

AMADO SOROÑGON, DEMANDANTE Y APELANTE, CONTRA LOS ESPOSOS VICTORINO SALCEDO Y CARIDAD BALAJADIA, LOS ESPOSOS FÉLIX JESENA Y FRANCISCA MADAYAG, Y LA CERTEZA SURVEYING CO., INC., ...

G.R. No. L-3028. July 17, 1950

Ponente: PABLO, J.

Read online (full-text search, related cases, audio case brief): <https://batas.org/library/175e4d2a4b1f/>

PABLO, J.:

El demandante alega en su demanda, presentada bajo juramento, que él es dueño absoluto de una parcela de terreno de más de 50 hectáreas, situada en el sitio de Agpipili, barrio de Tuguis, municipio de Sara, provincia de Iloilo, por haberlo heredado de su difunto padre Catalino Soroñgon; que a título de dueño, lo está poseyendo continua, pública, pacífica, notoria y adversamente contra todo el mundo; que su posesión, sumada a la de su padre, data más de 30 años; que esta parcela de terreno colinda al norte con un terreno del Estado, al sur, este y oeste con el terreno de Félix Jesena; que hacia el mes de abril de 1937, Jesena mandó medir su terreno a la Certeza Surveying Co., Inc., y el agrimensor de dicha corporación, juntamente con los demandados Félix Jesena y Victorino Salcedo, fraudulentamente incluyeron el terreno del demandante en el Lot No. 2 Plan PSU-103496; que debido a tales procedimientos fraudulentos, el demandante no había sido notificado—como debía serlo—ni de la medición ni de la vista del expediente de registro; que Félix Jesena y Victorino Salcedo, con sus respectivas esposas fueron declarados dueños proindiviso del terreno descrito en el plano, incluyendo el del demandante, y obtuvieron el correspondiente certificado original de título No. 69208; que en primero de Agosto de 1947 los demandados Félix Jesena y Victorino Salcedo presentaron una moción en el expediente de registro pidiendo que se les pusiera en posesión del terreno del demandante, y fue sólo cuando dicho demandante se enteró de que su terreno ya estaba titulado a nombre de los demandados; que pidió a éstos que otorgasen la escritura de traspaso correspondiente a favor de él sobre el terreno indebidamente titulado, pero los demandados se negaron; y que terceros inocentes no han adquirido aún ningún derecho sobre el terreno. Por estos motivos, el demandante pide que el Juzgado ordene a los demandados Victorino Salcedo y Félix Jesena que otorguen escritura de traspaso a su favor del terreno reclamado, y que se les condene a pagarle mancomunada y solidariamente P2,000 en concepto de daños y perjuicios y costas.

Los demandados Jesena y Salcedo presentaron una moción de sobreseimiento fundándose en que los hechos alegados no constituyen causa de acción.

Después de considerar los argumentos de ambas partes, el Juzgado a quo dictó en 28 de Enero de 1948 una orden sobreseyendo la demanda. Contra esta orden, el demandante apela para ante este Tribunal.

Los demandados en su moción de sobreseimiento dicen que el decreto de registro se expidió en 31 de Julio de 1941. Este es un hecho que no se alegó en la demanda, Relacionándolo con la moción presentada en primero de Agosto de 1947 en que los demandados pedían se les diese posesión del terreno del demandante, ello parece denunciar el fraude que ellos—según el demandante—emplearon en el registro del terreno.

Si son ciertas las alegaciones de la demanda y lo que dicen los demandados en su moción en cuanto al decreto de registro, entonces los demandados, por medios fraudulentos, consiguieron registrar a su nombre el terreno del demandante. Tales hechos constituyen justo motivo de acción.

La Ley de Registro no se ha dictado para desposeer a los propietarios de su terreno. El fraude vicia toda actuación. Los tribunales nunca sancionaron la práctica del fraude. Decisiones obtenidas con tales medios fueron consistentemente revocadas por este Tribunal. El decreto de registro es final e irrevocable después de transcurrir un año después de su expedición. Si se permitiese su revocación aún después de este plazo no habría estabilidad en el sistema Torrens, que es la base sobre que descansa la Ley de Registro. El decreto debe mantenerse. Ésta es la razón por qué la Legislatura, previendo registros fraudulentos por parte de algunos propietarios y sin anular el decreto, concedió a las víctimas un remedio equitativo con la siguiente disposición.

"* * * Que en los casos de registro fraudulento el propietario puede ejercitar todos sus derechos de acción contra los perpetradores del fraude, sin perjuicio de los derechos de cualquier poseedor inocente de un certificado de registro por título oneroso. * * *" (Art. 55, Ley No. 496, tal como fue enmendado por Ley No. 3322.)

Interpretando esta disposición, este Tribunal ha declarado lo siguiente en el asunto de Gobierno de las Islas Filipinas contra Juzgado de Nueva Écija (49 Jur. FiL, 452):

"Las pruebas que tenemos ante nos indican que los recurridos, Esteban del Rosario y Natividad Tiongco, sólo tenían derecho a una porción del lote No. 1442, y que al invocar y adquirir el título de todo el lote se hicieron culpables de fraude presunto."

En Palet contra Tejedor (55 Jur. FiL, 848) :

"Al solicitar, pues, los recurridos la adjudicación a su favor del lote No. 2, juntamente con el lote No. 1 del expediente catastral No. 63, G. L. O. record No. 318, a sabiendas de que sólo a dicho lote No. 1 tenían derecho por ser la única finca a ellos adjudicada en la escritura de división y adjudicación Exhibit I, obraron de mala fe."

Y en Bagayas vs. Guilao (64 Phil., 347) :

"The first four assignments of error refer to the effects of the registration obtained by the defendant and of the certificate of title issued exclusively in her name. The defendant contends that the appealed judgment virtually reopens Cadastral Case No. 402 of Candling, with respect to lot No. 5956, and annuls the final decree as well as the certificate of title issued in her favor. However, it does neither the one nor the other. The action brought by the plaintiff is authorized by section 55 of Act No. 496, as amended by Act No. 3322, which permits the legitimate owner of a parcel of land to bring an action against the person who, not being the rightful owner thereof, has registered it, for the purpose of compelling him to execute a deed of transfer or to pay him damages. It is well settled in this jurisdiction that a person who has fraudulently registered a real property belonging to another is obliged to execute a deed of transfer thereof in favor of the true owner, provided said property has not passed to an innocent purchaser or to indemnify said owner for damages (section 55, Act No. 496, as amended by Act No. 3322; *Consunji vs. Tison*, 15 Phil., 81; *Macapinlac vs. Gutierrez Repide*, 43 Phil., 770; *Severino vs. Severino*, 44 Phil 343; *Roman Catholic Bishop of Nueva Caceres vs. Municipality of Tabaco*, 46 Phil., 271; *Government of the Philippine Stands vs. Court of First Instance of Nueva Ecija*, 49 Phil., 433; *Rodriguez vs. Llorente*, 49 Phil., 823; *Philippine Land Improvement Co. vs. Bias*, 55 Phil., 540; *Palet vs. Tejedor*, 55 Phil., 790). This court, therefore, concludes that the first four assignments of error are unfounded."

Se revoca la orden de sobreseimiento. Los demandados pagarán las costas.

Ozaeta, Bengzon, Tuason, Montemayor, y Reyes MM., están conformes.

Se revoca la orden, de sobreseimiento.

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.