

Resumen ejecutivo

El presente informe ofrece un análisis exhaustivo del marco legal y procesal que rige las servidumbres en Colombia. Se explora el concepto jurídico de la servidumbre como un gravamen real, se desglosan sus diversas clasificaciones y se detallan las dos vías principales para su constitución: el acuerdo voluntario y el proceso judicial contencioso. El reporte examina en detalle los requisitos críticos del proceso judicial, incluyendo las reglas estrictas para la legitimación, la competencia jurisdiccional y la carga probatoria obligatoria. Se presta una atención especial a la metodología moderna para la tasación del valor, conforme a la Resolución 1092 de 2022 del IGAC, que establece pautas para el cálculo de la indemnización. Finalmente, se abordan las prohibiciones legales, los métodos de protección y las causales específicas de extinción, proporcionando una guía definitiva para profesionales del derecho y del sector inmobiliario.

1. Fundamentos conceptuales de la servidumbre en Colombia

1.1. Definición y naturaleza jurídica

El concepto jurídico de la servidumbre, según el ordenamiento colombiano, se establece como un derecho real que impone un gravamen o carga sobre un bien inmueble, conocido como **predio sirviente**, en beneficio de otro inmueble, denominado **predio dominante**, que pertenece a un propietario distinto.¹ Esta figura legal no es una mera obligación personal entre los dueños, sino una limitación válida del derecho de dominio o propiedad.⁴ La característica fundamental de este gravamen es su naturaleza

inseparable del predio al que pertenece de manera activa o pasiva.² Esto significa que la servidumbre se traslada con el título de la tierra. Cualquier persona que adquiera el predio afectado, ya sea el sirviente o el dominante, está obligada a respetar la carga o a disfrutar del beneficio, ya que este no se extingue con el cambio de propiedad.²

La servidumbre tiene un propósito claro: permitir que un dominio o propiedad cumpla con su función social y económica, garantizando la viabilidad de los predios y resolviendo inconvenientes entre propietarios vecinos.²

1.2. Clasificación exhaustiva de las servidumbres

El Código Civil colombiano, en sus artículos 888 y siguientes, establece una clasificación principal de las servidumbres, que también son objeto de otras distinciones doctrinales y jurisprudenciales.⁸

- **Clasificación por Origen:**

- **Naturales:** Son aquellas que surgen de la propia situación topográfica de los predios sin la intervención del ser humano.² Un ejemplo clásico es el de un predio inferior que está obligado a recibir las aguas que descienden naturalmente de un predio superior.²
- **Legales:** Son aquellas impuestas por la ley por razones de utilidad pública o en favor de particulares.¹ Las servidumbres de acueducto y de tránsito son ejemplos de servidumbres legales para la utilidad de particulares.⁷ Dentro de esta categoría, se encuentran las servidumbres impuestas por empresas de servicios públicos domiciliarios (Ley 142 de 1994) ⁴ y aquellas relacionadas con la explotación de recursos mineros e hidrocarburos (Ley 685 de 2001, entre otras).⁴
- **Voluntarias:** Se constituyen por un acto del hombre, es decir, por el acuerdo de voluntades entre los propietarios de los predios.¹

- **Clasificación por característica:**

- **Continuas y discontinuas:** Las servidumbres **continuas** son aquellas cuyo uso puede ser incesante sin necesidad de un acto humano para su ejercicio, como una servidumbre de acueducto. Por el contrario, las **discontinuas** son aquellas que se utilizan a intervalos y dependen de actos directos del hombre, como la servidumbre de tránsito.¹
- **Aparentes y no aparentes:** Las **aparentes** se manifiestan por la existencia de signos exteriores que permiten la visualización de su uso y goce, como un camino o una acequia. Las **no aparentes** no tienen ninguna señal exterior que revele su existencia.¹
- **Positivas y negativas:** Las servidumbres **positivas** imponen al propietario del predio sirviente la obligación de dejar hacer o de hacer algo. Las **negativas** prohíben al propietario del predio sirviente realizar una acción que, sin la servidumbre, le estaría permitida por la ley.¹

1.3. Régimen de constitución

La servidumbre puede ser constituida a través de diferentes vías legales, cada una con sus propios requisitos formales:

1. **Por acuerdo de voluntades (acto voluntario):** Es el método más común y expedito. Los propietarios de los predios dominante y sirviente formalizan su acuerdo en un documento privado o, preferentemente, en una **escritura pública**.⁴ Este documento es luego inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria en la Oficina de Instrumentos Públicos, lo cual confiere publicidad y oponibilidad al gravamen frente a terceros.⁴
2. **Por sentencia judicial (acto forzoso):** Cuando no es posible llegar a un acuerdo mutuo, la parte interesada puede iniciar un **proceso verbal** ante la jurisdicción civil para que un juez ordene la constitución, modificación o extinción de la servidumbre.⁷ Esta vía es fundamental para hacer valer un derecho cuando el propietario del predio sirviente se niega a la constitución del gravamen.
3. **Por signo aparente (destinación del padre de familia):** Una persona que es propietaria de dos fincas puede constituir una servidumbre aparente entre ellas. Si luego vende una de las fincas, la servidumbre nace automáticamente por el acto de enajenación, sin necesidad de un título adicional, siempre que el signo aparente exista al momento de la venta.¹

2. El proceso judicial de servidumbre: delimitación, legitimación y competencia

2.1. Requisitos sustanciales para la demanda de imposición

Para que un juez ordene la imposición forzosa de una servidumbre, la demanda debe demostrar una serie de condiciones fundamentales. En el caso de la servidumbre de tránsito, se debe acreditar:

1. La existencia de los dos predios, el dominante y el sirviente, debidamente individualizados y determinados.¹²
2. Que los predios pertenecen a dueños diferentes, dado el principio de que un gravamen no puede existir sobre la propiedad de una misma persona.¹²
3. Que el predio dominante se encuentra incomunicado con el camino público.¹²

Un punto de particular relevancia en la jurisprudencia reciente se ha centrado en el concepto de "incomunicación." Tradicionalmente, se entendía que la servidumbre de tránsito solo era procedente cuando el predio dominante estaba totalmente enclavado o no tenía ningún tipo de acceso a la vía pública. Sin

embargo, los tribunales han evolucionado esta interpretación, reconociendo que la servidumbre también puede ser impuesta cuando, a pesar de existir una vía de acceso, esta no es adecuada o suficiente para la adecuada explotación, uso y goce del bien.³ Esta revaluación se basa en la necesidad de garantizar la función social de la propiedad y permite la intervención judicial para facilitar el pleno disfrute del derecho de dominio. Esta aplicación flexible del derecho abre el camino a más litigios y exige una demostración más compleja de la insuficiencia de la vía existente.

2.2. Legitimación en la causa y citación de partes

La legitimación es un presupuesto procesal esencial para la validez del proceso.¹⁴ La falta de una correcta legitimación en la causa conduce a la anulación de la actuación judicial.¹⁴

- **Legitimación por activa:** Le corresponde al propietario del predio dominante, o a quien tenga otro derecho real sobre él, para iniciar el proceso de servidumbre.¹⁴
- **Legitimación por pasiva:** La demanda debe dirigirse contra el propietario del predio sirviente y, de manera obligatoria, contra **todas las personas que tengan derechos reales** sobre ambos predios.¹⁴

El documento clave para cumplir con este requisito es el **certificado del registrador de instrumentos públicos**, el cual debe ser anexado a la demanda.¹⁴ Este certificado no solo atesta la existencia jurídica de los predios y la titularidad del dominio, sino que, de manera crítica, identifica a los titulares de otros derechos reales inscritos. La finalidad de este requisito es garantizar el debido proceso y el derecho de defensa de todos los interesados, quienes deben ser citados perentoriamente al juicio.¹⁴ La omisión de citar a uno de estos titulares, como se ha evidenciado en autos de inadmisión, constituye una falencia insubsanable de la demanda y causa su rechazo.¹⁶

2.3. Competencia judicial

La competencia del juez para conocer del proceso de servidumbre se determina por el factor territorial. La regla privativa establece que será competente el juez del lugar donde están ubicados los bienes inmuebles.¹⁷

Sin embargo, puede surgir un conflicto de competencia cuando una de las partes es una entidad pública, como una empresa de servicios públicos, ya que el Código General del Proceso (CGP) también confiere competencia privativa

al juez del domicilio de dicha entidad.¹⁸ La jurisprudencia ha resuelto este conflicto a favor del fuero territorial de la entidad pública, estableciendo que la competencia basada en la "calidad de las partes" prevalece sobre la competencia por el factor territorial del bien inmueble.¹⁸ Esto significa que, si el proceso involucra a una entidad territorial o descentralizada, la demanda debe presentarse en el domicilio de dicha entidad, sin importar dónde se encuentre el predio. Esta regla, aparentemente contradictoria, es un detalle procesal crucial que determina la validez del proceso desde su inicio.

3. Trámite procesal, medios de prueba y tasación de la indemnización

3.1. Trámite procesal del proceso verbal (cgp art. 376)

El proceso de servidumbre en la jurisdicción civil se tramita a través de un **proceso verbal**, que tiene etapas y requisitos probatorios específicos.¹² Se recomienda, como paso previo, intentar un acuerdo extrajudicial con el propietario del predio sirviente, en el cual un perito determine el valor de la servidumbre.¹²

Si la negociación falla, el interesado debe interponer la demanda, la cual debe estar acompañada de unos anexos y pruebas obligatorios, de acuerdo con el artículo 376 del CGP ¹⁵:

- **Certificado del registrador de instrumentos públicos:** Ya mencionado, este documento es indispensable para acreditar la existencia del predio y la legitimación de las partes.¹⁴
- **Dictamen pericial:** Un informe técnico sobre la constitución, variación o extinción de la servidumbre es un anexo obligatorio.¹⁵
- **Inspección judicial:** El juez está obligado a practicar una inspección judicial sobre los inmuebles en cuestión. La imposición de una servidumbre no puede ser decretada sin la realización de esta diligencia.¹⁴ Esta inspección permite al juez verificar personalmente los hechos que fundamentan la demanda, lo que constituye una garantía procesal de vital importancia.²⁰

3.2. Tasación de la indemnización

Cuando una servidumbre es impuesta, el propietario del predio sirviente tiene derecho a una indemnización integral.⁷ El valor se calcula para compensar el perjuicio causado, incluyendo el

daño emergente (pérdida de valor del terreno) y el **lucro cesante** (ganancias

dejadas de percibir).²¹ Es una prohibición legal considerar las ventajas que la servidumbre le reporta al predio dominante para la tasación del valor.²¹

La metodología de avalúo para la indemnización está regulada por la **Resolución 1092 de 2022 del IGAC** (Instituto Geográfico Agustín Codazzi).²² Esta norma establece los criterios, parámetros y procedimientos que deben seguir los peritos evaluadores, tanto en negociaciones voluntarias como en procesos judiciales, para determinar la indemnización.²³ La resolución se basa en el principio de que la indemnización debe ser proporcional e integral a las afectaciones materiales, sin generar enriquecimiento sin causa.²²

Para la solicitud de avalúo, se requiere acompañar documentos técnicos como un plano con la constancia del inmueble afectado, el certificado de tradición y libertad con una vigencia no mayor a 90 días, y una ficha predial que identifique el área de afectación y el inventario de afectaciones (cultivos, construcciones, etc.).²² La integración de estas normas técnicas con el proceso judicial civil es un aspecto crucial de la práctica legal, ya que el dictamen pericial debe adherirse a esta metodología para ser considerado válido y robusto.

3.3. Medios de prueba esenciales

El éxito de una demanda de servidumbre depende de la correcta presentación y práctica de pruebas. Los medios de prueba esenciales, además de los ya mencionados, incluyen ¹⁵:

- **Documentos públicos:** Certificado de tradición y libertad, escrituras públicas de adquisición de los predios y planos catastrales.¹⁴
- **Prueba pericial:** El dictamen pericial, que es el medio técnico para justificar la necesidad y el valor de la servidumbre.¹² El perito debe estar debidamente registrado en el Registro Abierto de Avaluador (RAA).²³
- **Inspección judicial:** La verificación directa por parte del juez de las condiciones fácticas de los predios es una prueba obligatoria, y su ausencia puede conducir a la anulación del proceso.¹⁴

4. Obligaciones, prohibiciones y extinción del derecho

4.1. Prohibiciones y obligaciones de los propietarios

Una vez constituida, la servidumbre crea un conjunto de obligaciones y prohibiciones para ambos propietarios.

- **Prohibiciones para el predio sirviente:** El propietario del predio sirviente no puede realizar ninguna acción que **perturbe, estorbe o impida** el uso de la servidumbre por parte del predio dominante.² Esto incluye no alterar el ancho del camino o senda, ni la dirección o calidad del mismo.²
- **Prohibiciones para el predio dominante:** Por su parte, el propietario del predio dominante no puede realizar actos que **agraven la servidumbre** de manera desproporcionada o innecesaria. Su derecho se limita a lo estrictamente necesario para el uso y beneficio de su propiedad.²

4.2. Protección del derecho de servidumbre

El ordenamiento jurídico colombiano ofrece mecanismos para proteger el derecho de servidumbre cuando este es perturbado o interrumpido. El afectado puede recurrir a una de las dos vías principales:

1. **Acción judicial civil:** Se puede interponer una demanda para la protección de la servidumbre y la restitución del derecho.¹²
2. **Querrela policiva (vía administrativa):** Una vía más expedita y práctica es la interposición de una queja o querrela ante el Inspector de Policía local.²⁰ Este es un procedimiento sumario y administrativo, no judicial, que tiene como finalidad la protección inmediata del uso pacífico del inmueble y el restablecimiento del derecho. La acción debe presentarse dentro de los 4 meses siguientes al inicio de la perturbación.²⁰

Este sistema de doble vía demuestra una estrategia legal dual para la defensa de las servidumbres. La vía civil se enfoca en la protección del derecho real en sí mismo, mientras que la vía administrativa se centra en la protección de la posesión o el uso pacífico.

4.3. Causales de extinción de la servidumbre

Una servidumbre puede terminar por varias razones establecidas en el Código Civil:

- **Confusión:** Ocurre cuando la propiedad de ambos predios, el dominante y el sirviente, se reúne de forma perfecta e irrevocable en manos de un solo dueño.¹
- **No uso:** La servidumbre se extingue por el no uso durante un período de **20 años**.¹ El conteo de este tiempo varía para las servidumbres discontinuas (desde que se dejan de usar) y continuas (desde que se realiza un acto contrario a la servidumbre).²⁴
- **Renuncia:** El propietario del predio dominante puede renunciar

explícitamente a su derecho.¹

- **Vencimiento de la condición o término:** Si la servidumbre se constituyó bajo una condición o por un tiempo definido, se extingue al cumplirse la condición o al llegar el día pactado.¹
- **Cese de la necesidad:** Aunque debatido, la jurisprudencia ha sostenido que si la razón de ser de la servidumbre, como la incomunicación del predio dominante, desaparece, el gravamen puede ser declarado extinto.²⁵

5. Conclusiones y recomendaciones

El proceso de constitución de una servidumbre en Colombia, ya sea de forma voluntaria o forzosa, es un mecanismo jurídico complejo que entrelaza el derecho sustantivo de propiedad con las rigurosas normas del procedimiento civil y las regulaciones administrativas de tasación. La figura de la servidumbre trasciende una simple relación entre particulares, impactando la función social de la propiedad y facilitando la explotación económica de los inmuebles.

A lo largo de este análisis, se ha demostrado que la clave para un proceso exitoso radica en la preparación exhaustiva y la observancia de todos los requisitos legales. Se destaca la importancia de una correcta legitimación en la causa, la cual se materializa con la identificación precisa y la citación de todos los titulares de derechos reales, tal como lo exige el certificado del registrador. Asimismo, se subraya la obligatoriedad de la prueba pericial, que ahora debe seguir los parámetros técnicos de la Resolución 1092 del IGAC, lo que impone una nueva capa de exigencia y especialización. La inspección judicial del predio, de carácter obligatorio, garantiza una supervisión directa por parte del juez.

Para los propietarios y profesionales del derecho que se enfrentan a un proceso de servidumbre, se emiten las siguientes recomendaciones prácticas:

- **Realizar un estudio de títulos detallado:** Antes de iniciar cualquier acción, es imperativo obtener un certificado de tradición y libertad actualizado para identificar a todas las partes legítimas.
- **Considerar la vía negociada:** La constitución voluntaria de la servidumbre mediante escritura pública es la opción más eficiente y menos costosa, evitando los riesgos y la prolongación del litigio.
- **Contratar a un perito calificado:** El dictamen pericial es la espina dorsal de la demanda judicial de servidumbre. El perito debe estar registrado y familiarizado con las metodologías de tasación del IGAC para que su informe

sea jurídicamente sólido.

- **Utilizar la vía administrativa para la protección:** En casos de perturbación del uso de una servidumbre ya constituida, la querrela policiva es un recurso ágil y eficaz que puede restaurar el derecho de manera provisional sin necesidad de un nuevo proceso civil.

En conclusión, la servidumbre es una herramienta legal poderosa y necesaria, pero su materialización requiere un conocimiento profundo y una ejecución impecable de los requisitos sustantivos y formales, donde la confluencia de la norma civil, el procedimiento judicial y las regulaciones técnicas es indispensable para la obtención de un resultado favorable.

Fuentes citadas

1. Servidumbres: concepto, tipos y regulación en el Código Civil, acceso: agosto 30, 2025, <https://www.conceptosjuridicos.com/servidumbres/>
2. Servidumbre en Colombia: qué es y dónde se regula - Conceptos Jurídicos, acceso: agosto 30, 2025, <https://www.conceptosjuridicos.com/co/servidumbres/>
3. Las servidumbres de tránsito no sólo pueden constituirse cuando el predio no tenga acceso alguno, acceso: agosto 30, 2025, <https://tribunalmedellin.com/images/decisiones/civil/2023/050013103007201500106801.pdf>
4. TODO sobre: las SERVIDUMBRES - 20 TIPS Legales - YouTube, acceso: agosto 30, 2025, <https://www.youtube.com/watch?v=igPhjYUf94s&pp=0gcJCfwAo7VqN5tD>
5. Código Civil Artículo 793. Modos de limitación - Leyes de Colombia, acceso: agosto 30, 2025, https://leyes.co/codigo_civil/793.htm
6. sección primera. de las diferentes clases de servidumbres que pueden establecerse sobre las fincas. - Código Civil, acceso: agosto 30, 2025, https://noticias.juridicas.com/external/nj_masterunizar/cc.1217.html
7. >Todo sobre [Servidumbres en Colombia] - 20 Tips Legales, acceso: agosto 30, 2025, <https://tusabogadosycontadores.co/blog/servidumbres-colombia/>
8. Código Civil Artículo 888. Servidumbres naturales, legales o voluntarias, acceso: agosto 30, 2025, https://leyes.co/codigo_civil/888.htm
9. www.conceptosjuridicos.com, acceso: agosto 30, 2025, <https://www.conceptosjuridicos.com/co/servidumbres/#:~:text=Seg%C3%BAn%20el%20C%C3%B3digo%20Civil%20colombiano,%3A%20naturales%2C%20legales%20y%20voluntarias.>
10. Leyes desde 1992 - Vigencia expresa y control de constitucionalidad, acceso: agosto 30, 2025, http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/codigo_civil_pr027.html
11. CONOZCA DE QUÉ SE TRATA LAS LIMITACIONES AL DOMINIO - Notaría 19 de Bogotá, acceso: agosto 30, 2025, <https://www.notaria19bogota.com/limitaciones-al-dominio/>
12. ¿Cómo hacer si necesito hacer uso de la propiedad de otra persona para poder disfrutar plenamente la mía? - Ministerio de Justicia y del Derecho, acceso: agosto 30, 2025, <https://www.minjusticia.gov.co/programas-co/LegalApp/Paginas/Como-hacer-si-necesito-hacer-uso-de-la-propiedad-de-otra-persona-para-poder-disfrutar-plenamente-la-mia.aspx>
13. Constitución de servidumbres sobre predio propio mediante destinación del padre de familia. Relectura del concepto de "enajenación" | Revista de Derecho Privado, acceso: agosto 30, 2025, <https://revistas.ueexternado.edu.co/index.php/derpri/article/view/5264/6878>
14. SERVIDUMBRE, IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO - obligación de ..., acceso: agosto 30, 2025, <https://tribunalmedellin.com/images/decisiones/civil/2023/05001310300620190034701.pdf>
15. Art. 376 Código general del proceso Artículo 376 ... - LeyOnline.CO, acceso: agosto 30, 2025, <https://leyonline.co/laws/codigo-general-del-proceso/articulo-376-servidumbres>
16. proceso: verbal de servidumbre - demandante: luz marina serrano sanchez - demandada - Rama Judicial, acceso: agosto 30, 2025, <https://www.ramajudicial.gov.co/documents/36695018/127092822/AUTO+INADMISION+DEMANDA++SERVIDUMBRE.pdf/7ef4e740-3628-4843-b2be-b1c4b0ec2636>
17. Página 1 de 4 EXP. RAD. 2021-00052-00 ADMITE SERVIDUMBRE - Rama Judicial, acceso: agosto 30, 2025, <https://www.ramajudicial.gov.co/documents/36541278/73969575/2021-00052->

- [00++admite+servidumbre.pdf/cc50a94f-37e3-4dbc-a2db-f29b1177f808](#)
18. PROCESO: VERBAL SERVIDUMBRE. DEMANDANTE: EMCALI EICE ESP. DEMADADOS: JORGE NARCISO CARVAJAL TORRES, JENNIFER ALEJANDRA CAR - Rama Judicial, acceso: agosto 30, 2025, <https://www.ramajudicial.gov.co/documents/35760102/38819227/2020-285+conflicto+de+competencia+proceso+servidumbre+especial+%281%29.pdf/35827de7-5e3e-4073-8187-bcfd237e007>
 19. Código General del Proceso Artículo 28. Competencia territorial - Leyes de Colombia, acceso: agosto 30, 2025, https://leyes.co/codigo_general_del_proceso/28.htm
 20. ¿Qué hacer si alguien de manera arbitraria o abusiva perturba, altera o interrumpe el uso de la servidumbre de un inmueble (casa, finca, lote...)? - Ministerio de Justicia y del Derecho, acceso: agosto 30, 2025, <https://www.minjusticia.gov.co/programas-co/LegalApp/Paginas/Que-hacer-si-alguien-de-manera-arbitraria-o-abusiva-perturba-altera-o-interrumpe-el-uso-de-la-servidumbre-de-un-inmueble-.aspx>
 21. Indemnización Integral de Servidumbres Rurales Utilizando una Matriz Multicriterio - Universidad Distrital, acceso: agosto 30, 2025, <https://repository.udistrital.edu.co/bitstreams/b0d84b28-b84b-416f-b85b-7ef367a880b5/download>
 22. Resolución 1092 de 2022 Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, acceso: agosto 30, 2025, <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=128558>
 23. Nuevos criterios para el cálculo de indemnizaciones por servidumbres en Colombia, acceso: agosto 30, 2025, <https://www.hklaw.com/en/insights/publications/2022/10/nuevos-criterios-para-el-calculo-de-indemnizaciones-por-servidumbres>
 24. Leyes desde 1992 - Vigencia expresa y control de constitucionalidad [CODIGO_CIVIL_PR029] - Secretaria del Senado, acceso: agosto 30, 2025, http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/codigo_civil_pr029.html
 25. SALA CIVIL – FAMILIA Bogotá DC, febrero veintiocho de dos mil veinticuatro. - TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA, acceso: agosto 30, 2025, <https://www.ramajudicial.gov.co/documents/23584402/dc4bed32-f1c0-6187-764c-7391255ba2e3>