

**L.R. AGUINALDO &#038; CO., INC., RECURRENTE, CONTRA  
TEOGENES VELEZ, RECURRIDO.***Exp. Adm. No. 800. February 21, 1940*

Ponente: IMPERIAL, J.

Read online (full-text search, related cases, audio case brief): <https://batas.org/library/9e40324d30ca/>**IMPERIAL, J.:**

Did origen a este asunto la queja por malas practicas presentada por la recurrente, queja que fue endosada al Procurador General para su investigation, informe y recomendadcn. Despues de la investigacion que practice, el Procurador General presento la correspondiente queja contra el mismo recurrido por malas practicas. Se le acusa al recurrido de haberse confabulado con Nicolas P. Caballero para def raudar a la recurrente y hacer que la sentencia que esta obtuvo en cierta causa civil no pueda ser ejecutada, simulando un traspaso del terreno que fue embargado y vendido a la recurrente en satisfaccion de la referida sentencia.

En la causa civil No. 2804 del Juzgado de Paz de Cebu, Provincia de Cebu, titulada "L. R. Aguinaldo contra Dolores Store and Nicolas P. Caballero," para el cobro de cierta suma de dinero, el recurrido comparecio y actuo como abogado del entonces demandado Nicolas P. Caballero. El 28 de febrero de 1934 se dicto sentencia en dicha causa a favor de la recurrente y contra los entonces demandados y la sentencia quedo firme por no haber sido apelada. El 11 de mayo del mismo afio expidiose mandamiento de ejecucidn y en cumplimiento de el el sheriff provincial de Misamis Oriental embargo una parcela de terreno de Nicolas P. Caballero, situada en Camanian-an, municipio de Cagayan, Provincia de Misamis Oriental. Despues de las publicaciones de rigor el sheriff vendio el terreno el 10 de julio de 1934 a la recurrente, por ser la mejor postora, expidiendo a su favor el certificado de venta el 11 de julio del mismo afio. El certificado de venta no fue inscrito en la oficina del registrador de titulos de la provincia porque aparecia que el terreno estaba hipotecado a Luzon Surety Co., Inc. Habiendo transcurrido el afio para el retracto sin que Caballero haya rescatado el terreno, el 2 de diciembre de 1935 el sheriff expidio a favor de la recurrente la escritura de venta definitiva la cual fue ratificada ante el recurrido, ccmo Notario Ptiblico, el 16 de diciembre del mismo aiio. El 12 de abril de 1935 el recurrido, como Notario Publico, ratified otra escritura de venta del mismo terreno embargado y vendido a la recurrente, otorgada por Nicolas P. Caballero a favor de Cleofe Velez Viuda de Neri que era tambien cliente del recurrido. Para poder inscribirse en la oficina del registrador de titulos esta venta el recurrido hizo que Caballero presentara un affidavit en el que aseguro que la hipoteca a favor de Luzon Surety Co., Inc., se habia otorgado para el fiel cumplimiento de sus obligaciones como agente de un tercero y que el contrato de agenda no se habia perfeccionado. Como resultado de estas transacciones, la recurrente no ha conseguido posesionarse del terreno que comprd ni ha cobrado hasta la fecha su credito contra los que f ueron los demandados.

De los hechos se infiere que cuando el recurrido ratified el 12 de abril de 1935 la escritura de venta que Nicolas P. Caballero habia otorgado a favor de Cleofe Velez Viuda de Neri, el mismo terreno ya se habia embargado y vendido a favor de la recurrente. Si se hubiese probado que el recurrido obro de mala fe y que tenia conocimiento cuando ratified la escritura de venta otorgada por Caballero a favor de la viuda de Neri que era el mismo terreno embargado ael primero y vendido por el sheriff a favor de la recurrente, no cabe duda que seria culpable de malas

practicas porque coopero en la consumacion de un contrato fraudulento. Pero el Honorable Juez Benito Natividad que investigo la queja acepto la exculpacion que dio el recurrido al efecto de que el no se habia dado cuenta e ignoraba que se trataba del mismo terreno que anteriormente habia sido embargado y vendido a la recurrente. No hay realmente pruebas suficientes para declarar que el recurrido obro de mala fe y coadyuvo en la perpetracion del fraude. Parece que todo lo que hubo fue negligencia de parte del recurrido al ratificar con ligereza la escritura de venta otorgada por Caballero a favor de la viuda de Neri y al no negarse a autenticarla en vista de que el mismo terreno ya habia sido vendido por el sheriff a favor de la recurrente el 10 de julio de 1934. La buena fe. del recurrido esta sostenida por la circunstancia de que el 16 de diciembre de 1935 ratified como Notario Publico la escritura definitiva de venta que el sheriff otorgo del mismo terreno el 2 de diciembre del mismo ano. Si el recurrido hubiera procedido maliciosamente en la ratification de la escritura de venta el 12 de abril de 1935, no hubiera autenticado la escritura del 2 de diciembre de 1935 con la facilidad con que lo hizo el 16 del mismo mes.

Convenimos con el Juez investigador en que los fines de la justicia quedarian cumplidos con solo llamar la atencion del recurrido de que en lo sucesivo debe ejercer mayor diligencia y cuidado en sus actuaciones como abogado y notario publico, a fin de que no se repitan hechos como los que dieron lugar a la incoacion de este expediente Asi se ordena.

Avanceña, Pres., Villa-Real, Diaz, Laurel, Concepcion, y Moran, MM., estan conformes.

Se sobresee la queja

**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.