

94 Phil. 317

[G.R. No. L-5937. January 30, 1954]

PEDRO MENDOZA, DEMANDANTE Y APELADO, CONTRA JUSTINA CAPARROS Y OTROS, DEMANDADAS. PAULINO PELEJO, DEMANDADO Y APELANTE.

D E C I S I O N

PABLO, M.:

El Juzgado de Primera Instancia de la provincia de Quezon declaro probados los siguientes hechos:

El 11 de junio de 1921 Agapito Ferreras vendio a Paulino Pelejo dos parcelas de terreno descritas en la decision (Exhibit C) y situadas en Camagon, municipio de Alabat, provincia de Quezon, en la suma de P3,650.

En 15 de febrero de 1932 el demandado Paulino Pelejo vendio las mismas parcelas a los esposos Victoriano Mendoza y Bernabela Tolentino (Exhibit D). Estos fallecieron en 31 de julio de 1934 y 8 de agosto de 1933, respectivamente, y sus herederos Pedro, Leandro y Justiniano todos apellidados Mendoza, otorgaron una particion extrajudicial (Exhibit A), declarando que, como herederos de sus difuntos padres, adjudicaban dichas parcelas a Pedro Mendoza (Exhibit A-1).

En marzo de 1935 Agapito Ferreras obtuvo el certificado original de titulo No. 1345 de dichas parcelas. En 6 de abril de 1951 sus herederos otorgaron una particion extrajudicial (Exhibit E), en virtud de la cual el certificado de transferencia de titulo No. 10350 se expidio a favor de Justina Caparros, Socorro y Policornia Ferreras, estas dos ultimas hijas de la primera. Que dichas parcelas fueron registradas erroneamente; pero no consta que se haya empleado mala fe de parte de Agapito Ferreras, ni de su viuda Justina Caparros e hijas Socorro y Policornia al obtener el registro; que los verdaderos dueños de las

parcelas son Victoriano Mendoza y Bernabela Tolentino a quienes fueron vendidas por Paulino Pelejo, y al fallecimiento de los mismos, es su heredero Pedro L. Mendoza que es el demandante. El juzgado dicto decision ordenando al registrador de titulos de la provincia que cancelara el certificado de transferencia de titulo No. 10350 y, en su lugar, expidiese otro a nombre de Pedro L. Mendoza, casado con Alfonsa Perez. Los demandados, con excepcion de Paulino Pelejo, fueron condenados a pagar las costas. Las demandadas Justina Caparros e hijas Socorro y Policornia no apelaron.

En 19 de febrero de 1952 Paulino Pelejo presento una motion de reconsideration pidiendo que, de acuerdo con su contrademanda, se dictase sentencia a su favor en la suma de P500, cantidad que el pago, en concepto de honorarios al abogado que le defendid en la presente causa. El juzgado denego dicha mocion, y contra esta orden apelo Paulino Pelejo directamente ante este Tribunal.

El apelante contiene que su inclusion como demandado en la presente causa es "completamente infundada y con caracter maliciosa, por cuanto que no se le puede considerar como parte necesaria ni como parte indispensable para la disposition completa y definitiva de la causa de accion del demandante." Basa su reclamacion en el articulo 2208 del Codigo Civil nuevo que dice asi: "In the absence of stipulation, attorney's fees and expenses of litigation, other than judicial costs, cannot be recovered, except: * * * (4) In case of a clearly unfounded civil action or proceeding against the plaintiff;"

El demandado vendio a los padres del demandante las parcelas de terreno con la siguiente condicion; "defender ahora y siempre contra reclamaciones justas de quien las presentare." De acuerdo con esta condicion, el demandado responde del saneamiento, en caso de eviccion, o en el caso de que el comprador o su heredero fuese privado de la cosa comprada o parte de la misma por sentencia firme, y, aunque no se hubiera puesto en la escritura de venta dicha condicion, todavia seria responsable el vendedor de la eviccion (articulo 1548; Codigo Civil nuevo, y articulo 1475, Codigo Civil antiguo). Cuando el demandante presento la demanda, ¿sabia positivamente que la inclusion del demandado

era innecesaria? No consta en autos: al contrario, pedia en su demanda "in case cancellation or reconveyance be impossible, that the defendants (el apelante es uno de ellos) or any of them be required to pay the herein plaintiff the purchase price paid by the plaintiff's predecessor in interest." Indudablemente fundaba su accion en la condicion expresa del contrato de venta y articulo 1548 del Codigo Civil nuevo y articulo 1475 del Codigo Civil antiguo. Tampoco aparece que el demandante haya obrado a sabiendas que su accion contra el demandado era infundada, pues no existe pronunciamiento en tal sentido. Si el demandante incluyo al demandado era para proteger sus derechos: no hacia otra cosa mas que ejercitar un derecho que le confiere la ley y no para perjudicar o molestar al demandado apelante. Si el demandante no hubiera incluido al hoy apelante como uno de los demandados, y se hubiera dictado sentencia contra aquel en una reclamacion posterior sobre saneamiento, el demandado podria presentar la defensa de que no se le dio oportunidad de probar su justo titulo al tiempo de la venta y que Victoriano Mendoza habia registrado indebidamente dichas parcelas.

Si Pedro L. Mendoza hubiera sido demandado por Justina Caparros e hijas, pidiendo la posesion de las parcelas de terreno, armadas con el certificado de transferencia de titulo No. 10350, ique hubiera hecho el demandado? Pedir la inclusion de Paulino Pelejo como uno de los demandados para que, en caso de eviccion, le pagase danos y perjuicios. Si no pidiese la inclusion de Paulino Pelejo, Pedro L. Mendoza perderia su accion por saneamiento, pues el articulo 1558 del Codigo Civil nuevo dispone que "The vendor shall not be obliged to make good the proper warranty, unless he is summoned in the suit for eviction at the instance of the vendee," y el articulo 1481 del Codigo Civil antiguo dice que "El vendedor estara obligado al saneamiento que corresponda, siempre que resulte probado que se le notified la demanda de eviccion a instancia del comprador. Faltando la notificacion, el vendedor no estara obligado al saneamiento." Y en sentencia de 11 de febrero de 1908, el Tribunal Supremo de Espaiia dijo: "Hecha la citacion de eviccion, y habiendo intervenido en el pleito el vendedor, tiene el comprador expedito su derecho para ejercitar la accion de saneamiento, sin que obste no haberse hecho declaracion en la sentencia."

Paulino Pelejo, como vendedor, estaba en la obligación de probar que había vendido con justo título las parcelas de terreno; si Paulino Pelejo no había comprado de veras dichas parcelas de Agapito Ferreras, este tenía perfecto derecho de registrarlas a su nombre. El título del comprador Victoriano Mendoza, de quien heredo el demandante Pedro Mendoza estas parcelas, dependía del título que tenía Paulino Pelejo sobre las mismas al tiempo de la venta. No carecía de fundamento legal, por tanto, la demanda al incluir a Paulino Pelejo como uno de los demandados. Su inclusión era un aviso de que, en caso de evicción, él—como vendedor—tenía que responder del saneamiento.

Se confirma la orden apelada.

Paras, Pres., Bengzon, Padilla, Montemayor, Jugo, Bautista Angelo y Labrador, MM., están conformes.