

FLORENTINA CLARIÑO, RECURRENTE, CONTRA FLORENTINO PASCUAL, RECURRIDO.

G.R. Nos. L-4804-05. November 21, 1952

Read online (full-text search, related cases, audio case brief): <https://batas.org/library/1e35d71b66ac/>

PABLO, M.:

Primera causa. Vicente Foz presento la demanda en la causa civil No. 72207 del Juzgado de Primera Instancia de Manila contra Florentina Clariño, pidiendo que se la condenase a otorgar la escritura de reventa del lote.

Segunda causa. Florentino Pascual entahlo la causa civil No. 72208 del mismo Juzgado contra Florentina Clariño, Vicente Foz y el Registrador de Titulos de Manila, pidiendo que se dictase sentencia (a) declarando nulo y sin valor el certificado de transferencia de titulo No. 77894 expedido a nombre de Florentina Clariño; (b) ordenando al Registrador de Titulos de Manila que expidiese el certificado de transferencia de titulo a su nombre (de Florentino Pascual); (c) concediendole danos y perjuicios por la suma de P8,000; y (d) cualquier remedio adicional que el Juzgado creyese justo.

Vistas las dos causas a la vez, el Juzgado de Primera Instancia de Manila dicto una decision absolviendo a Florentina Clariño de las demandas en ambas causas, sin costas, y condenando a Vicente Foz a pagar a Florentino Pascual la suma de P300, cantidad que aquel habia recibido de este, con intereses legales desde la presentacion de la demanda en la causa civil No. 72667 y las costas.

Elevada la causa al Tribunal de Apelacion, la 2. Division del mismo revoco la decision dictada por el Juzgado de Primera Instancia, ordenando a Florentina Clariño a otorgar la escritura de traspaso del lote a favor de Florentino Pascual dentro de 30 dias despues de quedar firme la decision y, en su defecto, el escribano del tribunal otorgara dicha escritura con el mismo efecto como si hubiera sido otorgada por la misma Florentina Clariño; ordenando al Registrador de Titulos de Manila que, a la presentacion de dicha escritura de reventa, cancelara el certificado de transferencia de titulo No. 77894 y expidiese en su lugar otro a favor de Florentino Pascual; y condenando a Vicente Poz a pagar a Florentina Clariño la suma de P300, con costas contra Vicente Foz y Florentina Clariño. Contra esta decision Florentina Clariño apela ante este Tribunal por medio de un recurso de certiorari.

Los hechos probados, segun el Tribunal de Apelacion, son los siguientes:

En 5 de agosto de 1942 Florentino Pascual otorgo la escritura Exhibit A, en virtud de la cual y en consideration a la cantidad de P300 filipinos que habia recibido de Vicente Foz, vendio a este el lote No. 14-B del Block No. 2259 de la Hacienda de San Lazaro, Manila, de 122 metros cuadrados, con certificado de transferencia de titulo No. 63490 de la Oficina del Registrador de Titulos de Manila, juntamente con una casa de materiales mixtos, sujeto a retracto dentro de un año, prorrogable a otro año.

En 12 de febrero de 1943 Vicente Poz vendio a Florentina Clariño por la misma cantidad todos los derechos que habia obtenido bajo el documento Exhibit A, con derecho a recomprarlo en o antes del 5 de agosto de 1943. Este contrato Exhibit B juntamente con el Exhibit A, como anexo, ha sido registrado en la Oficina del Registrador de Titulos de la Ciudad de Manila en 13 de febrero de 1943.

En julio de 1944 Florentino Pascual quiso redimir el lote, pero Vicente Foz no solo pudo persuadir a Pascual que desistiese de su intento, sino que aun consiguio que este aceptase otra prorroga de dos años del plazo de retracto, porque Florentino Pascual, en conciencia, no podia obligar a Foz a recibir P300 en moneda japonesa, habiendo el recibido de Foz P300 en moneda filipina. En 4 de julio de 1944 Foz otorgo un documento privado, Exhibit 3-Pascual, concediendo a Florentino Pascual el derecho de recomprar el lote hasta el 5 de agosto de 1946.

En 9 de enero de 1946 Pascual ejercito su derecho de recompra y entrego la cantidad de P300 a Vicente Foz, quien expidio el recibo Exhibit 1-Pascual y prometio otorgar la escritura de reventa. Como Foz no cumplio la promesa, el abogado de Pascual preparo la correspondiente escritura Exhibit 2-Pascual que fue firmada por Foz. Al presentarse esta escritura al registrador de titulos, este rehusó registrarla por la razon de que el lote ya pertenecia a F. Clariño, en cuyo nombre se expidio el certificado de transferencia de titulo No. 77894 (Exhibit C-Clariño) en 25 de octubre de 1944, despues de presentar el correspondiente affidavit para consolidar su titulo, porque Pascual y Foz habian dejado de ejercitar sus respectivos derechos de retracto dentro de los plazos fijados en los Exhibits A y B.

Cuando Vicente Foz vendio a Florentina Clariño "todo cuanto derecho, titulo o interes sobre la citada finca tuviexa en la actualidad y pudiera tener en lo futuro" ique obtuvo la compradora? Es evidente que habia adquirido la propiedad y el complete dominio del lote No. 14B del Block No. 2259 de la Hacienda de San Lazaro, con una mejora consistente en una casa de materiales ligeros, sujeto solamente al derecho de retracto ejercitable en o antes del 5 de agosto de 1943, derecho que el vendedor se reservo. Florentina Pascual dejo de ser propietario del lote desde que lo vendio a Vicente Foz, y este perdio todo cuanto habia obtenido por medio del Exhibit A al otorgar la escritura de venta con pacto de retro Exhibit B a favor de Florentina Clariño. El linico derecho que se habian reservado Pascual y Foz al otorgar aquel el Exhibit A y este el Exhibit B, era el de recomprar el lote; pero ni Florentino Pascual ni Vicente Foz ejercitaron ese derecho dentro del plazo convenido—en o antes del 5 de agosto de 1943. En una venta con pacto de retro, el vendedor pierde el dominio de la finca y solo le queda el derecho de retracto.

Vencido el plazo convenido, Florentina Clariño se hizo duena absoluta del lote y, al expedir el Registrador de Titulos en 25 de octubre de 1944 el certificado de transferencia de titulo a favor de ella, previa cancelacion del certificado de transferencia de titulo a nombre del antiguo dueño mediante la presentacion del affidavit de consolidacion en 7 del mismo mes de octubre, quedo totalmente extinguido el derecho de retracto de Vicente Foz y de Florentino Pascual. Cuando Vicente Foz otorgo el Exhibit 3 en 4 de julio de 1944 concediendo a Florentino Pascual 2 años de plazo para recomprar el lote, ya no era dueño del mismo: el derecho de retracto que se habia reservado sobre el lote ya habia vencido en 5 de agosto de 1943. Vicente Foz debe devolver a Florentino Pascual los P300 que recibio en concepto de recompra.

El Registrador de Titulos estaba justificado al negarse a expedir el certificado de transferencia de titulo a favor de Florentino Pascual en 9 de enero de 1946, porque el lote era ya de la propiedad absoluta de Florentina Clarmó desde el 25 de octubre de 1944.

Se absuelve a Florentina Clariño en las dos causas; se deniega la peticion contra el Registrador de Titulos de Manila; y se condena a Vicente Foz a devolver a Florentino Pascual la cantidad de P300 con su interes legal desde el 9 de enero de 1946 y a pagar las costas en ambas causas.

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

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.