

PETRA VILLAFLOR, DEMANDANTE Y APELANTE, CONTRA SATURNINO BARRETO Y OTROS, DEMANDADOS Y APELADOS.

G.R. No. L-5045. November 26, 1952

Read online (full-text search, related cases, audio case brief): <https://batas.org/library/75e96b223ce0/>

PABLO, M.:

Segun convenio de hechos, la demandants habia obtenido por titulo gratuito (free patent No. 20225) un terreno situado en el barrio Punta, del municipio de Unisan, provincia de Quezon, y registrado en la oficina del Registrador de Titulos de la provincia, se expidio a su favor en 18 de abril de 1936 el certificado original de titulo de free patent No. 1184; que en 7 de Julio de 1944 ella lo vendio, con consentitniento de su marido Victor Calupano y por medio de una escritura de venta absoluta a Saturnino Barreto por P20,000, papel moneda japonesa; que en 28 de febrero de 1945 Saturnino Barreto lo vendio a los esposos Techico por P7,000 en moneda filipina legal, expidiendose a nombre de estos el certificado de transferencia, de titulo No. 3305; que la demandante requirio a los Techico la recompra del terreno y estos se negaron. Despues de considerar las razones de afnbas partes, el Juzgado de Primera Instancia de Quezon condeno a los esposos Techico a revender dicho terreno a la demandante en la suma de P7,000, moneda filipina, y condeno a la demandante a pagar a los esposos Techico los intereses legales de esta cantidad (de P7,000) desde el 28 de febrero de 1945, mas la contribucion territorial que ellos hayan pagado al gobierno desde la compra hasta su reventa. Contra esta decision la demandante apelo.

La demandante contiene que el juzgado a quo erro al ordenar que el precio de recompra del terreno sea de P7,000 en vez de P1,000 que equivalen a P20,000 en moneda expedida por el ejercito japones. Los demandados, en oposicion a esta contention de la demandante, sostienen que el precio de recompra debe ser de P7,000 porque es la cantidad que ellos pagaron al comprar el terreno de Saturnino Barreto.

La demandante vendio el terreno en la cantidad de P20,000, moneda japonesa y, al ejercitar su derecho de retracto, no esta obligada a pagar mas de lo que recibio en la venta. (Art. 1518,Codigo Civil). Como los P20,000 en moneda japonesa que ella recibio en 7 de julio de 1944, segun la tabla de Ballantyne, no valen mas que P1,000 en moneda filipina, esta cantidad es, por tanto, la que la demandante debe pagar en la recompra del terreno. Razon de esta doctrina: El valor adquisitivo de la moneda japonesa en julio de 1944 estaba en la proporcion de 20 a 1; esto es, que los P20, en papel moneda militar, no podia obtener mas que una cosa avalorada en un peso, moneda iilipina. No se permite a la demandante redimir el terreno por P20,000 en papel moneda japonesa porque ya no valen nada; equivaldria a cederla el terreno sin pagar nada, que seria injusto; pero debe entregar una cantidad equivalente al valor razonable de los P20,000 en moneda japonesa que ella recibio al tiempo de la venta original. Esta escala de Ballantyne habia sido adoptada en los casos de Hilado contra De la Costa y otro,[1] 46 Off. Gaz., 5472; Soriano contra Abalos y otros,[2] G. R. No. L-1525, julio 27, 1949; Cornejo contra Calupitan y otros,[3] G. R. No. L-2342, octubre 27, 1950; Filipinas Cia. de Seguros contra Christern, Huenefeld & Co., Inc.,[4] G. R. No. L-2294, mayo 25, 1951; De Asis contra Agdamag,[5] G. R. No. L-3709 octubre 25, 1951.

Los esposos Techico contienen que la escritura de venta absoluta otorgada a su favor por la demandante es clara e inequivoca renuncia a su derecho de retracto; que, si su intencion fue reservar su derecho a recomprar el terreno,

lo hubiera hecho constar así en la escritura. Es insostenible esta contención por carecer de base. No se debe perder de vista que el derecho de retracto que ejercita la demandante no nace de un convenio sino por disposición expresa de la Ley del Commonwealth No. 141. Su silencio no puede interpretarse como renuncia: la venta está sujeta a la condición de retracto por expresa disposición legal. Es evidente que el propósito de esta ley es proteger a los que, con el sudor de su frente, obtienen terreno del Estado por medio de homestead o free patent. Originariamente se prohibía la venta de esta clase de terreno dentro de siete años desde la expedición del título, y no respondía del pago de ninguna obligación contraída con anterioridad a la terminación de dicho período. (Art. 35, Ley No. 926). Puesto que se dispuso que no se podía transferir el terreno y sus mejoras, solicitado por medio de homestead, sin la aprobación del Secretario de Agricultura y Recursos Naturales; que todo traspaso hecho sin dicha aprobación es nulo, y produciría el efecto de la cancelación de la solicitud y la denegación del título. (Art. 21, Ley No. 2874). Pero, a pesar de estas trabas, los terrenos concedidos por el gobierno para beneficio de los solicitantes o sus herederos caían en manos de personas adineradas, y entonces la Legislatura aprobó la Ley del Commonwealth No. 141, disponiendo que "todo traspaso de cualquier terreno adquirido en virtud de título gratuito o de homestead, cuando proceda, estará sujeto a la condición de retracto por el solicitante, su viuda o sus herederos legítimos por un período de cinco años desde la fecha del traspaso." (Art. 119).

En la recompra del terreno se tiene en cuenta la cantidad que recibió el homesteader o sus herederos en la venta original, y no la cantidad que pagó el último comprador, en caso de que hubiese habido ventas subsiguientes. El derecho de retracto estatuido por dicha ley se reserva solamente al homesteader, su viuda o herederos, y puede ser ejercitado dentro del plazo de cinco años contra cualquiera persona que lo tenga, ya sea la primera o la decimaquinta compradora. No se concede ese derecho a los compradores; por eso, Saturnino Barreto no tiene derecho a recomprar el terreno que él vendió a los esposos Techico.

Si la venta del lote por Saturnino Barreto a los esposos Techico se hubiera hecho con pacto de retro convencional, es evidente que aquel podría ejercitar su derecho, y los Techico tendrían derecho a exigirle que les pagase P7,000; pero este no es el caso: Barreto no tiene derecho a recomprarlo porque su venta fue absoluta; ese derecho está reservado solamente a la demandante o sus herederos.

Si se adoptase la teoría de los esposos Techico, se frustraría la sana intención de la Legislatura. Un ejemplo: Si Saturnino Barreto, después de comprar el terreno por P20,000, moneda japonesa, lo vende a los esposos Techico en la cantidad de P7,000, y estos lo venden después en P30,000 a Zutano, y este a Mengano en P50,000, la demandante tendría entonces que desembolsar P50,000 para recobrar su homestead: eso haría imposible la recompra. Los mal intencionados, simulando varias ventas, se burlarían de las disposiciones de la Ley.

Los que venden un terreno con la idea de recomprarlo algún día piden un precio que está a su alcance, porque con ese mismo precio ejercitarán el retracto. Los subsiguientes compradores de terrenos que fueron adquiridos por título gratuito o por homestead deben tener muy en cuenta que el precio que el homesteader recibió por su terreno en venta original es el precio de la recompra dispuesta por la ley, y no el precio con que lo obtuvo el último comprador. Si los esposos Techico hubieran obrado con ordinaria precaución, habrían descubierto en la Oficina del Registrador de Títulos que estaban comprando un terreno obtenido por título gratuito y como tal estaba sujeto a retracto.

La demandante reclama que no debe pagar a los Techico el impuesto territorial del terreno y los intereses legales de los P7,000. Esta contención está bien fundada. Los esposos Techico habían comprado el terreno en 28 de febrero de 1945; desde entonces se hicieron dueños del mismo a cambio de los P7,000 que habían pagado y, como propietarios, disfrutaron de sus frutos; no tienen derecho a percibir los intereses legales de la cantidad pagada, porque ya dejaron de ser dueños de ella. Como consecuencia forzosa del dominio del terreno, los esposos Techico quedaron obligados a pagar la contribución territorial correspondiente; no tienen derecho, por tanto, a que se les

devuelva el impuesto pagado por ellos porque es gravamen legal que sigue al terreno; solamente cesa su obligation de pagar el impuesto despues que hayan dejado de ser duenos del terreno.

Se confirma la decision apelada en cuanto condena a los esposos Jordan Techico y Arcadia de Jesus a que revendan el terreno a la demandante; se ordena que la cantidad de retracto sea de P1,000, moneda filipina, corriendo por cuenta de la demandante los gastos del contrato de reventa; se sobresee la demanda en cuanto a Saturnino Barreto; y se revoca dicha decision en cuanto a sus otras disposiciones. Sin pronunciamiento sobre costas.

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

[1]83 Phil., 471.

[2] 84 Phil., 206.

[3] 87 Phil., 555.

[4] 89 Phil., 54.

[5] 90 Phil., 249.

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.