

EMILIO GOMEZ, DEMANDANTE Y APELADO, CONTRA PERFECTO ALEJO, DEMANDADO Y APELANTE.

G.R. No. L-70. March 22, 1946

Read online (full-text search, related cases, audio case brief): <https://batas.org/library/9ed2e9637b4d/>

BRIONES, M.:

Alegase en la demanda lo siguiente:

(a) Que el demandado venia ocupando desde 1938, 1941 y 1942 tres accesorias de la propiedad del demandante, todas sitas en Manila, mediante un contrato verbal de arrendamiento sin plazo determinado, con los alquileres' pagaderos a fin de cada mes; (b) que el demandado, sin conocimiento ni consentimiento del demandante, removio el tabique divisorio entre dos de las accesorias, causando por ello daños en la suma de P100; (c) que unos seis meses antes de la presentacion de la demanda (abril 17, 1945) el demandante habia estado requiriendo al demandado personalmente y por escrito para que desalojase las accesorias porque aquel las necesitaba para habitar en ellas con su familia y que, ademas, pagase los alquileres devengados, pero el demandado desatendio en absoluto el requerimiento; (d) asi que el demandante interponia la presente accion para pedir una sentencia por desahucio y por los danos y alquileres debidos y que se debieren hasta la restitution completa de las fincas.

El juzgado municipal de Manila, ante quien se presento originariamente la demanda, dicto sentencia a tenor de la misma. Elevado el asunto en grado de apelacion ante el juzgado de primera instancia, el demandado interpuso varias defensas, entre ellas la de que habia pendiente entre las mismas partes otro asunto sobre los mismos motivos de accion y sobre las mismas accesorias—asunto promovido durante la invasion japonesa, el cual ya habia comenzado a verse ante el mismo juzgado de primera instancia de Manila. Sin embargo, este tribunal desestimo las defensas y confirmo la sentencia del juzgado municipal. De ahi la apelacion que tenemos ante Nos.

La defensa de que al incoarse la presente accion estaba pendiente entre las mismas partes otro asunto de igual tenor esta bien traída y fundamentada. El mismo juzgado a quo reconoce este hecho cuando en su sentencia establece las siguientes consideraciones:

"Es cierto que ha habido una anterior causa de desahucio entre las mismas partes y referente a las inismas accesorias y local aqui en cuestion y que dicha causa no ha terrainado y el expediente correspondiente se ha destruido durante la batalla de Manila. Es nuestra opinion que el demandante tenia derecho a iniciar la pre- sente causa, porque su demanda se funda en un motivo distinto del motivo de accion de su demanda en la anterior causa." (Expediente de Apelacion, pag. 10.)

Por tanto, toda la cuestion que tenemos que determinar y resolver es si es verdad lo que dice S. S. el juez sentenciador, a saber: que el presente asunto es diferente del anterior por ser distintos los motivos de accion de uno y otro. Consta en autos que en la vista del asunto que nos ocupa el abogado del demandado pidio se hiciera constar y se tomase conocimiento judicial del hecho de que ante el mismo juzgado. habia pendiente entre las mismas partes otro asunto de la misma naturaleza, con igual motivo de accion y acerca del mismo objeto, esto es, las mismas accesorias. El abogado del demandante objeto al pedimento y solicito que la referida maniestacion se descartase. El juzgado desestimo, sin embargo, la petition de descarte, y acto seguido hizo unos comentarios y observaciones que implicaban admision y reconocimiento de la alegada pendencia de otro asunto identico entre

las mismas partes. Una de las observaciones expresadas por S. S. es que habia tratado de arreglar el asunto, pero no tuvo exito en su empeno por desavenencias entre las partes y por las repetidas ausencias del demandado al llamarse a vista el asunto. (Trans. notas taquigrancas, pags. 2, 3.)

El tribunal a quo parece creer que se trata de dos diferentes asuntos nada mas que porque ambos se refieren a dos diferentes periodos de tiempo. Evidentemente esto es im error. El factor tiempo aqui no puede tener el electo de diferenciar un asunto de otro por la sencilla razon de que (1) tanto en lo que respecta al requerimiento para dar por terminado el arrendamiento como (2) en lo relativo al cobro de los alquileres objeto de mora, el primer asunto tenia necesariamente que cubrir todo periodo de tiempo ulterior hasta la completa restitution de las fmcas arrendadas y el pago completo de los alquileres devengados; en otras palabras, hasta la terminacion delinitiva del asunto, originariamente o en grado de apelacion, mediante la ejecucion de la correspondiente sentencia, o el cumplimiento voluntario por el demandado de lo ordenado en ella. A menos que el primer asunto se hubiese terminado por virtud de cualquiera de los modos senalados en nuestra ley de procedimiento civil, el demandante no podia incoar una nueva action de desahucio contra el demandado so pretexto de un nuevo requerimiento, porque no solo ello equivaldria a permitir la multiplicidad de pleitos, sino quo podria dar lugar a vejaciones abrumandole a un inquilino con varias demandas de desahucio mecliante diferentes y sucesivos requerimientos. En el presente caso ni siquiera se puede justificar la incoacion del segundo pleito con la alegacion de que el expediente del anterior se quemo con motivo de la tremenda conflagration en la batalla por la reconquista y liberacion de Manila del yugo japones, porque cabe un remedio y es la recomposicion del expediente ya para proseguirlo, ya para sobreseerlo, si tal es la option del demandante.

Nuestra conclusion, por tanto, es que, previo sobreseimiento del presente asunto, el anterior se debe reconstituir y continuar tramitandose hasta su terminacion definitiva. Para simplificar y obviar procedimientos, los depositos de alquileres hechos en este asunto se declaran validos y se trasladaran al primer asunto, una vez reconstituido. Para todos estos efectos se ordena la devolucion del expediente al juzgado de origen. Sin expreso pronunciamiento en cuanto a las costas.

Moran, Pres., Paras, Jaranilla, Feria, y Pablo, MM., estan conformes.

Se revoca la sentencia; se devuelven los autos con instrucciones.

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.