la necesidad de conocimiento a cerca de las servidumbres de “Fluidos” en El Salvador, y su importancia para el avance y la vida de país, así como un auxilio a las instituciones del Estado, en el quehacer respecto a las Servidumbres y los problemas o dificultades a que se pudieran enfrentar.

### **Para el Departamento de Jurisprudencia de la Universidad de El Salvador, Facultad Multidisciplinaria Oriental.**

*Robustecimiento de la Curricula Académica:* Hacer programas de estudios con énfasis en las figuras legales que más repercusión tienen en la vida práctica, haciendo énfasis en las servidumbres.

*Incentivar el Quehacer Investigativo:* Desde el primer año de la Licenciatura en Ciencias Jurídicas, con una adecuada orientación hacia los temas de relevancia Social.

### **Para la Universidad de El Salvador.**

*Convenios Interinstitucionales:* Creación de acuerdos con la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados (ANDA), y la Comisión Ejecutiva Hidroeléctrica del Río Lempa, para que los estudiantes de Ciencias Jurídicas, puedan realizar, Prácticas, Pasantías, y/o servicio Social, en las áreas Jurídicas de dichas instituciones.

*Programa de Formación Continua:* En Derecho Civil, y las figuras más relevantes del Derecho Privado, como lo son las servidumbres, con enfoques prácticos.

### **Para la Asamblea Legislativa de El Salvador.**

*Espacios de Participación para la Ciudadanía:* Con el fin de escuchar de primera mano, las opiniones de los salvadoreños con respecto a las servidumbres de fluidos.

*Revisión y Actualización de la Legislación Aplicable:* A partir de la escucha ciudadana, revisar, actualizar y/o crear mejoras en las legislaciones que tienen que ver directamente con la institución de las servidumbres.

**Para la Corte Suprema de Justicia de El Salvador.**

*Pronta y Cumplida Justicia:* Cumplimiento con el principio de pronta y cumplida Justicia por parte de los Operadores de Justicia en Materia Civil Mercantil, frente a las demandas de la población o del Estado, referente a las Servidumbres.

*Capacitación Judicial:* La Escuela de Capacitación Judicial, debe fortalecer los conocimientos en materia de Servidumbres, a los Jueces, Colaboradores Judiciales, y demás empleados Judiciales, por las posibles complicaciones que pudieren tener los casos de Servidumbre de Fluidos.

## **BIBLIOGRAFIA**

### **LIBROS**

1. Alessandri y Somarriva, Los Bienes y los Derechos Reales, 3ª Ed., Editorial Nascimento, Santiago, Chile, 1974.
2. Brito G. y Alejandro, Los Orígenes Históricos de la Noción General de Acto o Negocio Jurídico, Revista de Estudio Histórico Jurídico, No. XXVI, Valparaíso, 2004.
3. Claro Solar, Luis, Explicaciones de Derecho Civil Chileno y Comparado, Ed. Jurídica de Chile, Chile, 2015.
4. Cabanellas de Torres, Guillermo, Diccionario Jurídico Elemental, Ed. Heliasta, 19ª Ed., Buenos Aires, 2008.
5. Gayo, Instituciones del Derecho Civil, Ediciones Juridicas, 2000.
6. Kummereow, Derecho Civil II: Bienes y Derechos Reales.
7. Mendoza Orantes, Ricardo, Constitución Comentada, 11ª Ed., Ed. Jurídica salvadoreña, San Salvador, 2018.
8. Ossorio Manuel, Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, Ed. Heliasta, 33ª Ed., Buenos Aires, 2006.

### **LEYES**

1. Constitución de la Republica de El Salvador (1983), D.L. No. 38, D.O. No. 34, Tomo No. 281. Mendoza Orantes, Ricardo, Constitución Comentada, 11ª Ed., Ed. Jurídica salvadoreña, San Salvador, 2018.
2. Código Civil, (1860), Tomo No. 8 D.L. No. 85, El Salvador.
3. Ley del Régimen de Constitución de Servidumbres para las Obras de Electrificación Nacional, D.L. N.º 648, del 6 de mayo de 1952, publicado en el D.O. N.º 91, Tomo 155, del 15 de mayo de 1952.

4. Ley de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados, D. Ley N.º 341, del día 17 de octubre de 1961, publicado en el D.O. N.º 191, Tomo 193, del 19 de octubre de 1961.
5. Ley de Riego y Avenamiento, D.L. No. 153, del 11 de noviembre de 1970, D.O. No. 213, Tomo No. 229, del 23 de noviembre de 1970.

#### **PAGINAS WEB**

1. <https://webquery.ujmd.edu.sv/siab/bvirtual/Fulltext/ADLD0000762/C1.pdf>
2. <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/10/4669/27.pdf>
3. <https://www.elsalvadorlegis.com/la-servidumbre-en-la-legislacion-salvadorena/>
4. [https://books.google.com.sv/books?hl=es&lr=&id=sFbIEAAQBAJ&oi=fnd&pg=PA7&ots=c8-DD9DP\\_1&sig=sW6bLJgZipab8cq\\_h\\_nUljcLxxw&redir\\_esc=y#v=onepage&q&f=false](https://books.google.com.sv/books?hl=es&lr=&id=sFbIEAAQBAJ&oi=fnd&pg=PA7&ots=c8-DD9DP_1&sig=sW6bLJgZipab8cq_h_nUljcLxxw&redir_esc=y#v=onepage&q&f=false)

#### **SENTENCIAS**

1. Ref. 4-99, De las once horas del 28 de mayo de 2001.

**ANEXOS****ANEXO NO. 1, Esquema Explicativo de Procedimiento de Constitución de Servidumbre**

Establecido en la Ley del Régimen de Constitución de Servidumbres para la Electrificación Nacional.

<b>Ley del Régimen de Constitución de Servidumbre para la Electrificación Nacional.</b>			
<b>1</b>	Derecho de Servidumbre	<b>6</b>	Recibimiento de dictamen de 2 peritos nombrados por el juez, y otras pruebas aportadas por las partes.
<b>2</b>	Competencia: Juzgado de Primera Instancia de lo Civil, San Salvador.	<b>7</b>	3 días después de vencido el termino probatorio, juez pronuncia sentencia definitiva.
<b>3</b>	Abogado de C.E.L. se presenta a juzgado, alegando los predios y sus dueños.	<b>8</b>	En la Sentencia declara la Constitución de la servidumbre, o sin lugar a la misma.
<b>4</b>	Emplazamiento y escucha dentro de 3 días hábiles, a los propietarios de los terrenos.	<b>9</b>	Notificada la sentencia que decrete la servidumbre, quedara constituida a favor de C.E.L.
<b>5</b>	Concluidos los 3 días del emplazamiento, se abre causa de prueba por 8 días improrrogables.	<b>//</b>	<b>///////</b>

**ANEXO No. 2.** Esquema Explicativo de Constitución de Servidumbre contemplado en la Ley de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados (A.N.D.A.)

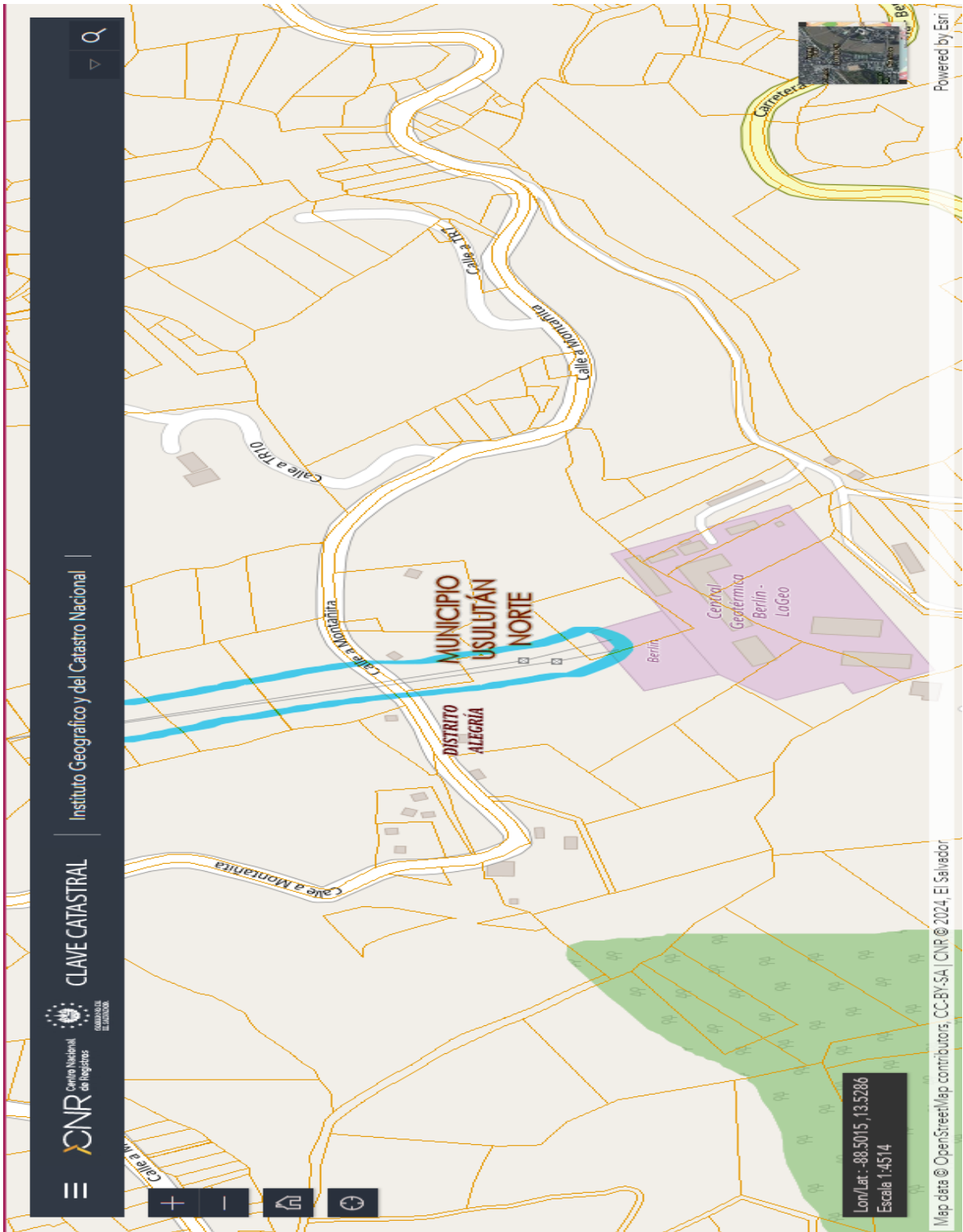
<b>Ley de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados (A.N.D.A.)</b>			
1	Necesidad de constitución de Servidumbre a favor de A.N.D.A.	8	Emplazamiento y publicación del mismo en el D.O. y en el periódico de mayor circulación del país. 3 días plazo. Termina de la distancia 3 días.
2	No poderla haber adquirido por contratación directa.	9	Concluidos los 3 días de audiencia mas los del termino de distancia, apertura a causa de prueba por 8 dias hábiles.
3	Competencia: Juzgado 1ª Instancia de lo civil del Domicilio del dueño del terreno.	10	En esos 8 días el juez recibe informe de los peritos nombrados de oficio y recibe otras pruebas de las partes.
4	Representante de A.N.D.A. se presenta ante el juez competente.	11	Vencido el termino probatorio, el juez dicta sentencia definitiva, decretando la constitución de la servidumbre o declarándola sin lugar. Fija valor de la indemnización.
5	Solicita el derecho correspondiente describiendo el predio que se ha de gravar.	12	Notificada la sentencia de constitución de servidumbre, queda constituida a favor de A.N.D.A. (Certificación de la

			sentencia es titulo de dominio y debe inscribirse).
6	Indicación de la naturaleza de la Servidumbre que necesita.	//	////
7	Juez manda a oír dentro de 3 días a los propietarios de los terrenos afectados.	//	////

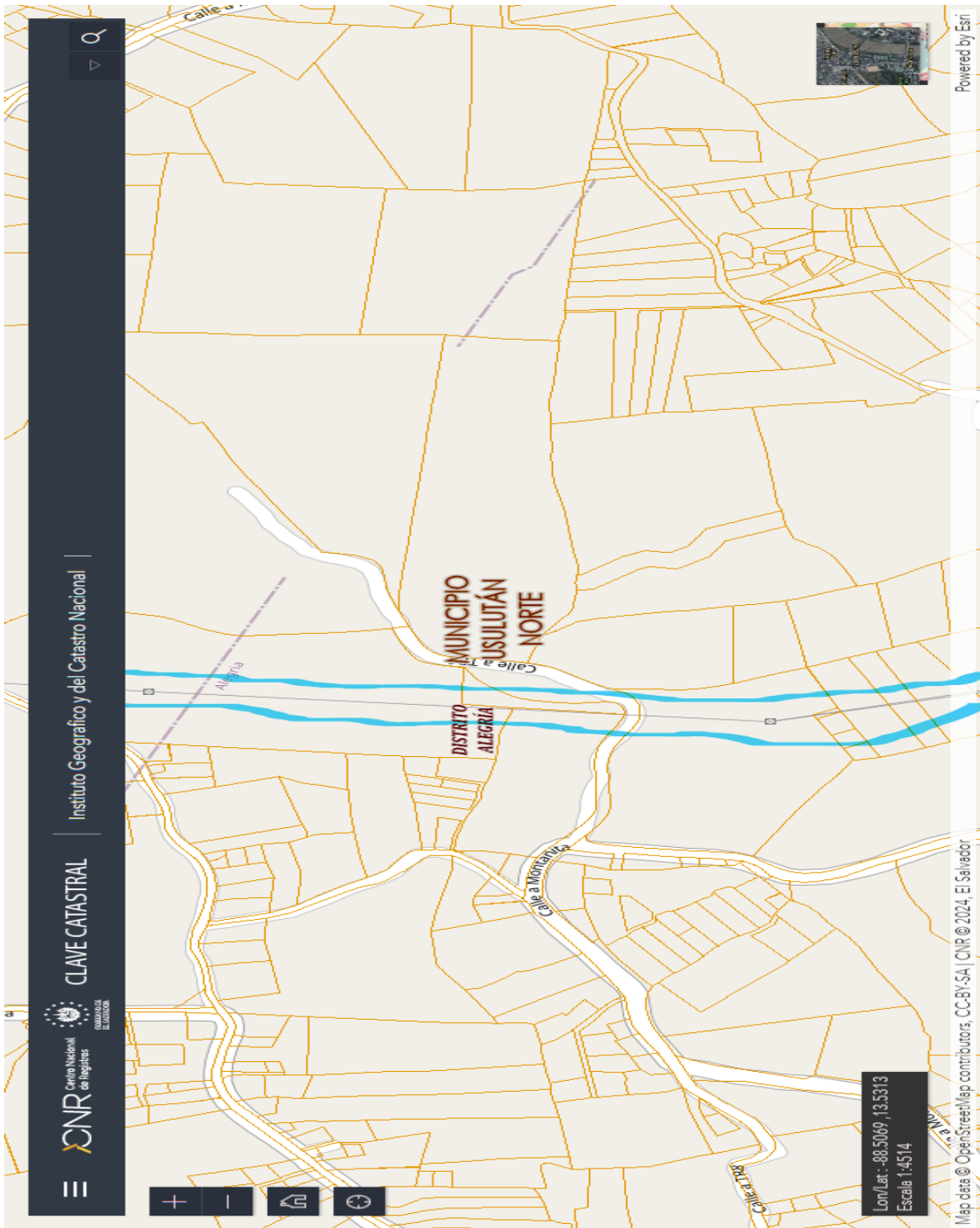
**ANEXO No. 3.** Esquema explicativo de proceso de constitución de servidumbre establecido en la ley de riego y avenamiento.

<b>Ley de Riego y Avenamiento</b>			
1	Las servidumbres de tuberías subterráneas para toma y descarga de aguas, se tendrán por constituidas por ministerio de ley.	5	El juez procederá en forma sumaria, nombrando dos peritos que dictaminen el precio del área ocupada por la servidumbre.
2	Para la realización de trabajos, bastara que se informe por escrito la resolución al propietario.	6	El juez pronunciará sentencia viendo el dictamen. Sentencia no admitirá recurso, solo explicación.
3	La inscripción de la servidumbre se hará sin mas tramite en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, por constancia extendida por el ministro de Agricultura y Ganadería.	7	Si hay oposición a la sentencia, y para dar cumplimiento a las disposiciones de la ley, se hará uso de la Fuerza Pública.
4	Si no se llegare a acuerdo entre propietarios, se acudirá al juez de primera instancia que tenga competencia en materia Civil, dentro de la jurisdicción dende estén ubicados los terrenos de que se trate.	//	/////

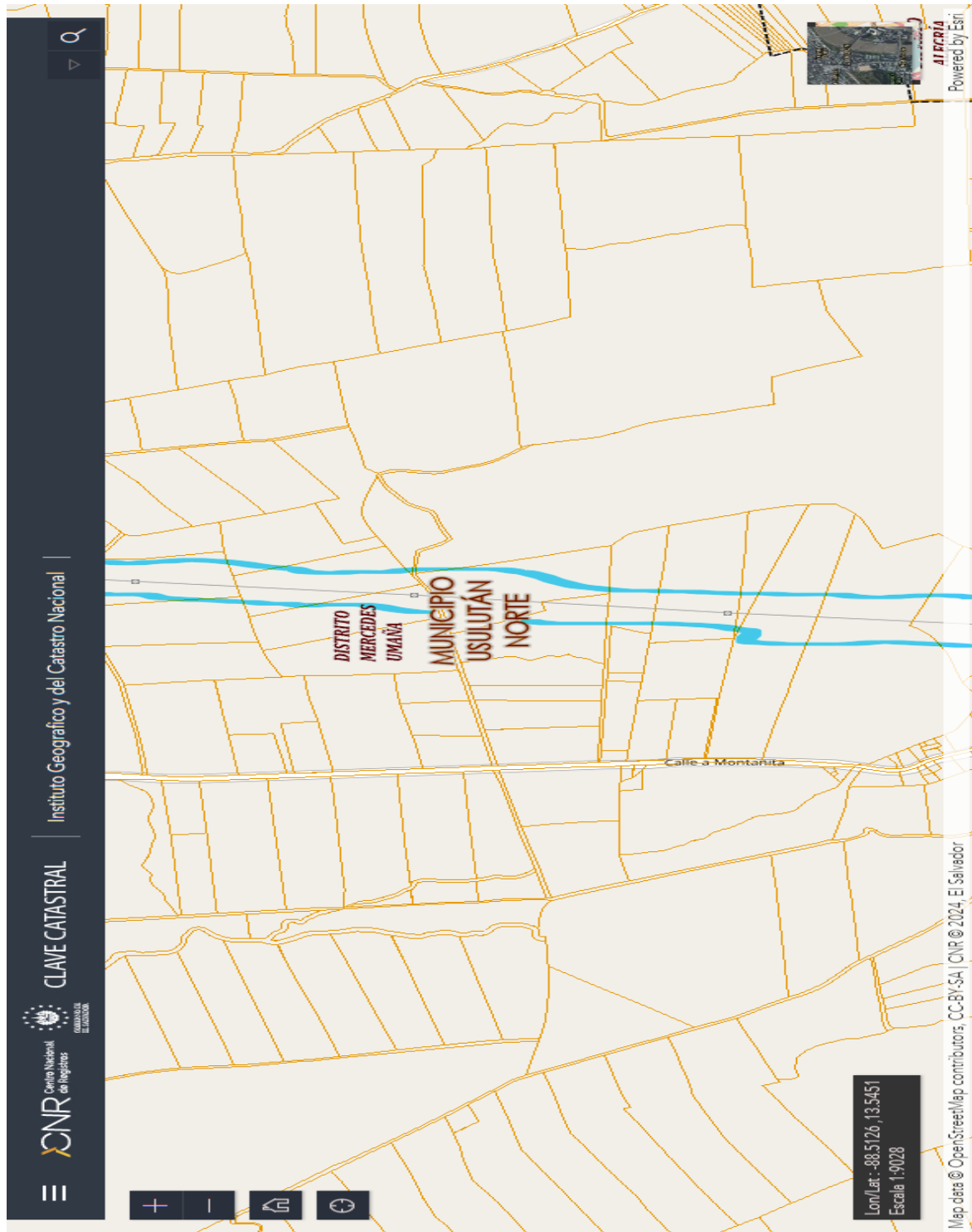
**ANEXO No. 4.** Imagen del C.N.R., Donde se aprecia la Servidumbre del Fluido Eléctrico, atravesando terrenos en Usulután Norte. Lo encerrado en color Aqua son las torres de alta tensión eléctrica.



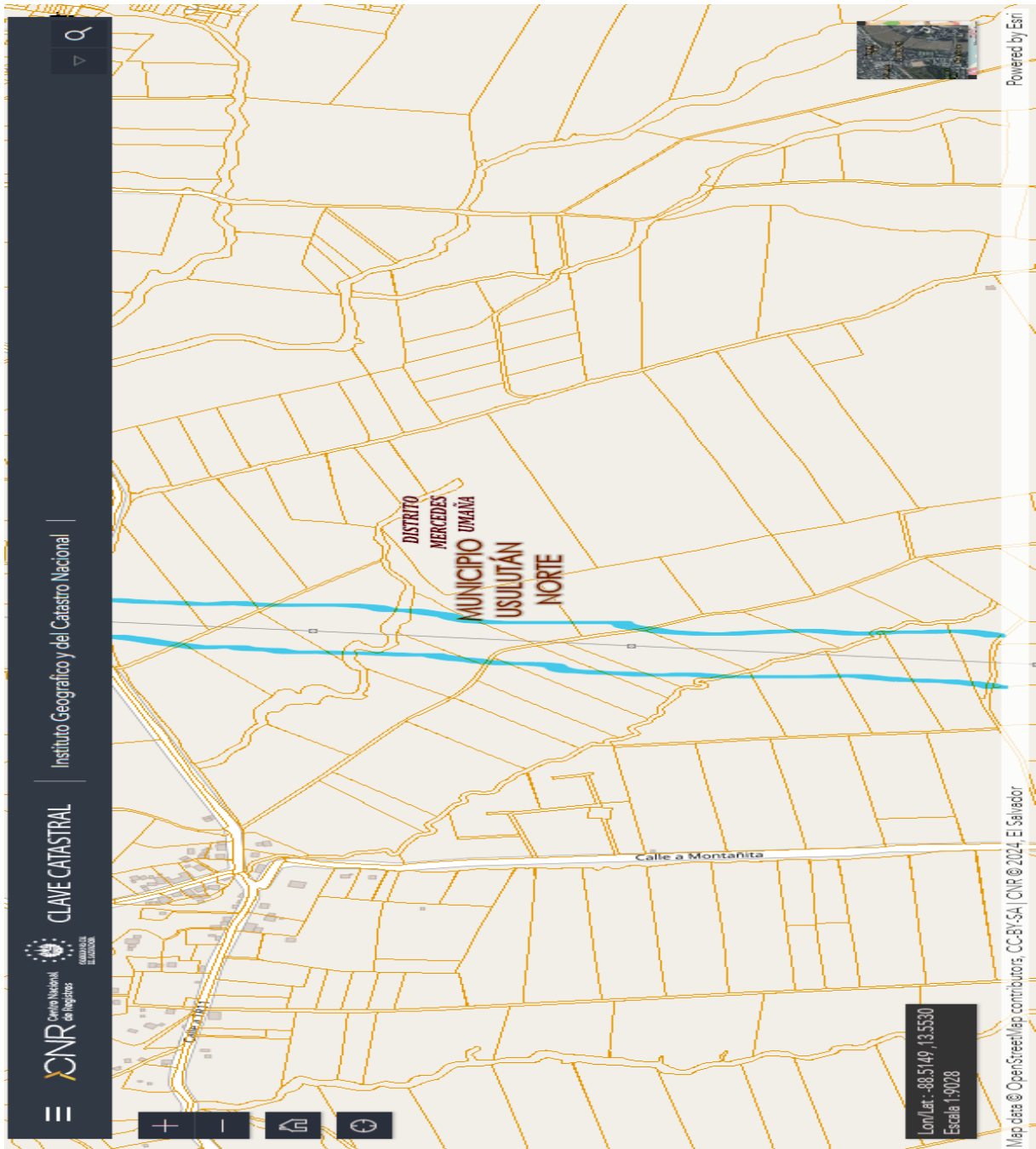
**ANEXO. No. 5,** Imagen de Servidumbres del Fluido eléctrico del Campo Geotérmico de Berlin, atravesando terrenos en el municipio de Usulután Norte, en los Distritos de Mercedes Umaña, Alegría y Berlin. Lo encerrado en color Aqua, son los cableados y las torres de alta tensión eléctrica.



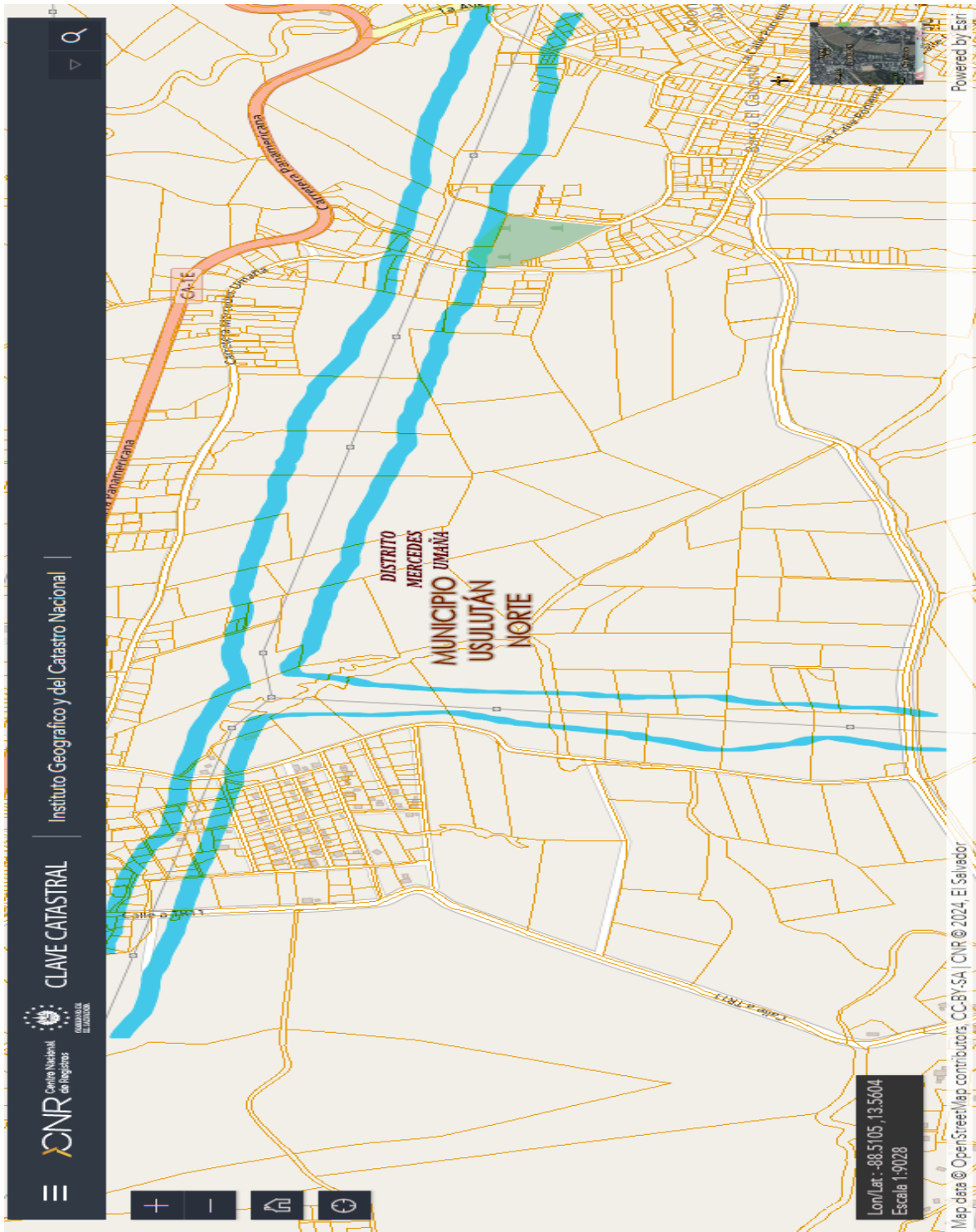
**ANEXO No. 6.** Imagen de Servidumbres del Fluido eléctrico del Campo Geotérmico de Berlin, atravesando terrenos en el municipio de Usulután Norte, en los Distritos de Mercedes Umaña, Alegría y Berlin. Lo encerrado en color Aqua, son los cableados y las torres de alta tensión eléctrica.



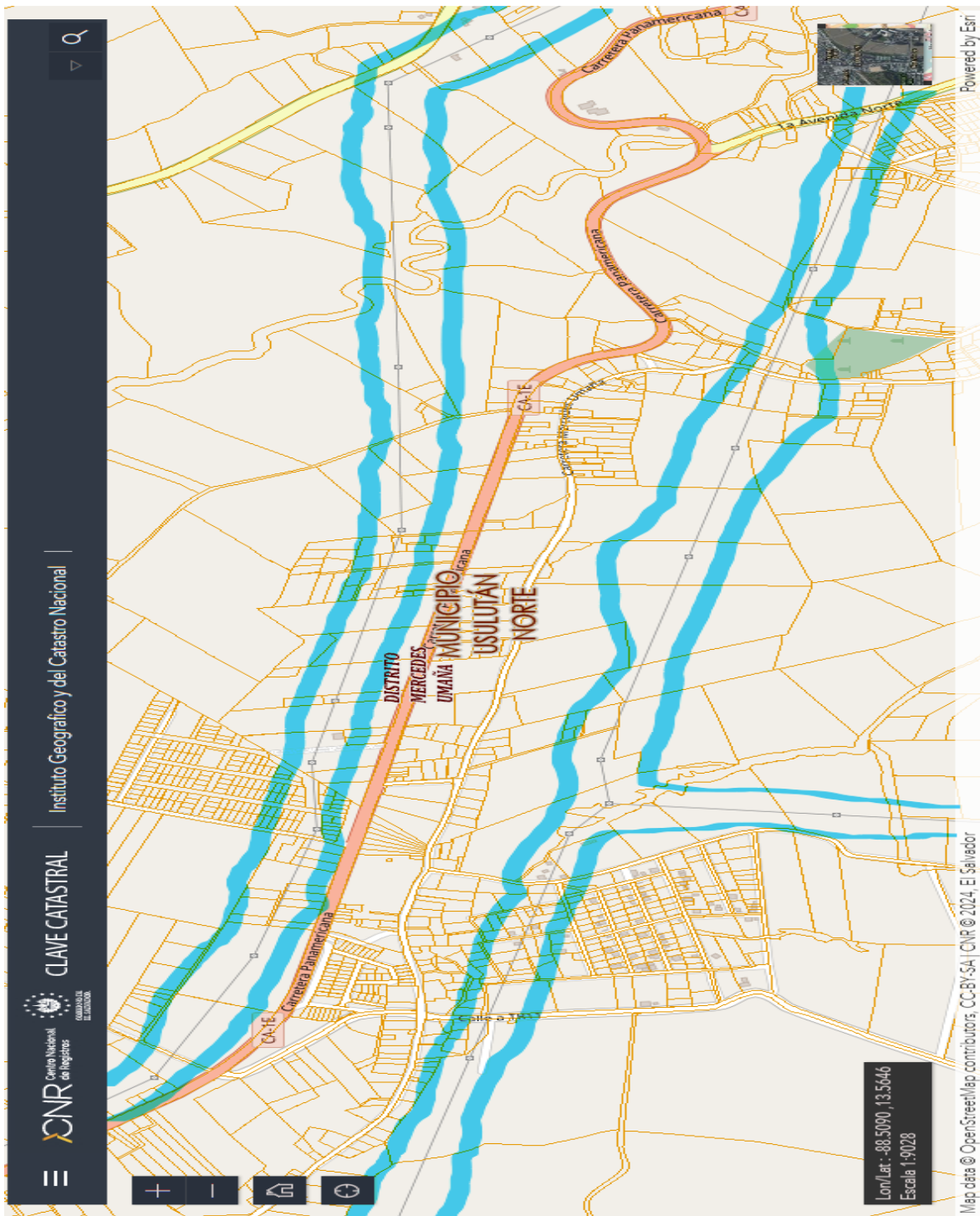
**ANEXO No. 7.** Imagen de Servidumbres del Fluido eléctrico del Campo Geotérmico de Berlin, atravesando terrenos en el municipio de Usulután Norte, en los Distritos de Mercedes Umaña, Alegría y Berlin. Lo encerrado en color Aqua, son los cableados y las torres de alta tensión eléctrica.



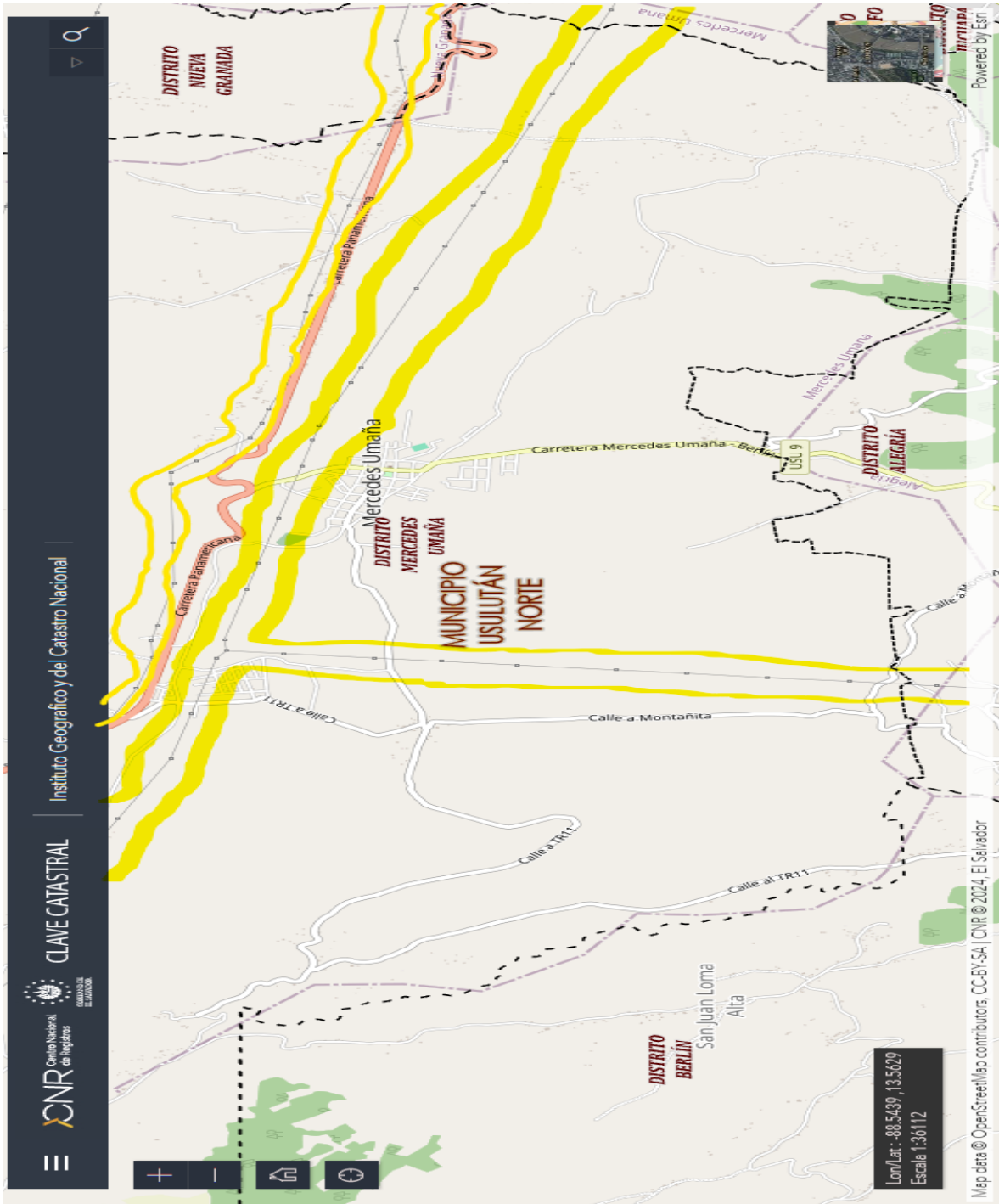
**ANEXO No. 9.** Imagen de Servidumbres del Fluido eléctrico del Campo Geotérmico de Berlin, atravesando terrenos en el municipio de Usulután Norte, en los Distritos de Mercedes Umaña, Alegría y Berlin. Lo encerrado en color Aqua, son los cableados y las torres de alta tensión eléctrica.



**ANEXO No. 10.** Imagen de Servidumbres del Fluido eléctrico del Campo Geotérmico de Berlin, atravesando terrenos en el municipio de Usulután Norte, en el Distrito de Mercedes Umaña, paralelo a la carretera panamericana. Lo encerrado en color Aqua, son los cableados y las torres de alta tensión eléctrica.



**ANEXO No. 11.** Imagen de Servidumbres del Fluido eléctrico del Campo Geotérmico de Berlin, atravesando terrenos en el municipio de Usulután Norte, en el Distrito de Mercedes Umaña, imagen ampliada, paralelo a la carretera panamericana, tendido eléctrico encerrado en líneas de color amarillo.



## GLOSARIO

Indicación de terminología empleada en este trabajo, el presente glosario ayudara a comprender de manera concisa.

### 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 sus regulación es esencial para asegurar que no se vulneren en los derechos de los propietarios.

### C

**Código civil:** conjunto de leyes que regulan las relaciones civiles en un país, incluyendo la propiedad, contratos y servidumbres. En El Salvador la servidumbres de fluidos están reguladas en leyes especiales, pero su fundamento principal lo obtiene el código civil.

**Conflictos de propiedad:** disputa que surgen entre propietarios sobre el uso, acceso o derechos relacionados con bienes inmuebles.

**Constitución de servidumbres:** 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 los propietarios debido a la falta de acceso adecuado o a la interpretación de las leyes relacionadas con la servidumbres. Estos conflictos pueden afectar no sólo a los propietarios, sino también a la comunidad en general.

**D**

**Derecho real:** derecho que otorga a una persona un poder directo inmediato sobre una cosa, en este caso, el derecho que se tiene sobre un terreno ajeno.

**Derecho de propiedad:** conjunto de derechos que tiene una persona sobre un bien, incluyendo el derecho a usar, disfrutar y disponer de él .

**P**

**Predio sirviente:** propiedad que soporta la carga de la servidumbre de fluidos, es decir la que permite el paso del fluido eléctrico o del fluido de aguas, y aguas por tubería subterráneas, a través del terreno.

**S**

**Servidumbre:** Derecho limitativo del Dominio ajeno, establecido sobre un terreno a favor e otro terreno.

**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 (la servidumbre de fluidos).

Gerardo de Jesus Cruz Ortiz, 2025.

