

FILOMENA STO. TOMAS VDA. DE CORTES, ENRIQUE STO. TOMAS Y FELINO TIMBOL, DEMANDANTES Y APELANTES, CONTRA NATIVIDAD ALMEDA DE LOPEZ, COMO JUEZ MUNICIPAL DE MANILA, HILARION CAÑIZA...

G.R. No. L-437. January 29, 1947

Ponente: BRIONES, J.

Read online (full-text search, related cases, audio case brief): <https://batas.org/library/5c5c7ecaa1e2/>

BRIONES, J.:

Hilarion Cañiza, el principal apelado, es dueño de la casa No. 910 situada en la calle de Magdalena, Ciudad de Manila, ocupada por los apelantes bajo un contrato verbal de arrendamiento de mes en mes. Al principio y por algun tiempo el alquiler mensual era de P65, pero desde Febrero, 1945, se aumento a P81.50.

Despues de requerimientos amigables infructuosos Cañiza viose obligado a demandar judicialmente por desahucio a los apelantes el 5 de Junio de 1945, alegando que necesitaba la casa para albergue de uno de sus hijos que habia perdido la suya en la tremenda conflagration acaecida en esta capital con motivo de la batalla de liberation de Manila del yugo japones. Parece que a raiz de esta action Enrique Sto. Tomas, uno de los demandados, se apersono en la residencia de Cañiza para rogarle que les diera un plazo razonable para buscar otra casa. Como resultado de esta gestion, al llegar el dia de la vista—9 de Julio, 1945—los abogados de ambas partes sometieron al juzgado municipal presidido por Da. Natividad Almeda-Lopez un convenio con la petition de que se dictase sentencia a tenor de sus terminos. Una de las principales estipulaciones del convenio era que los demandados desalojarian la finca en o antes del 7 de Diciembre y se comprometian, ademas, a no apelar de la sentencia que se dictase ni de la orden de ejecucion que se expidiese para el caso de que, expirado el plazo, o extinguido su derecho de ocupacion por falta de pago de los alquileres, dichos demandados no dejaran voluntariamente la casa y hubiese necesidad de los oficios del sheriff para desalojarlos.

Consiguientemente el juzgado municipal dicto sentencia de conformidad con los terminos del convenio. Los demandados no apelaron de ella. Mas todavia: no solo pagaron todos los alquileres devengados desde el 15 de Abril hasta el 7 de Julio, 1945, a razon de P81.50 mensuales, sino que han estado pagando religiosamente el alquiler aumentado de P120 al mes estipulado en el referido convenio y establecido en la sentencia, desde el 7 de Julio hasta el 7 de Diciembre, 1945 y de hecho hasta ahora.

Sin embargo, llega el 7 de Diciembre y los demandados, en vez de dejar buenamente la casa, se quedan en ella. Cañiza entonces pidio la ejecucion de la sentencia. Los demandados, para impedir la ejecucion, presentaron al juzgado el 24 de Enero, 1946, Una motion invocando ciertas disposiciones de la Ley No. 689 sobre alquileres y pidiendo la suspension de la ejecucion al amparo de dicha ley. En la mocion no se alegan mas que razones de equidad, principalmente la de que debido a la escasez de casas en Manila, no les habia sido posible a los demandados encontrar ninguna a donde trasladarse. El juzgado municipal les concedio plazo hasta el 28 de Febrero, 1946, para desalojar la finca, y ademas señalo la vista de la mocion para el 13 de dicho mes. El 28 de Febrero se desestimo la mocion, negandose el juzgado a conceder nueva suspension.

Los demandados acudieron entonces al Juzgado de Primera Instancia presentando una solicitud de mandamus y prohibicion para obligar al juzgado municipal a concederles un nuevo plazo de acuerdo con la ley sobre alquileres, y ademas, a suspender entretanto la ejecucion de la sentencia. El Juzgado de Primera Instancia, presidido por el Hon. Mamerto Roxas, denego la solicitud de mandamus y prohibicion en una sentencia bien razonada, y contra la misma se ha interpuesto la presente apelacion.

La primera cuestion que plantean los apelantes es que el tribunal a quo incurrio en error al sostener que la apelada, Juez Almeda-Lopez, habia interpretado acertadamente las disposiciones de la Ley No. 689 sobre alquileres al concederles un plazo solamente hasta el 28 de Febrero de 1946 para desalojar la finca. No ha habido tal error. Es evidente que, segun el articulo 4 de la referida Ley No. 689, el juzgado municipal tenia discrecion para ordenar la suspension de los efectos de la sentencia, de uno a tres meses. En realidad, el plazo concedido en el presente caso era casi de 3 meses—del 7 de Diciembre, 1945, en que los demandados debzan dejar la casa segun la sentencia fundada en el convenio, al 28 de Febrero de 1946, segun la orden de suspension de fecha 4 de dicho mes de Febrero.

Ademas, habiendo Uegado las partes a un convenio en el sentido de pennitir a los demandados que siguiesen ocupando la finca por 5 meses—de 7 de Julio a 7 de Diciembre, 1945—y habiendose dictado sentencia al tenor de dicho convenio, mal podfan los demandados recabar otro plazo de 3 meses bajo las disposiciones de la ley sobre alquileres, pues entonces tendrian en total un plazo de 8 meses. Se reitera la doctrina de que cuando ha habido un convenio entre las partes fijando el tiempo en que el arrendatario puede continuar en la finca arrendada, y se ha dictado fallo de acuerdo con los terminos de dicho convenio, la sentencia es automaticamente ejecutoria al expirar el plazo y no cabe invocar las disposiciones de la ley sobre alquileres para poder disfrutar de los beneficios de una nueva suspension de la sentencia. (De la Cruz contra Roxas, 75 Phil., 457.) Es verdad que esa ley se ha aprobado para dar algiin alivio a los arrendatarios en medio de la tremenda escasez de vivienda causada por la devastacion de la guerra, pero tambien es verdad que esa ley no se ha aprobado para oprimir al propietario, mucho menos para anular los derechos de propiedad.

Los apelantes plantean otra cuestion, a saber: que la sentencia del juzgado municipal es nula por la razon de que ellos no habian prestado su consentimiento al convenio, habiendolo firmado solamente los abogados de las partes. Esta pretension es igualmente insostenible. Militan en contra de ella los siguientes hechos: (a) en la mocion presentada por los apelantes el 24 de Enero, 1946, pidiendo la suspension de los efectos de la sentencia, no plantean esa cuestion de nulidad por falta de consentimiento en el convenio; solo se pide un poco mas de tiempo para buscar otra vivienda; asi que esta falta de espontaneidad hace increible la alegacion, la cual parece un arbitrio forzado de ultima hora; (b) es un hecho no negado que los apelantes han estado pagando religiosamente desde el 7 de Julio de 1945 el alquiler nuevamente fijado de P120 al mes, que es exactamente la misma cantidad pactada en el convenio. Si los apelantes no se hubiesen enterado del convenio como pretenden hacernos creer, atribuyendo tacitamente a su abogado actos de falsa representacion ¿por que iban a cumplir una de las principales condiciones de ese convenio, esto es, el pago de la cantidad mensual de P120 que es el alquiler aumentado y nuevamente fijado en la estipulacion? Resulta que los apelantes dan por bueno y establecido el convenio en una parte, repudiandolo en otra. Claro que esto no es permisible.

Si la intencion de los apelantes ha sido el demorar este asunto para poder tener tiempo de buscar otro albergue, lo han tenido mas que sobrado; desde el 7 de Diciembre, 1945, hasta ahora ha transcurrido mas de un año, es decir, cuatro veces mas que el plazo concedido por la Ley No. 689 cuyo amparo invocan.

En meritos de lo expuesto, se confirma la sentencia apelada en todos los respectos, con las costas a cargo de los apelantes. Asi se ordena.

Moran, Pres., Feria, Pablo, Perfecto, Hilado, Bengzon, y Tuason, MM., estan conformes.
Paras, M., conforme con la parte dispositiva.

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.