

MANUEL RIVERA RAMIREZ, DEMANDANTE Y APELANTE, CONTRA EL SHERIFF PROVINCIAL DE PAMPANGA R OTKOS, DEMANDADOS Y APELADOS.

CA-No. 780. November 16, 1945

Ponente: PABLO, M.: El demandante en la causa civil pide que el Juzgado le declare dueño absoluto y exclusivo del lote 5-B; que la venta en pública subasta de dicho lote y el correspondiente Certificado de Transferencia de Título No. 11751 sean declarados nulos. En el Expediente de Registro No. 4892 del Juzgado de Primera Instancia de Pampanga, Mariano Chong Tiaopoc presentó una moción en octubre 8, 1938, pidiendo que se cancele el Certificado Original de Título No. 121 en cuanto al lote 5-B y el Certificado de Transferencia de Título No. 8147 en cuanto a la parcela 3.ft y en su lugar se expida otro a nombre de Domingo B. Chong. El juez accedió a la petición en octubre 28, 1938. En abril 17, 1939, Manuel Rivera Ramirez presentó moción de reconsideración. Ambas partes pidieron que esta moción sea vista juntamente con la causa civil No. 6508. El Juez a quo, después de considerar el convenio de hechos, las pruebas orales y documentales, dictó su decisión de mayo 26, 1943, que declara: (a) que Domingo B. Chong y Faustina de Guzman son los dueños absolutos y exclusivos del lote 5—B, denegando la moción de reconsideración presentada en el Expediente de Registro y (b) que "no ha lugar a conceder los daños y perjuicios." El demandante apeló contra la decisión en cuanto al pronunciamiento (a) y los demandados apelaron en cuanto al pronunciamiento (b). No hay controversia en cuanto a los siguientes hechos: Que las parcelas 3.a y 5.a en litigio estaban registradas a nombre de los esposos Leon F. Rustia y Juana de Leon bajo el Certificado Original de Título No. 121 desde el 16 de julio de 1916. En 18 de junio de 1926, el demandante adquirió en compra de dichos esposos por P4,400 una porción de la parcela 5.a (lote 5-B) bajo la fe del Notario Público Saueo, pero dicha venta no ha sido registrada porque otra parcela estaba gravada a uno de Malabon y por la subdivisión de la parcela 5.a. En junio 30 de 1924, Leon F. Rustia y Juana de Leon vendieron la otra porción de la 5." parcela (lote S-A) a favor de los esposos Espiridion de la Cruz y E3tanislao Almazar; estos mandaron subdividirla y el plano de subdivisión aprobado por la oficina de Terrenos el febrero 7 de 1929, (Exhibito C) delimita la porción comprada por ellos, denominándola lote 5-A, y la porción vendida al demandante, lote 5-B. En virtud de un mandamiento de ejecución expedido en la Causa Civil No. 4853, en septiembre 17, 1934, el sheriff trabó embargo sobre la parcela S.a y 5-B del Certificado Original de Título No. 121, con su anotación correspondiente. El sheriff publicó la notificación de venta del lote 5-B; lo vendió en pública subasta en octubre 20, 1934, habiendo sido Mariano Chong Tiaopoc, representado por su hijo Domingo y abogado Ejercito, el mejor postor, y en octubre 20, 1935, otorgó el certificado de venta final a favor del postor Mariano Chong Tiaopoc por la cantidad de P238.94 (Exhibit 2). A petición de este en el expediente de Registro No. 4892, el Juzgado de Primera Instancia de Pampanga en su orden de octubre 25, 1938, dispuso la cancelación del Certificado Original de Título No. 121 en cuanto al lote 5—B y la expedición del correspondiente Certificado de Transferencia de Título No. 11751 a nombre de Domingo Baetiong. El punto controvertido que creemos de importancia para la decisión de este asunto es la manera cómo el sheriff llegó a tener en su poder la descripción técnica del lote 5-B antes de proceder a su embargo y expedir el anuncio de venta correspondiente. El sheriff, declarando como testigo, dijo que la descripción técnica de la parcela 5-B ha sido facilitada a él por uno de los dos abogados de Mariano Chong Tiaopoc el Sr. Ejercito o el Sr. Natividad. El abogado Sr. Ejercito, declarando como testigo del demandado Mariano Chong Tiaopoc, dijo que el Sr. Natividad no intervino en la Causa Civil No. 6508; que él personalmente, juntamente con el hijo del demandante llamado Jacinto Baetiong, fue quien llevó la orden de ejecución al Sheriff Provincial de Pampanga; y añadió "no he facilitado la descripción técnica. Ya no me corresponde eso, sino el sheriff es quien debe sacar" (Pag. 36, t. n. t.). Preguntado por el Juzgado: "Quiere usted decir, Sr. Ejercito, que cuando usted indicó las descripciones técnicas de las parcelas 3.a y 5.a del Certificado Original de Título No. 121, cuyas descripciones se han puesto por el sheriff de esta provincia en los Exhibitos D y E del

demandante, usted no tuvo necesidad de ir a la Oficina General del Registro de Terrenos y al Buro de Terrenos en Manila para sacar esas descripciones?" el testigo contesto: "No he presentado la descripcion tecnica ni tampoco he acudido a la Oficina General del Registro de Terrenos en Manila. Tuve solamente que ir a la Oficina del Registrador de Titulo de Pampanga para indicar el titulo en donde aparecen las parcelas 3.a y 5.a" (Pag. 37, t. n. t.) Y preguntado por el abogado Javier: "¿Sabia, usted entonces, o sea, antes del embargo de la parcela 5-B, o sea, el 21 de septiembre de 1934, o algun tiempo despues que aquel lote estaba ya vendido a favor del demandante Manuel Rivera Ramirez?" contesto: "Yo no se. Como ya he dicho, cuando acudi a la Oficina. del Registrador de Titulos de Pampanga no habia ninguna anotacion al dorso del titulo y estaban libreg de gravamen esas parcelas 3.a y 5.a" (Pag. 37, t. n. t.) El siguiente convenido desmiente al testigo: "SR. JAVIER: "Las partes convienen en insertar en el record el asiento No. 6179 que aparece anotado al dorso del mismo Ccertificado Original de Titulo No. 121, Sheet No. 3, que se lee como sigue: " 'La portion del lote No. 5, conocida como lote No. 5-A en la Subdivision PSD-3610, ha sido vendida en absoluto por la suma de P2.000, segun escritura otorgada y ratificada ante el Sr. Martin Ortiz, notario publico de Bulacan. En su virtud, ha sido cancelado parcialmente dicho lote No. 5, y extendido en el Libro de Transferencia un nuevo titulo T-No. 4164, y se ha expedido su duplicado para el dueño, dejando sin cancelar la otra porcion, conocida como lote No. 5-B,' y que esta anotacion lleva la fecha 15 de abril de 1930." La declaration del abogado Ejereito de que no habia anotacion al dorso del titulo y que la quinta parcela estaba libre de gravamen, no es exacta: no solamente no estaba libre, sino que estaba subdividida, segun la anotacion ya transcrita, en lote 5-A y lote 5-B, y el lote 5-A ya estaba registrado a nombre de los esposos De la Cruz y se expidio el correspondiente Certificado de Transferencia de Titulo No. 4164 en abril 15, 1930, con la cancelacion parcial del Certificado de Transferencia de Titulo No. 121. Es de conociniiento judicial que el registrador de titulos no podia expedir tal certificado de transferencia sin tener a la vista la autentica description tecnica del lote 5-A, y esa descripcion tecnica con la del lote 5-B tenia que estar necesariamente unida al piano de subdivision. No creemos que el registrador de titulo se haya atrevido a expedir un certificado de transferencia a la presentation de una description escrita en un simple pedazo de papel. Para que la descripcion se considere autentica es necesario que este unida al piano de subdivision aprobado por el Director de Terrenos: la description tecnica no se firma sino el piano. El sheriff que trabo el embargo del lote 5-B a petition del ejecutante declaro positivamente que uno de los abogados de Mariano Chong Tiaopoc fue el que le facilito la description tecnica de dicho lote, necesaria para el aviso de venta. El Sr. Ejercito admite que el fue el abogado de Mariano Chong Tiaopoc en el asunto civil y entrego el mandamiento de ejecucion al sheriff, pero niega haber facilitado a este dicha description. Siendo deber de la parte ejecutante (lot demandados hoy) o de su abogado el facilitar al sheriff dicha description, y no del sheriff el indagar por ella, damos mas credito al testimonio del sheriff sobre el particular; y como quiera que dicha descripcion juntamente con el piano Exhibito C tem'a que encontrarse en la Oficina del Registrador de Titulo para que este pueda expedir el Certificado de Transferencia de Titulo del lote 5-A, el abogado de Mariano Chong Tiaopoc que ha facilitado esta description, al tomar nota de esta debio necesariamente de haber visto que en dicho piano aparecia ya que el lote 5-B pertenecia o era de la propiedad del demandante, tanto mas cuanto que en el lugar mas visible del lote constaba lo siguiente: "Manuel Riveea "Lot 5-B "Area—61179 Sq. M." Su negation de haber facilitado dicha description al sheriff refuerza esta nuestra conclusion, porque de haber admitido la verdad, hubiera tenido tambien que admitir que habia visto el piano y la description tecnica. Ademas, Mariano Chong Tiaopoc, al presentar su motion jurada en octubre 8, 1938, en el expediente de registro alego: "Que el compareeiente, como comerciante, nunca tuvo interes en tener y poseer terrenos agricolas, ni tuvo la intencidn de adquirir para si las dos parcelas de terrenos palayeros descritas en el parrafo 3.º de esta motion, sino en nombre y representation de su hijo Domingo B. Chong, y por consiguiente, este y no el compareciente es el verdadero dueiio de dichas dos parcelas de terreno," y pidio "qae despues de cancelados los Certincados de Titulo Nos. 121 y 8147, se ordene la expedition de otro a nombre de Domingo B. Chong, casado con Faustina de Guzman ciudadanos filipinos, * * * y no a nombre del compareciente Mariano Chong Tiaopoc" Se vera que el mocionante hizo constar que su hijo Domingo B. Chong es ciudadano filipino, cuando no es verdad. El parrafo 2 de la demanda enmendada, que alega que Mariano Chong Tiaopoc y Domingo B. Chong son ciudadanos chinos, no esta negada en la contestation enmendada (paginas 5 y 43, Joint Record on Appeal; Regla 9, art. 8, Rules of Court.) Tambien alego en la motion que no titvo la intencion de adquirir dichos terrenos, "sino en nombre y representation de su hijo Domingo B. Chong, y por consiguiente, este y no el compareciente es el verdadero dueiio." Otra inexactitud:

Domingo con el abogado Sr. Ejercito es el que represento al ejecutante Mariano en la subasta y por eso en la escritura de venta se ha hecho constar como comprador a Mariano, el padre. Si es verdad que Domingo era "el verdadero dueño" hubiera este dicho así al sheriff y no hubiera permitido que su padre apareciera como comprador en la escritura. Si Mariano Chong Tiaopoc fue capaz de presentar bajo juramento, una motion con dos alegaciones esenciales y falsas, i que de extraño hay que su testigo y abogado niegue tener conocimiento del Exhibito C y que insista en que no proporcione al sheriff la descripción técnica, a pesar de la declaración positiva de este funcionario? La tendencia de esta cadena de declaraciones inexactas es manifiesta: se desea hacer creer que Domingo B. Chong es filipino y esta cualificado para adquirir terrenos agrícolas bajo la Constitución (Art. XIII, sec. 5) y que fue comprador de buena fe escudándose bajo la doctrina del Tribunal Supremo en los asuntos de *Wm. H. Anderson & Co. contra Garcia* (64 Phil., 506) ; *Reynes contra Barrera* (R. G. No. 46724) ; y *Hernandez contra Katigbak Viuda de Salas* (40 Gac. Of., 7.º Suplemento, 185) en el asunto más reciente de los cuales, el hoy Presidente del Tribunal, Honorable Manuel V. Moran, dijo: "It is a well-settled rule that, when the property sold on execution is registered under the Torrens system, registration is the operative act that gives validity to the transfer, or creates a lien on the land, and a purchaser, on execution sale, is not required to go behind the registry to determine the conditions of the property. Such purchaser acquires such right, title and interest as appear on the certificate of title issued on the property, subject to no liens, encumbrances or burdens that are not noted thereon. (*Wm. H. Anderson & Co. vs. Garcia*, 64 Phil., 506; *Reynes vs. Barrera*, G. R. No. 46724.)" En ninguno de estos tres asuntos citados hay el menor indicio de que los compradores hayan tenido conocimiento, al trabarse el embargo, de algún dato que inspire la menor sospecha de que alguien haya reclamado el terreno comprado: los compradores obraron de buena fe. En el caso presente, el abogado de los demandados cerro los ojos al dato elocuente de que Manuel Rivera era dueño del lote 5—B, como lo demostraban claramente el plano y la descripción técnica, cuando él se constituyó en la Oficina del Registrador o de Títulos para obtener copia de la descripción, aunque él quiso hacer creer que "no había ninguna anotación al dorso del título." En el asunto de *Leung Yee contra F. L. Strong Machinery Co.* (37 Jur. Fil., 672), el Tribunal Supremo dijo: "El comprador no puede cerrar los ojos a liechos que pondrían en guardia a un hombre razonable y alegar después que obró de buena fe, en la creencia de que el título del vendedor carecía de defectos. El mero hecho de negarse a creer en la existencia de tales defectos, o el de cerrar voluntariamente los ojos ante la posibilidad de que el título del vendedor adoleciera de algún defecto, no le convertirá en comprador de buena fe a título oneroso, si posteriormente resultara que el título adolecía en realidad de defectos, y constase que estaba enterado de la existencia de los mismos hasta tal punto que le hubiese hecho descubrirlos si hubiese procedido con la cautela que puede razonablemente exigirse a un hombre prudente en analoga situación. La buena fe, o la falta de buena fe, es en último término, cuestión de intención; pero para determinar la intención que uno tiene en un momento dado, nos vemos forzosamente supeditados a las pruebas relativas al modo de proceder y a los actos externos mediante los cuales únicamente pueden determinarse con seguridad los actos internos. Así es que la 'honradez en la intención,' 'la intención lícita y honrada' que constituyen la buena fe, presuponen 'estar ajeno al conocimiento y a las' circunstancias que deben ponernos en el terreno de la investigación,' de lo que resulta que la prueba de que ha existido tal conocimiento desvirtúa la presunción de buena fe que los tribunales siempre suponen en defecto de prueba en contrario. 'La buena fe o la ausencia de esta no constituye un hecho visible ni tangible que pueda verse o palpase, sino que es, más bien, un estado o condición del ánimo, del cual solo puede formarse juicio por medio de signos reales o ficticios.' (*Wilder vs. Gilman*, 55 Ct, 504, 505; Cf. *Cardenas vs. Miller*, 108 Cal., 250; *BreauxRenoudet, Cypress Lumber Co. vs. Shadel*, 52 La. Ann., 2094-2098; *Pinkerton Bros. Co. vs. Bromley*, 119 Mich., 8, 10, 17.)" Este Tribunal declara que solamente se puede invocar con éxito la falta de inscripción al dorso del certificado de título como prueba de buena fe, cuando el comprador no se entera de ningún dato que indique que el terreno ya es de la propiedad de otro. Como el abogado Ejercito actuaba como agente o mandatario del cliente, y sus actos obligan a este, el conocimiento del abogado de que al trabarse el embargo ya era del demandante el lote 5-B, era también conocimiento de su cliente (6 C. J., sec. 144, pp. 688-639; *Henry Wittenbroek, Appt. vs. John A. Parker*, 24 L. R. A., 197; *Newton vs. Easterwood*, 154 S. W., 646; y *U. S. vs. Umali*, 15 Phil, 83), y por ende, este no puede alegar que es un tercero de buena fe al adquirir dicho lote 5-B en la venta de este en pública subasta por el sheriff. No se puede privar a Manuel Rivera del lote 5-B comprado por él en P4,400 desde junio 18, 1926 (cerca de 19 años de posesión dominical) y adjudicárselo a Domingo B. Chong por haberlo comprado su padre Mariano Chong

Tiaopoc, como ejecutante, por F238.44, sin subvertir los eternos y elevados principios de justicia y equidad. Por tanto, se declara de la propiedad del demandante el lote 5-B; cancelese el Certificado de Transferencia de Título No. 11751 a nombre de Domingo Baetiong y Faustina de Guzman y expidase otro a nombre del demandante, y se sobresee la apelacion de los demandados Domingo B, Chong y Mariano Chong Tiaopoc, con las costas en ambas Imstancias contra estos. Jaranilla, Feria, y De Joya, MM., estan conformes. OZAETA, J.

Read online (full-text search, related cases, audio case brief): <https://batas.org/library/5a94f73f89c7/>

PABLO, M.:

El demandante en la causa civil pide que el Juzgado le declare dueño absoluto y exclusivo del lote 5-B; que la venta en publica subasta de dicho lote y el correspondiente Certificado de Transferencia de Título No. 11751 sean declarados nulos.

En el Expediente de Registro No. 4892 del Juzgado de Primera Instancia de Pampanga, Mariano Chong Tiaopoc presento una mocion en octubre 8, 1938, pidiendo que se cancele el Certificado Original de Título No. 121 en cuanto al lote 5-B y el Certificado de Transferencia de Título No. 8147 en cuanto a la parcela 3.ft y en su lugar se expida otro a nombre de Domingo B. Chong. El juez accedio a la petition en octubre 28, 1938. En abril 17, 1939, Manuel Rivera Ramirez presento mocion de reconsideration. Ambas partes pidieron que esta mocion sea vista juntamente con la causa civil No. 6508.

El Juez a quo, despues de considerar el convenio de hechos, las pruebas orales y documentales, dicto su decision de mayo 26, 1943, que declara: (a) que Domingo B. Chong y Faustina de Guzman son los duenos absolutos y exclusivos del lote 5—B, denegando la mocion de consideration presentada en el Expediente de Registro y (b) que "no ha lugar a conceder los danos y perjuicios."

El demandante apelo contra la decision en cuanto al pronimciamiento (a) y los demandados apelaron en cuanto al pronunciamiento (b).

No hay controversia en cuanto a los siguientes hechos:

Que las parcelas 3.a y 5.a en litigio estaban registradas a nombre de los esposos Leon F. Rustia y Juana de Leon bajo el Certificado Original de Título No. 121 desde el 16 de julio de 1916. En 18 de junio de 1926, el demandante adquirio en compra de dichos esposos por P4,400 una portion de la parcela 5.a (Iote 5-B) bajo la fe del Notario Publico Saueo, pero dicha venta no ha sido registrada porque otra parcela estaba gravada a uno de Malabon y por la subdivision de la parcela 5.a. En junio 30 de 1924, Leon F. Rustia y Juana de Leon vendieron la otra portion de la 5." parcela (Iote S-A) a favor de los esposos Espiridion de la Cruz y E3tanislao Almazar; estos mandaroa subdividir la y el piano de subdivision aprobado por la oficina de Terrenos el febrero 7 de 1929, (Exhibito C) delimita la porcion comprada por ellos, denominandola Iote 5-A, y la porcion vendida al demandante, Iote 5-B.

En virtud de un mandamiento de ejecucion expedido en la Causa Civil No. 4853, en septiembre 17, 1934, el sheriff trabo embargo sobre la parcela S.a y 5-B del Certifieado Original de Título No. 121, con su anotacion correspondiente. El sheriff publico la notification de venta del lote 5-B; lo vendio en publica subasta en octubre 20, 1934, habiendo sido Mariano Chong Tiaopoc, representado por su hijo Domingo y abogado Ejercito, el mejor postor, y en octubre 20, 1935, otorgo el certifieado de venta final a favor del postor Mariano Chong Tiaopoc por la cantidad de P238.94 (Exhibit 2). A petition de este en el expedients de Registro No. 4892, el Juzgado de Primera Instancia de Pampanga en. su orden de octubre 25, 1938, dispuso la cancelacion del Certifieado Original de Título No. 121 en cuanto al lote 5—B y la expedition del correspondiente Certifieado de Transferencia de Título

No. 11751 a nombre de Domingo Baetiong.

El punto controvertido que creemos de importancia para la decision de este asunto es la manera como el sheriff llevo a tener en su poder la description tecnica del lote 5-B antes de proceder a su embargo y expedir el anuncio de venta correspondiente.

El sheriff, declarando como testigo, dijo que la description tecnica de la parcela 5-B ha sido facilitada a el por uno de los dos abogados de Mariano Chong Tiaopoc el Sr. Ejercito o el Sr. Natividad. El abogado Sr. Ejercito, declarando como testigo del demandado Mariano Chong Tiaopoc, dijo que el Sr. Natividad no intervino en la Causa Civil No. 6508; que el personalmente, juntamente con el hijo del demandante llamado Jacinto Baetiong, fue quien llevo la orden de ejecucion al Sheriff Provincial de Pampanga; y anadio "no he facilitado la description tecnica. Ya no me corresponde eso, sino el sheriff es quien debe sacar" (Pag. 36, t. n. t.). Preguntado por el Juzgado: "Quiere usted decir, Sr. Ejercito, que cuando usted indico las descripciones tecnicas de las parcelas 3.a y 5.a del Certificado Original de Titulo No. 121, cuyas descripciones se han puesto por el sheriff de esta provincia en los Exhibitos D y E del demandante, usted no tuvo necesidad de ir a la Oficina General del Registro de Terrenos y al Buro de Terrenos en Manila para sacar esas descripciones?" el testigo contesto: "No he presentado la description tecnica ni tampoco he acudido a la Oficina General del Registro de Terrenos en Manila. Tuve solamente que ir a la Oficina del Registrador de Titulo de Pampanga para indicar el titulo en donde aparecen las parcelas 3.a y 5.a" (Pag. 37, t. n. t.) Y preguntado por el abogado Javier: "¿Sabia, usted entonces, o sea, antes del embargo de la parcela 5-B, o sea, el 21 de septiembre de 1934, o algun tiempo despues que aquel lote estaba ya vendido a favor del demandante Manuel Rivera Ramirez?" contesto: "Yo no se. Como ya he dicho, cuando acudi a la Oficina del Registrador de Titulos de Pampanga no habia ninguna anotacion al dorso del titulo y estaban libres de gravamen esas parcelas 3.a y 5.a" (Pag. 37, t. n. t.) El siguiente convenido desmiente al testigo:

"SR. JAVIER:

"Las partes convienen en insertar en el record el asiento No. 6179 que aparece anotado al dorso del mismo Certificado Original de Titulo No. 121, Sheet No. 3, que se lee como sigue:

" 'La porcion del lote No. 5, conocida como lote No. 5-A en la Subdivision PSD-3610, ha sido vendida en absoluto por la suma de P2.000, segun escritura otorgada y ratificada ante el Sr. Martin Ortiz, notario publico de Bulacan. En su virtud, ha sido cancelado parcialmente dicho lote No. 5, y extendido en el Libro de Transferencia un nuevo titulo T-No. 4164, y se ha expedido su duplicado para el dueño, dejando sin cancelar la otra porcion, conocida como lote No. 5-B,' y que esta anotacion lleva la fecha 15 de abril de 1930."

La declaration del abogado Ejercito de que no habia anotacion al dorso del titulo y que la quinta parcela estaba libre de gravamen, no es exacta: no solamente no estaba libre, sino que estaba subdividida, segun la anotacion ya transcrita, en lote 5-A y lote 5-B, y el lote 5-A ya estaba registrado a nombre de los esposos De la Cruz y se expidio el correspondiente Certificado de Transferencia de Titulo No. 4164 en abril 15, 1930, con la cancelacion parcial del Certificado de Transferencia de Titulo No. 121. Es de conocimiento judicial que el registrador de titulos no podia expedir tal certificado de transferencia sin tener a la vista la autentica description tecnica del lote 5-A, y esa description tecnica con la del lote 5-B tenia que estar necesariamente unida al plano de subdivision. No creemos que el registrador de titulo se haya atrevido a expedir un certificado de transferencia a la presentation de una description escrita en un simple pedazo de papel. Para que la description se considere autentica es necesario que este unida al plano de subdivision aprobado por el Director de Terrenos: la description tecnica no se firma sino el plano.

El sheriff que trajo el embargo del lote 5-B a petition del ejecutante declaro positivamente que uno de los abogados de Mariano Chong Tiaopoc fue el que le facilito la description tecnica de dicho lote, necesaria para el

aviso de venta. El Sr. Ejercito admite que el fue el abogado de Mariano Chong Tiaopoc en el asunto civil y entrego el mandamiento de ejecucion al sheriff, pero niega haber facilitado a este dicha description. Siendo deber de la parte ejecutante (lot demandados hoy) o de su abogado el facilitar al sheriff dicha description, y no del sheriff el indagar por ella, damos mas credito al testimonio del sheriff sobre el particular; y como quiera que dicha descripcion juntamente con el piano Exhibito C tem'a que encontrarse en la Oficina del Registrador de Titulo para que este pueda expedir el Certificado de Transferencia de Titulo del lote 5-A, el abogado de Mariano Chong Tiaopoc que ha facilitado esta description, al tomar nota de esta debio necesariamente de haber visto que en dicho piano aparecia ya que el lote 5-B pertenecia o era de la propiedad del demandante, tanto mas cuanto que en el lugar mas visible del lote constaba lo siguiente:

"Manuel Riveea

"Lot 5-B

"Area—61179 Sq. M."

Su negation de haber facilitado dicha description al sheriff refuerza esta nuestra conclusion, porque de haber admitido la verdad, hubiera tenido tambien que admitir que habia visto el piano y la description tecnica.

Ademas, Mariano Chong Tiaopoc, al presentar su motion jurada en octubre 8, 1938, en el expediente de registro alego: "Que el compareeiente, como comerciante, nunca tuvo interes en tener y poseer terrenos agricolas, ni tuvo la intencidn de adquirir para si las dos parcelas de terrenos palayeros descritas en el parrafo 3.º de esta motion, sino en nombre y representation de su hijo Domingo B. Chong, y por consiguiente, este y no el compareciente es el verdadero dueiio de dichas dos parcelas de terreno," y pidio "qae despues de cancelados los Certincados de Titulo Nos. 121 y 8147, se ordene la expedition de otro a nombre de Domingo B. Chong, casado con Faustina de Guzman ciudadanos filipinos, * * * y no a nombre del compareciente Mariano Chong Tiaopoc"

Se vera que el mocionante hizo constar que su hijo Domingo B. Chong es ciudadano filipino, cuando no es verdad.

El parrafo 2 de la demanda enmendada, que alega que Mariano Chong Tiaopoc y Domingo B. Chong son ciudadanos chinos, no esta negada en la contestation enmendada (paginas 5 y 43, Joint Record on Appeal; Regla 9, art. 8, Rules of Court.) Tambien alego en la motion que no titvo la intencion de adquirir dichos terrenos, "sino en nombre y representation de su hijo Domingo B. Chong, y por consiguiente, este y no el compareciente es el verdadero dueiio." Otra inexactitud: Domingo con el abogado Sr. Ejercito es el que represento al ejecutante Mariano en la subasta y por eso en la escritura de venta se ha hecho constar como comprador a Mariano, el padre. Si es verdad que Domingo era "el verdadero dueno" hubiera este dicho asi al sheriff y no hubiera permitido que su padre aparezca como comprador en la escritura. Si Mariano Chong Tiaopoc fue capaz de presentar bajo juramento, una motion con dos alegaciones esenciales y falsas, i que de extraño hay que su testigo y abogado niegue tener conocimiento del Exhibito C y que insista en que no proporciono al sheriff la description teenica, a pesar de la declaration positiva de este fincionario? La tendencia de esta cadena de declaraciones inexactas es manifiesta: se desea hacer creer que Domingo B. Chong es filipino y esta cualificado para adquirir terrenos agricolas bajo la Constitution (Art. XIII, sec. 5) y que fue comprador de buena fe escudandose bajo la doctrina del Tribunal Supremo en los asuntos de Wm. H. Anderson & Co. contra Garcia (64 Phil., 506) ; Reynes contra Barrera (R. G. No. 46724) ; y Hernandez contra Katigbak Viuda de Salas (40 Gac. Of., 7.º Suplemento, 185) en el asunto mas reciente de los cuales, el hoy Presidente del Tribunal, Honorable Manuel V. Moran, dijo:

"It is a well-settled rule that, when the property sold on execution ig registered under the Torrens system, registration is the operative act that gives validity to the transfer, or creates a lien on the land, and a purchaser, on execution sale, is not required to go behind the registry to determine the conditions of the property. Such

purchaser acquires such right, title and interest as appear on the certificate of title issued on the property, subject to no liens, encumbrances or burdens that are not noted thereon. (Wm. H. Anderson & Co. vs. Garcia, 64 Phil., 506; Reynes vs. Barrera, G. R. No. 46724.)"

En ninguno de estos tres asuntos citados hay el menor indicio de que los compradores hayan tenido conocimiento, al trabarse el embargo, de algun dato que inspire la menor sospecha de que alguien haya reclamado el terreno comprado: Los compradores obraron de buena fe. En el caso presente, el abogado de los demandados cerro los ojos al dato elocuente de que Manuel Rivera era dueño del lote 5—B, como lo demostraban claramente el piano y la descripción técnica, cuando el se constituyo en la Oficina del Registrar! or de Titulos para obtener copia de la descripción, aunque el quiso hacer creer que "no habia ninguna anotacion al dorso del titulo."

En el asunto de Leung Yee contra F. L. Strong Machinery Co. (37 Jur. Fil., 672), el Tribunal Supremo dijo:

"El comprador no puede cerrar los ojos a liechos que pondrian en guardin a un hombre razonable y alegar despues que obro de buena fe, en la creencia de qua el titulo del vendedor carecia de defectos. El mere hecho dc negarse a creer en la existencia de tales defectos, o el de cerrar volimtariameiite los ojos ante la posibilidad de que el titulo del vendedor adoleciera de algun defeeto, no le convertira en comprador do buena fe a titulo oneroso, si posteriormente resultara que el titulo adolecia en realidad de defectos, y constase que estaba enterado de la existencia de los mismos hasta tal punto que le hubiese hecho descubrirlos si hubiese procedido eon la cautela quo puede razo-nablemcnte exigirse a tin hombre pradente en analoga situacion. La buena fe, o la falta de buena fe, es en ultimo termino, cuesfcion de intencion; pero para determinar la intencion que nno tiene en un momento dado, nos vemos forzosamente supeditadoa a las prnebas relativas al modo de proceder y a los actos externos mediante los cuales unicamente pueden determinarse con seguridad los actos internos. Asi es que la 'honradez en la intencion,' 'la intehejoa licita y honrada' que constituyen la buena fe, presuponen 'estar ajeno al conocimiento y a las' circunstancias que deben ponernos en el terreno de la investigacion,' de lo que resulta que la prneba de o(ue ha existido tal conocimiento desvirtua la presuncion do buena fe que los tribunales siempre suponen en defeeto de prueba en contrario. 'La buena fe o la ausencia de esta no constituye un hecho visible ni tangible que pueda verse o palparse, sino que es, mas bien, un estado o condition del animo, del cual solo puede formarse jnici© por medio de signos reales o flcticios.' (Wilder vs. Gilman, 55 Ct, 504, 505; Cf. Cardenas vs. Miller, 108 Cal., 250; BreauxRenoudet, Cypress Lumber Co. vs. Shadel, 52 La. Ann., 2094-2098; Pinkerton Bros. Co. vs. Bromley, 119 Mich., 8, 10, 17.)"

Este Tribunal declara que solamente se puede invocar con exito la falta de inscripeion al dorso del certificado de titulo como prueba de buena fe, cuando el comprador no se entera de ningiin dato que indique que el terreno ya es de la propiedad de otro.

Como el abogado Ejercito actuaba como agente o jmandatario del cliente, y sus actos obligan a este, el conoclimiento del abogado de que al trabarse el embargo ya era del demandante el lote 5-B, era tambien conocimiento de su cliente (6 C. J., sec. 144, pp. 688-639; Henry Wittenbroek, Appt. vs. John A. Parker, 24 L. R. A., 197; Newton vs. Easterwood, 154 S. W., 646; y U. S. vs. Umali, 15 Phil, 83), y por ende, este no puede alegar que es un tercero de buena fe al adquirir dicho lote 5-B en la venta de este en publica subasta por el sheriff.

No se puede privar a Manuel Rivera del lote 5-B comprado por el en P4,400 desde junio 18, 1926 (cerca de 19 anos de posesion dominical) y adjudicarselo a Domingo B. Chong por haberlo comprado su padre Mariano Chong Tiaopoc, como ejecutante, por F238.44, sin subvertir los eternos y elevados principios de justicia y equidad. Por tanto, se declara de la propiedad del demandante el lote 5-B; cancelese el Certificado de Transferencia de Titulo No. 11751 a nombre de Domingo Baetiong y Faustina de Guzman y expidase otro a nombre del demandante, y se sobresee la apelacion de los demandados Domingo B, Chong y Mariano Chong Tiaopoc, con las costas en ambas Imstancias contra estos.

Jaranilla, Feria, y De Joya, MM., estan conformes.

OZAETA, J.:

I concur in the annulment of the sale on the sole ground that "the price is so inadequate as to shock the conscience of the court." (Director of Lands vs. Abarca, 61 Phil., 70.)

CONCURRING AND DISSENTING**PARAS, J.,**

The lot in controversy, No. 5-B, originally belonged to, and was registered under the Torrens System in the names of, Leon F. Rustia and Juana de Leon. In 1926 the lot was sold to Manuel Rivera Ramirez who, however, did not register the sale. In 1934 the same property was levied upon and sold by the provincial sheriff of Pampanga by virtue of a writ of execution issued in civil case No. 4853, in which Mariano Chong Tiaopoc was the judgment creditor (who became the purchaser at the sheriff's sale) and Leon F. Rustia and Juana de Leon (registered owners) the judgment debtors. It is admitted that Mariano Chong Tiaopoc never had actual knowledge of the prior unregistered sale in favor of Manuel Rivera Ramirez, and the only question before us is whether he can be lawfully considered to have had constructive information thereof so as to render him a purchaser in bad faith at the aforesaid execution sale.

By inferences built on mere conjectures, the majority have ruled against Mariano Chong Tiaopoc and thereby brushed aside good and sound jurisprudence. It is thus assumed that (a) the information of a lawyer on the question of title is information of his client who becomes a purchaser; (b) the technical description of a lot forming part of a subdivision is always annexed to the subdivision plan and, therefore, a lawyer who has read the description must also have seen the plan; and (c) if the subdivision plan contains, with reference to a specific lot, the name of a person other than the registered owner, said person may be held to own such an interest in said lot as to preclude the idea that the registered land is free from all liens and encumbrances.

For our purposes, the legal correctness of the first assumption may be accepted, and we will proceed to show that the other conjectural propositions of the majority do not and cannot have any anchorage in law or in fact.

The majority rely on the testimony of the sheriff who levied upon and subsequently sold lot 5-B, to the effect that the technical description was furnished by the lawyer of Mariano Chong Tiaopoc who on the assumption that the technical description was annexed to the subdivision plan, must be held to have seen not only said description but also the plan which contained, with reference to lot 5-B, the name of Manuel Rivera Ramirez. And it is the latter fact which the majority invoke in contending that Mariano Chong Tiaopoc, through, his attorney, must have known that Manuel Rivera Ramirez had an interest therein at the time of the execution sale. The argument is faulty for many reasons: (1) The lawyer concerned has testified that he merely instructed the sheriff to levy upon any registered interest of the judgment debtors. (2) Although the technical description of surveyed land, which is contained on a separate sheet, is usually annexed to the plan, this is not necessarily true in all cases. (3) The register of deeds or the man in charge of his office has testified that there was no plan of any kind corresponding to lot 5-B, although a separate sheet containing its description is clipped to the record, (4) The annotation appearing on the back of original certificate of title No. 121, covering the land in question, to the effect that

"La porcion del lote No. 5, conocida como lote No. 5-A en la Subdivision PSD-3610, ha sido vendida en absoluto por la suma de P2,000, segun escritura otorgada y ratificada ante el Sr. Martin Ortiz, notario publico

de Bulacan. En su virtud, ha sido cancelado parcialmente dicho lote No. 5, y extendido en el libro de Tránsito un nuevo título T-No. 4164, y se ha expedido su duplicado para el dueño, dejando sin cancelar la otra porción, conocida como lote No. 5-B",

instead of supporting the assumption relished by the majority, is positive evidence that lot 5-B remained unaffected by said annotation. This annotation undoubtedly accounts for the testimony of the lawyer of Mariano Chong Tiaopoc that, in a relative sense, "no había ninguna anotación al dorso del título." (5) The position of the majority militates against the presumption of good faith in favor of a purchaser for value and against the finding of the trial court, which had seen and heard the witness testify, to the effect that Mariano Chong Tiaopoc was a bona fide purchaser, without the least showing that important details or evidence had been overlooked by said court. (6) The decision of the majority virtually reverses the settled doctrine that

"It is a well-settled rule that, when the property sold on execution is registered under the Torrens System, registration is the operative act that gives validity to the transfer, or creates a lien on the land, and a purchaser, on execution sale, is not required to go behind the registry to determine the conditions of the property. Such purchaser acquires such right, title and interest as appear on the certificate of title issued on the property, subject to no liens, encumbrances or burdens that are not noted thereon." (Hernandez vs. Viuda de Salas, 40 Off. Gaz., 7th Supplement, p. 185.)

for the simple reason that, in effect, the majority is requiring the purchaser in the case at bar to go behind the registry and to recognize "liens, encumbrances or burdens that are not noted" on original certificate of title No. 121. The case of *Leung Yee vs. Strong Machinery Co. and Williamson*, 37 Phil., 644, cited by the majority, is good law but not applicable to the instant case, because in the former the Court found as a fact that the judgment creditor and execution purchaser had been duly notified of the prior sale, aside from the fact that its subject matter was a building which was not covered by an outstanding Torrens Certificate of Title. The one in point is the case of *Quiamson vs. Suarez*, 45 Phil., 901-907, wherein it has been held:

"The third assignment of error relates to the principal question in the case, i. e., the determination of the legal effect of the two leases and of their relative priority. As we have already stated, the land in question is registered under Act No. 496. The plaintiff's lease is duly entered upon, the certificate of title; the defendant's lease, though prior in date, has never been registered, nor is any intimation of its existence to be found upon the certificate of title. At the time the plaintiff entered into his contract of lease, he had knowledge of the fact that the defendant was in physical possession of the land and if the land were unregistered this would be sufficient to put him upon inquiry and charge him with constructive notice of the defendant's rights.

"One of the principal features of the Torrens System of registration is that all incumbrances on the land or special estates therein shall be shown, or, at least, intimated upon the certificate of title and a person dealing with the owner of the registered land is not bound to go behind the certificate and inquire into transactions, the existence of which is not there intimated. There being in the present case no indication on the certificate of title of the existence of the defendant's lease, and the certificate therefor showing a clear title and right of possession in favor of the lessor, the plaintiff had a perfect right to rely on the lessor's statement that defendant's right of possession terminated on April 30, 1921, and was not bound to make further inquiries. He can, therefore, not be charged with fraud, neither actual nor constructive.

"The disadvantages of adopting the rule suggested by the appellant would far outweigh the advantages, would be out of harmony with the underlying principles of the Torrens System of registration and would tend to impair the value of registered titles." Our view may not be said to be inequitable to Manuel Rivera Ramirez, since he had been enjoying the products of the land since about 1926. Assuming that its average annual yield is P200, he should have been more than repaid for what he gave for the lot. Moreover, he does not impugn the regularity of the sheriff's sale, and had failed to avail himself of the right to redeem the property in due time.

The other point touched upon by the majority, namely, the alleged Chinese citizenship of the purchaser, is immaterial, since the sale and registration of the property in controversy took place before the Constitution took effect. (*Haw pia vs. Omaia*, 64 Phil., 469.)

The appeal of Mariano Chong Tiaopoc concerns the failure of the lower court to award indemnity in his favor. It was stipulated that the net product of the land is approximately P200 per year, and since Mariano Chong Tiaopoc was entitled to the proceeds of lot 5-B since 1935 at least, it is claimed that he should be allowed damages at said annual rate.

There is no doubt that the possession of Manuel Rivera Ramirez, a prior purchaser, had been in good faith, and he should therefore not be compelled to pay damages, if any, except from the time of judicial demand. This demand may be deemed to have been made in November, 1941; but since we have judicial cognizance of the recent war and its consequences, we can find no basis for a definite ruling as to the amount of such damages. For aught that we know, the land might never have been cultivated for the duration of the war.

For the foregoing reasons, I am of the opinion that the appealed judgment should be affirmed.

MORAN, C. J., concurring and dissenting:

I concur in this opinion of Mr. Justice Paras.

CONCURRING

PERFECTO, J.,

In view of the fact that the proceedings in these two cases took place under the Japanese regime, they are included among those declared annulled in the October Proclamation of General MacArthur, as we have maintained in our opinion in case G. R. No. L-5, *Co Kim Cham vs. Valdez Tan Keh and Dizon* (p. 153, ante). But it appearing that a majority of the Supreme Court declared these proceedings valid and we are duty bound to express our opinion on the merits, based on the facts proved as amply stated in the decision penned by Mr. Justice Pablo, we cast our vote in favor of the result stated in said decision. Principles of equity so demand. Rivera must not be deprived of his property for which he paid a substantial amount of money and taxes, and which is in his possession for many years. It will be revolting to conscience to adjudicate it to another person who paid for it a trifling price many years later.

DISSENTING

HILABO, J., :

For the reasons stated in my main dissenting opinion in G. R. No. L-5, *Co Kim Cham vs. Valdez Tan Keh and Dizon* (p. 199, ante), in my dissenting opinion upon the motion for reconsideration therein (p. 398, ante), and in my concurring opinion in G. E. No. L-49, *Peralta vs. Director of Prisons* (p. 355, ante), I am of the opinion that

the judgment of the Japanese-sponsored Court of First Instance of Pampanga, dated May 26, 1943, as well as all the other proceedings had in connection therewith during the regime of the Philippine Executive Commission or that of the "Republic of the Philippines," were and are null and void. Consequently, my opinion is that there exists here no valid judgment to be the subject of this appeal, and the case should be dismissed, without costs, as regards both this appeal and said void judgment and other proceedings below, without prejudice to the parties resuming, if they so desire, the litigation of their respective claims before the restored Commonwealth Court of First Instance of Pampanga, commencing with the last proceeding had therein prior to its being replaced and supplanted by the said enemy-sponsored court.

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.