

94 Phil. 517

[ G.R. No. L-6229. March 11, 1954 ]

**LUCIO LPEZ, DEMANDANTE Y APELADO, CONTRA ELIAS DE LA CRUZ Y OTROS, DEMANDADOS Y APELANTES.**

[G.R. NO. L-6374]

**FELICIANO TADEO, DEMANDANTE Y APELADO, CONTRA CIPRIANO RODRIGUEZ Y OTROS, DEMANDADOS Y APELANTES.**

[G.R. NO. L-6378]

**PACITA ESLAYA VDA. DE VALINO, POR SI Y COMO ADMINISTRADORA DEL INTESTADO DEL FINADO ELEUTERIO VALINO, DEMANDANTE Y APELADO, CONTRA CONCORDIA NAGAYO Y OTROS, DEMANDADOS Y APELANTES.**

[G.R. NO. L-6405]

**HILARIO ESPIRITU, DEMANDANTE Y APELADO, CONTRA CIPRIANO RODRIGUEZ Y OTROS, DEMANDADOS Y APELANTES.**

## **D E C I S I O N**

### **DIOKNO, M.:**

En estos cuatro asuntos, los terrenos son distintos.; tambien sus areas; los demandantes dueños de los terrenos, son diferentes, y tambien lo son los demandados, ocupantes de aquellos. Uno de los asuntos se vio con practica de pruebas; los tres, con estipulacion de hechos. Dos asuntos fueron fallados por un juez de primera instancia, despues de oirlos separadamente; los otros dos fueron vistos y fallados conjuntamente por otro juez.

Pero las sentencias fueron todas adversas a los demandados. Estos fueron condenados a desalojar los terrenos que respectivamente ocupan y a pagar el valor razonable del uso y ocupacion de los mismos, con costas.

Tambien los errores que especifican los demandados en sus apelaciones y los argumentos que aducen en su apoyo son los mismos en todos los asuntos, Por esto, y porque los hechos pertinentes en estas apelaciones son parecidos y porque se evitarian repeticiones y se despacharian mas pronto los asuntos, despues de un estudio separado y con junto de los mismos procedemos a fallarlos de una sola vez.

Los demandados no niegan que los demandantes tienen titulo Torrens a su favor, como dueños absolutos, de los respectivos terrenos en litigio, libre de toda carga y gravamen. Los demandados, con todo, se negaron a reconocerles como dueños, ni a pagarles renta o participacion en los productos, ni a devolverles la propiedad. Han tornado la actitud de poseer y disfrutar de propiedad ajena sin pagar nada.

La razon de los demandantes es que estos terrenos formaron parte de una hacienda de gran extension del finado Juez Sr. Simplicio del Rosario, de la cual ellos y unos 500 mas eran inquilinos desde hace muchos anos; que ellos han gestionado de las diferentes oficinas ejecutivas y del Congreso la expropiacion de la hacienda para su reventa a los ocupantes como autoriza la Constitucion; que la hacienda ha sido vendida a particulares en lotes pequelfios, por el finado Sr. Del Rosario o sus herederos o causahabientes; que los demandantes no debieron haber comprado porciones de la hacienda, pues los demandados tienen preferencia para adquirirlos; que por eso ellos creen que los demandantes son compradores de mala fe y no pueden reconocerles como dueños; que ellos no pueden o no quieren pagar al contado, aun a precio de costo, porque de adquirir el Gobierno la hacienda la venta a los ocupantea seria mis llevadera, pero seria a plazos iguales durante diez aaios; que no han obtenido resultado favorable sus gestiones cerca de los departamentos ejecutivo y legislative, pero esperan conseguirlo con el tiempo.

Al objeto de convencernos de la legitimidad de su actitud los demandados nos citan hermosos trozos de discursos y escritos de conocidos adalides de justicia social, como los del discurso del finado Theodore Roosevelt, en Osawatamie, Kansas, en 1910; del Magistrado Holmes en sus conferencias sobre Common Law; del finado Presidente

Quezon en sus mensajes a la Asamblea Nacional de 16 de junio y 6 de julio de 1936; del Senador Laurel, en su obra *Moral and Political Organizations*; del Secretario Salvador Araneta, cuando era Administrador de Coordinación Económica, en su report de Abril, 1951, sobre los problemas de grandes haciendas; la Constitución, en su artículo 5, cap. II, y artículos 3 y 4, cap. XII, sobre justicia social, y a las varias leyes publicadas encaminadas a la realización de la justicia social, como las leyes del Commonwealth Nos. 20, 260, 378, 420 y de la República No. 267, aprobadas entre 1936 y 1948.

No hay duda que muchos corazones generosos han hablado y se han movido para ayudar a la humanidad necesitada en su lucha contra los apremios y apuros de la miseria, del hambre, de la enfermedad y de la vejez. El difunto Presidente Franklin Delano Roosevelt es de los más frecuentemente recordados. El que esto escribe todavía recuerda que en sus años de representante en la Cámara de Representantes luchó en vano por que se concediera a todo labrador el derecho a ser dueño de la tierra que labra, si no tiene otra propiedad y el propietario le queda otra. También recuerda que cuando era *Government Corporate Counsel* trabajó con el ex-Gobernador General Harrison, por encargo del finado Presidente Quezon en vez de adoptar en el país una ley inglesa que expropiaba grandes latifundios para subdividirlos y revenderlos a los ocupantes a precio de costo, a 35 años de plazo y solo al 2 por ciento de interés. Y también recuerda al finado Rafael Palma, que buscaba manera de hacer obligatorio a cada filipino la responsabilidad del cultivo de siquiera tres hectáreas de terreno agrícola propio.

La dificultad de los demandados y de los que les aconsejan está en que olvidan que hay buena diferencia entre el dicho al hecho, que no ha habido expropiación todavía, que en su raciocinio y actitud parten de un supuesto no logrado aún, y pierden de vista que los tribunales no deben, ni pueden validamente usurpar funciones legislativas o ejecutivas, que es a lo que monta el acceder a lo que ellos pretenden en estos asuntos.

Si, como no dudamos, los apelantes son buenos ciudadanos —y tiene que serlo si desean y esperan que el Gobierno y el país les ayuden en

sus esfuerzos por obtener justicia social—su primer deber es insistir que los tribunales administren justicia conforme la ley, sin excepcion de personas, y sin favor ni temor. Aunque nos consta que es firme y definitiva la actitud de nuestros tribunales en este respecto, el apoyo de la opinion inteligente del pais es tlgo que, como un buen sol, fortifica el animo y hace mas Uevadera la tarea diaria.

En nuestro caso, la ley vigente esta en favor del dueno de la propiedad privada. El art. 428 delCodigo Civil dice que el dueno de una cosa tiene derecho a disfrutar y disponer de ella, sin mas limitaciones que las que la ley establece. Dice ademas que el dueno tiene derecho de accion contra el tenedor y poseedor de la cosa para recobrarla. Y tiene derecho a percibir sus frutos, en nuestro caso los llamados frutos civiles, conforme a los arts. 440 y 441 delCodigo Civil y otros concordantes. Si los demandados fuesen los dueños o invocaran estas disposiciones legates los tribunales tendrian que otorgarles el derecho que confieren, o los demandados serian con razon los primeros en protestar a grito pelado contra la injusticia.

Dicen los demandados que los demandantes no debieron haber comprado los lotes parcelarios, porque ellos, los demandados, tienen preferente derecho a ello. Este derecho preferente no esta todavia incorporado en nuestras leyes. El contrato privado de venta es todavia un acto libre. Ahora el dueno no esta obligado a vender a persona detenninada la propiedad en ausencia de obligacion previamente contraida el efecto. Y a menos que algun gravamen conste en el titulo Torrens o en lguna forma conocida por el comprador, toda persona de capacidad juridica es libre de comprar el terreno. Puede ser que moralmente el mundo debio haber hecho causa comun con los inquilinos, boicoteando toda venta de lotes que no fuese para estos, pero esto no es todavia ley que los tribunales pueden imponer.

No se cuestiona el importe adjudicado como valor del uso y ocupacion de los terrenos. Solo queda por recordar en este punto que la ley impone el pago de intereses legales. Art. 6, Regla 53, Reglamento de los Tribunales. Se confirman las sentencias apeladas, con interes legal de las sumas adjudicadas desde el vencimiento de los respectivos plazos de

pago de las mismas, y con las costas de esta instancia.

*Paras, Pres., Pablo, Bengzon, Padilla, Montemayor, Reyes, Jugo, Bautista Angelo, Labrador y Concepcion, MM.,* estan conformes.

---

Date created: October 08, 2014