

LEE TIAN PO & CO., RECURRENTE, CONTRA EL HON. SOTERO RODAS, JUEZ DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE MANILA, EL SHERIFF DE MANILA, Y MARIA DE LA ESTRELLA SORIANO VDA. DE CERDEIR...*G.R. No. L-2328. August 18, 1948*Read online (full-text search, related cases, audio case brief): <https://batas.org/library/01d9348d278c/>**PABLO, M.:**

En la causa por desahucio titulada "Maria de la Estrella Soriano Vda. de Cerdeira contra Lee Tian Po & Co.," se dicto en l.o de Septiembre de 1947 sentencia en el Juzgado Municipal de Manila condenando a la ultima a desalojar la finca y pagar la cantidad de P380.00 mensuales desde el mes de Julio de 1947 hasta que la desaloje con las costas. La demandada apelo para ante el Juzgado de Primera Instancia de Manila.

En 14 de Enero de 1948, la demandante presento una mocion pidiendo la ejecucion de la sentencia porque la demandada dejo de depositar el alquiler correspondiente al mes de Diciembre, contra la cual presento oposicion razonada la demandada.

El Hon. Juez Rodas, despues de considerar las razones de ambas partes, concluyo: "A perusal of the objection to said motion filed by attorneys for the defendants shows that the latter failed to pay the rent for said month of December 1947, during the first ten days of January 1948, and only tendered payment thereof, together with the January rent to the attorneys for the plaintiffs, on January 14, 1948", y ordeno la ejecucion de la sentencia. Esta conclusion esta bien fundada.

La mocion que pide la reconsideracion de esta orden y presentada por la demandada en 14 de Mayo de este año fue denegada en 21 de Junio.

La demandada, como recurrente en la presents actuacion de avocacion, alegando que el Hon. Juez recurrido ha obrado en exceso de su jurisdiccion o con grave abuso de su discrecion, pide que este Tribunal declare nula y de ningun valor la orden de ejecucion dictada por dicho juez.

La misma solicitud revela que la recurrente es una firma comercial organizada de acuerdo con las leyes de las Islas Filipinas, con oficina en la Calle Juan Luna, No. 4-21, Ciudad de Manila. Este local es el objeto de litigio en la causa de desahucio. En su mocion pidiendo el aplazamiento por dos semanas de la ejecucion, la demandada, hoy recurrente, alegaba "That in view of the heavy and voluminous stocks of various goods and merchandise it has presently kept or stored in the said premises and of the limited time allowed by the sheriff to the defendant, it is impossible for the latter to comply with the said writ of execution within the short period above mentioned." Y en vez de desalojar la finca dentro del plazo de dos semanas—como pedia—acudio a este Tribunal con una solicitud de certiorari e interdicto prohibitorio preliminar. Estas alegaciones demuestran que la recurrente, como entidad mercantil, ocupa el local, en litigio, no para habitacion solamente sino para sus operaciones mercantiles. La Ley No. 689 del Commonwealth, tal como fue enmendada por la Ley No. 66 de la Republica, se ha dictado para las casas "des tinadas unicamente para habitacion" y no para fincas ocupadas para fines comerciales. Las decisiones citadas por la recurrente dictadas en las causas de Arcega contra Dizon, G.R. No. L-195, 42 O. G. 2138, y

Monotok contra Legaspi, G.R. No. L-708, 43 O. G. 4625, no apoyan su contencion porque en la primera este Tribunal declaro que la falta de deposito de las rentas dentro del tiempo fijado por los Reglamentos durante la apelacion, da derecho al demandante a la ejecucion de la sentencia; y en la segunda este Tribunal declaro que el derecho de pedir la ejecucion, pendiente la apelacion, es renunciabile. En la presente causa, la demandante no renuncio a su derecho; al contrario, pidio la ejecucion en su mocion presentada en 14 de Enero de 1948, con notificacion a la demandada. (Apendice D de la solicitud.)

"El demandado dejo de depositar los alquileres correspondientes a los meses de abril y mayo. El demandante tenia derecho a pedir la ejecucion de la sentencia, y era deber del Juzgado ordenar la ejecucion de la sentencia apelada." (Zamora contra Dinglasan, et al., 43 O. G. 1625.)

"La disposicion del articulo 8 de la regla 72 es mandatoria; no es discrecional en el juzgado el ordenar o no la ejecucion de la sentencia, si el apelado asi lo pide, previa demostracion de que el apelante incurrio en mora en el pago o deposito de los alquileres vencidos." (Zamora contra Dinglasan, et al., 43 O. G. 1627.)

Se deniega la solicitud con costas contra la recurrente.

Paras, Feria, Perfecto, Bengzon, Briones, Padilla, and Tuason, JJ., concur.

CONCURRING OPINION

PERFECTO, J. :

We concur in the decision in view of the fact that petitioner has waived all rights to impugn the validity of the writ of execution in controversy from the moment it filed with the lower court its petition, dated July 2, 1948, praying for an extension of two weeks "within which to comply with the aforementioned writ of execution."

Without said waiver, petitioner would have been entitled to the remedy prayed in his petition in view of the fact that, according to the order of Judge Rodas, dated March 23, 1948, the landlord filed a motion for execution on January 15, 1948, one day after petitioner tendered payment not only of the rent for December, 1947, which should be deposited within the first ten days of January, 1948, but also the rent for January. In several cases, this Court has consistently held that a delayed rent payment or deposit, if made before the landlord has moved for execution, would not be a ground for the issuance of the writ of execution. Petitioner's tender of payment made on January 14, 1948, which was rejected, must have the same legal effect as actual payment or deposit.

ABOUT BATAS.ORG

Study smarter at BATAS.org

The Philippine bar review and law-school companion built around how your brain actually remembers.

The complete Philippine law library - free for everyone.

More than 100,000 Supreme Court decisions, Republic Acts, and executive issuances - full-text searchable, browsable by category and year, and always free. No paywall, no login. This PDF came from it.

Audio case-brief lectures.

Any decision becomes a podcast-style lecture - facts, issues, ruling, and doctrine - with read-along highlighting and a hands-free presentation mode. Study while commuting, working out, or resting your eyes.

Bar review built on the science of memory.

Complete, sequenced courses for all eight bar subjects, narrated like podcasts and reinforced with retrieval practice and spaced review - the study techniques with the strongest evidence behind them.

The full law-school curriculum.

One subscription unlocks the entire J.D. curriculum - every subject, every lesson, with your progress tracked down to the paragraph so you can pick up exactly where you left off, on any device.

Mock exams that tell you where you stand.

Timed multiple-choice exams graded instantly, with per-subject score breakdowns and focus suggestions that point you at your weakest topics first.

A study planner that keeps you on pace.

Set your schedule and BATAS tells you every day whether you are on track for bar day - and exactly which lesson to take next.

Start free at <https://batas.org>

The law library is free forever - and your first lesson is one click away.

The text of this document is an official public record and remains in the public domain. Formatting, presentation, and compilation © 2026 batas.org.

Downloaded free from the batas.org Law Library. Share it freely - the library is free for every law student, bar reviewee, and practitioner.