

FLORENTINO TEVES, SOLICITANTE Y APELANTE, CONTRA ALBERTA ALQUISOLA Y OTROS, OPOSITORES Y APELADOS

REGISTRO GENERAL NO. 3130. March 31, 1908

Ponente: MAPA, J.

Read online (full-text search, related cases, audio case brief): <https://batas.org/library/a27f792f7f9c/>

MAPA, J.:

REGISTRATION OF LAND; BOUNDARIES.—From the Court of Land Registration. The case involved a disputed boundary. The petitioner alleges that the respondents, in 1901, took forcible possession of a strip of land belonging to him and erected a house upon it. Evidence held to support this contention. Judgment modified accordingly.

Per Mapa J.

For appellant: Buenaventura Reyes.

For appellees: Joaquin H. Junquera.

DECISION

El solicitante pidio en el Tribunal del Registro de la propiedad la inscripcion del dominio de la siguiente finca: "un terreno situado en la calle de Aguinaldo comprendido en la poblacion del Municipio de Barili de la provincia de Cebu, Islas Filipinas, Linda por el Norte con la calle de Aguinaldo y el solar y casa del chino Yap-Ington; por el Sur con el de Antonia Trinidad; por el Este con los solares y casa del mencionado chino Yap-Ington; y por el Oeste con la casa y solar de Tomas Delgado. El terreno que se describe esta con una superficie de 1, 444.35 metros cuadrados conforme se detalla en la plano adjunto."

Toda la cuestion suscitada a qui por la oposicion versa sobre la verdadera situacion de la linea divisoria entre la propiedad del solicitante y la de los opositores.

El terreno del solicitante en la parte que linda con la calle Aguinaldo tine de extension veintiseis metros setenta y dos centimetros segun el plano que se ha acompanadora la solicitud de inscripcion, comprendida dicha extension entre los puntos marcades con las letras D. y E. en el plano. Por este ultimo punto es por donde linda con la propiedad de los opositores. Alegan estos en su escrito de oposicion que el solicitante ha incluido en su plano una faja de terrano de 1.72 metros de frente por 45.36 metros de fondo sita en la parte S.O. de terreno decrito en la solicitud, sobre le cual tienen construida parte de una casa de su propiedad. el solicituante ha tratado de probar por el contrario que los opositores han usurpado mas dos varas de su terreno y que parte de la casa de los mismos esta edificada sobre una porcion de esas dos varas por ellos usurpadas.

En vista de las pruebas el Juez a quo declaro lo siguiente:

"Antiguamente habia un cerco en dicha linea divisoiara, pero las declraciones de los testigos de ambas partes son tan contrarias como las pretensiones de las partes mismas, y el Tribunal no esta cnvencido que la faja en cuestion estaba incluida en los terrenos de los causantes del solicitante. El testigo Rocamora ha declarado que la distancia

desde el punto D. en el plano a lo largo de la calle Aguinaldo hasta la caída de la casa de los opositores es 25 metros 60 centímetros, y los opositores han manifestado en Tribunal abierto su disposición a admitir que la verdadera línea divisoria está inmediatamente después de dicha caída. El Tribunal adoptará esta solución y la descripción del terreno del solicitante debe ser cambiada cortando la línea "D E" hasta 25.60 metros y cambiando las otras líneas para excluir de la parte S.O. de dicho terreno una faja de un metro 12 centímetros de anchura, extendiéndose desde la calle Aguinaldo hasta el terreno marcado en el plano como terreno de Antonia Trinidad. Justificado por los documentos y las declaraciones de los testigos presentados que el solicitante ha adquirido legalmente el dominio de la finca descrita en el expediente, con la enmienda en su descripción arriba ordenada, se decreta la adjudicación y registro de la misma a favor del solicitante."

En la página 38 del expediente se lee esto: "El Abogado del opositor manifiesta que la faja de terreno en cuestión es más de dos varas de ancho y que la caída de la casa del opositor llega hasta casi la mitad de esta anchura. El opositor manifiesta que puede convenir por sí el solicitante está conforme, que el verdadero límite de su terreno y el del solicitante es una línea que pase inmediatamente a dicha caída; siendo así que casi todo el terreno en cuestión pertenece al solicitante y casi la mitad al opositor."

Esta proposición de convenio no ha sido aceptada por el solicitante, y sin embargo como dice expresamente el Juez en la sentencia, es la que se ha adoptado como base para la resolución del asunto, dando por supuesto que la línea divisoria de las dos fincas se halla inmediatamente después de la caída de la casa de los opositores.

No vemos como puede darse por supuesto este hecho. En realidad ninguna de las partes lo ha admitido, ni lo ha alegado ni tratado de probarlo en el juicio. Los opositores lo propusieron tan solo como medio para llegar a un convenio, y el solicitante lo negó rotundamente al rechazar el convenio propuesto. Por consiguiente la declaración de Rocamora citada en la decisión carece de importancia, puesto que no se trata aquí de determinar la extensión del terreno del solicitante medido hasta la casa de los opositores, sino el hecho de si esta casa ocupa o no parte de dicho terreno.

El solicitante declaró que antiguamente había un cerco que separaba su propiedad de la del opositor; pero que al edificar esta su casa en 1901 quitó dicho cerco poniendo otro que hizo avanzar unas dos varas dentro de su terreno, construyendo parte de la casa sobre una porción del terreno así usurpado por el opositor; que entonces le envió este recado para que dejara libre su terreno, pero le contestó diciendo vamos al pleito; y que su terreno media treinta y dos varas de frente antes de cambiarse por el opositor el cerco. El testigo Agripino Orcullo declaró también que la media agua de la casa del opositor ya pasó del terreno de Eugenio (hoy de los opositores) al terreno que hoy es del solicitante. Estas declaraciones han sido corroboradas por Hilarion Alquisola, único testigo de los opositores que ha declarado sobre el lindero de las dos propiedades, el cual dice que el antiguo cerco ha sido cambiado por otro nuevo y que este no está puesto ya en el mismo sitio que aquel ocupaba sino que está un poco más retirado hacia el Norte. Y el solar del solicitante se halla más hacia el Norte con relación al de los opositores.

Consultada la prueba documental, consistente en escrituras públicas inscritas en el Registro de la propiedad, presentada por el solicitante sin objeción alguna de los opositores, resulta que aquel compró en 22 de Octubre de 1890 a Ramon y Martina Carrion un solar que media diez y seis varas de frente; y en 24 del mismo mes y año compró a Aniceto Orcullo otro solar contiguo a aquel que tenía asimismo diez y seis varas de ancho. Está admitido que estos dos solares forman con otro situado al Este de los mismos, adquirido posteriormente por el mismo solicitante, el terreno descrito en el plano adjunto a la solicitud de inscripción. Según dichas escrituras el terreno del solicitante debe tener en su totalidad treinta y dos varas de frente, las que reducidas a metros dan justamente, con diferencia de dos centímetros más o menos en perjuicio de dicho solicitante, los veintiseis metros setenta y dos centímetros que figura en el plano.

En cambio los opositores no han presentado mas pruebas que un documento que no fue admitido por el Tribunal, y la declaracion de Clodoaldo rocamora que segun ya se ha dicho, carece de importancia en el juicio, y la ya mencionada de Hilarion Alquisola que mas bien perjudica que favorece a los opositores. Es en nuestro concepto manifiesta la preponderancia de las pruebas en favor del solicitante.

Por tanto y con revocacion de la sentencia apelada en cuanto ordena la eliminacion de una faja del metro 12 centimetros del terreno objeto del litigio, se declara de la propiedad del solicitante dicho terreno en su totalidad y que es procedente la adjudicacion y registro del mismo a su favor tal cual aparece descrito en el plano que se acompaña a la solicitud de inscripcion, sin especial pronunciamiento de costas. Trascurridos veinte dias desde la notificacion de esta decision, dictese sentencia a tenor de lo resuelto y diez dias despues, devuelvanse los autos al Juzgado de su procedencia para los efectos a que en derecho hubiere lugar.

Asi se ordena.

Torres, Mapa, Johnson, Carson, Willard and Tracey, JJ., concur.

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.