

NICOLAS C. MERCADO, DEMANDANTE Y APELANTE, CONTRA BENITO GO BIO Y OTROS, OCUPANTES DE LA FINCA, DEMANDADOS Y APELADOS.

G.R. No. L-285. April 10, 1947

Ponente: BRIONES, J.

Read online (full-text search, related cases, audio case brief): <https://batas.org/library/ad9e2da27754/>

BRIONES, J.:

Han quedado establecidos sustancialmente en autos los siguientes hechos: El demandante y apelante, Nicolas C. Mercado, era el dueño registrado de la casa en cuestion levantada sobre dos lotes contiguos en la calle de Narra, No. 1100, arrabal de Tondo. Mercado residia en los altos con su familia, y en los bajos tenia una especie de carroceria. Por razones que no aparecen claramente en autos el demandado y apelado, Benito Go Bio, vino a ser dueño de la finca el 28 de Febrero de 1938 mediante el certificado de transferencia de titulo Torrens No. 53004. Entre ambas partes se suscito un litigio que despues se transigio, estipulandose que Go Bio traspasaria la finca a Mercado por la cantidad de P26,655.54, la cual se pagaria despues de cierto plazo bajo las condiciones y terminos especificados en la escritura de transaccion. Uno de los pactos del convenio era que Mercado pagaria a Go Bio la cantidad de P200 mensuales en concepto de alquiler hasta que se efectuase la recompra, para la cual se fijo un plazo de 5 años contado desde Febrero 21, 1938. El derecho de opcion de Mercado debia expirar el 21 de Febrero, 1943, pero parece que el mismo no se ejercito. Sin embargo, en 1944 ambas partes presentaron mociones al Juzgado pidiendo que se ejecutara la decision dictada sobre el convenio que habia dado fin al pleito en la forma y manera como cada parte interpretaba dicha decision, pero parece que la confusion y los azares de la guerra impidieron que se actuara sobre tales mociones. Una cosa parece cierta y es que cuando se entablo la demanda en el presente asunto la recompra no se habia efectuado aun definitivamente, y go Bio aparecia como dueño registrado del inmueble en el Registro de la Propiedad bajo el mencionado certificado de transferencia de titulo No. 53004.

En Septiembre de 1944, seis individuos de la Marina japonesa exigieron de Mercado que evacuase la casa, pues la necesitaban para habitar en ella. Mercado acato la orden y dejo la casa y la carroceria trasladandose a otra parte. En Febrero de 1945, al escaparse los japoneses y llegar los americanos durante la batalla de liberacion de Manila, la casa quedo abandonada, y entonces Go Bio procedio a ocuparla permitiendo, ademas, que otros muchos refugiados entre filipinos y chinos se albergaran en ella. Go Bio asevera haber gastado unos P10,000 en reparaciones para recondicionar la casa de los efectos desastrosos del pillaje y saqueo. Se ha probado sin seria impugnacion que Go Bio y los refugiados obtuvieron de la oficina del "Provost Marshal" del ejercito americano el correspondiente permiso para ocupar la casa, con la promesa de que no se les molestaria.

Algunos dias despues Mercado se apersono en la casa y requirio a Go Bio y a los refugiados que la desalojasen, porque el queria ocuparla de nuevo, requerimiento que fue rechazado. Mercado acudio entonces al juzgado municipal entablando una accion por despojo contra Go Bio y los refugiados pero sin nombrarlos especificamente, logrando una sentencia a su favor. Elevado el asunto en grado de apelacion al Juzgado de Primera Instancia, este revoco la sentencia, absolviendo a los demandados. Contra la sentencia asi dictada se ha

interpuesto la presente apelacion.

El demandante y apelante hace en su alegato varios señalamientos de error, pero creemos que no serviria ningun proposito util el discutirlos uno por uno, pues todo se reduce a determinar y resolver una proposicion sencilla, a saber: ¿tiene el demandante y apelante derecho a recobrar la posesion material de la finca bajo la regla 72, seccion 1, del Reglamento de los Tribunales? En otras palabras, usando por analogia una frase clasica en el derecho procesal español: ¿puede prosperar el interdicto sumario de recobrar la posesion interpuesto por el demandante bajo la regla que prescribe los procedimientos en casos de despojo y detentacion? El apelante sostiene que si; el Juez a quo y los apelados dicen que no. Veamos quien tiene razon:

El apelante admite que el no estaba en posesion material de la finca cuando Benito Go Bio y los refugiados vinieron a ocuparla con el beneplacido del Provost Marshal del ejercito americano. Con todo, arguye que le amparan los articulos 444 y 446 delCodigo Civil, cuyo texto es como sigue:

"ART. 444. Los actos meramente tolerados, y los ejecutados clandestinamente y sin conocimiento del poseedor de una cosa, o con violencia, no afectan a la posesion.

"ART. 446. Todo poseedor tiene derecho a ser respetado en su posesion; y si fuere inquietado en ella debera ser amparado o restituído en dicha posesion por los medios que las leyes de procedimiento establecen."

Por otro lado, la regla 72, seccion 1, Reglamento de los Tribunales, reza, en su parte pertinente, como sigue:

"Rule 72, section 1. Who may institute proceedings, and when.—Subject to the provisions of the next succeeding section, a person deprived of the possession of any land or building by force, intimidation, threat, strategy, or stealth, * * * may, at any time within one year after such unlawful deprivation * * * bring an action in the proper inferior court against the person or persons * * * depriving of possession, or any person or persons claiming under them, for the restitution of such possession, together with damages and costs."

De lo transcrito se infiere que no le asiste al demandante ningun derecho de accion contra los demandados porque resulta evidente de las pruebas que estos no le privaron de la posesion de la finca ni mediante fuerza, intimidacion o amenaza, ni mediante dolo o estratagema, al tenor de la referida seccion 1, regla 72, del Reglamento de los Tribunales. Sin discutir si los japoneses de la Marina Imperial niponesa tenian o no derecho de hacerlo bajo las reglas del Derecho Internacional o bajo lo resuelto por nosotros en el asunto de Co Kim Cham contra Valdez Tan Keh and Dizon (75 Phil., 113), es indisputable y es cosa establecida y admitida que fueron dichos japoneses los que pidieron al demandante la finca y le quitaron la posesion de la misma. Acerca de si los japoneses amenazaron, intimidaron o ejercieron fuerza sobre el demandante para desalojar la finca, es cosa que no necesitamos discutir ni resolver, siendo bastante el que este admitido y establecido en autos que los demandados no tuvieron arte ni parte en la accion de los japoneses. Tampoco cabe decir que los demandados reclaman algun derecho derivado del acto de los japoneses (claiming under them, dice la citada regla), pues resulta claro que entre estos y aquellos no existe ninguna relacion juridica, vgr. la de causantes y causahabientes, o la que existe entre el principal y el privy o allegado, coparticipe.

¿Lograron los demandados la posesion de la finca mediante dolo o estratagema, los otros modos ilegales de ocupacion de que habla la ley? Tampoco. Ni Benito Go Bio ni los refugiados se valieron de ningun ardid o triquiñuela para entrar en la casa. Entraron pacificamente, abiertamente, sin engañar a nadie, menos al demandante. Tan que no hubo dolo ni estratagema en su modo de entrar que contaron antes con el permiso del Provost Marshal del ejercito americano—el ejercito libertador. Se ha probado con absoluta certeza que la casa estaba completamente abandonada, a merced de los ladrones y rateros que, segun se sabe, robaban y saqueaban no solo muebles, joyas, ropas alimentos, en una palabra, todo lo que se podia mover y transportar, sino hasta partes y accesorios permanentes como inodoros, lavabos, puertas, ventanas, planchas de zinc del tejado, tabla-suelo, etc.,

etc. Asi que respecto de Benito Go Bio el estaba en su perfectisimo derecho como dueño al tomar posesion de la finca, aunque no fuese mas que para salvarla de mayores daños. En realidad, tenia mas derecho que el demandante que no era mas que arrendatario, si bien con opcion de recompra. ¿En nombre de que escrúpulos y melindres—de indole moral o legal—cabia exigir que el dueño de la propiedad se inhibiese de ocuparla, frente al peligro inminente de que el pillaje y el latrocinio acabasen con los materiales que quedaban? Se comprendera que tal exigencia es sencillamente absurda.

Sin embargo, parece sostenerse que despues de pasada la emergencia, la anormalidad producida por la confusion resultante de la guerra, el actor "tiene derecho a ser amparado o restituido en su posesion por los medios que las leyes de procedimiento establecen," en virtud de lo dispuesto en los articulos 444 y 446 delCodigo Civil arriba transcritos. Se arguye que si el apelante no tenia la posesion fisica, material (la posesion como hecho, no puede reconocerse en dos personalidades distintas fuera de los casos de indivision, segun el articulo 445 del mismo Codigo), por lo menos tenia la posesion legal a que se refiere el articulo 444; y se recalca que esto es bastante para justificar la restitution de la tenencia fisica. Juzgamos igualmente insostenible esta pretension. La accion sumaria por despojo y detentacion ilegal que autoriza la regla 72 (articulo 80 del antiguo Codigo de Procedimiento Civil), presupone sin duda la posesion fisica, no la meramente legal de que habla el referido articulo 441 del Codigo Civil. En el asunto de Mediran contra Villanueva (37 Jur. Fil., 788), se ha declarado lo siguiente:

"El articulo 80 del Codigo de Procedimiento Civil presenta un punto que indudablemente choca al que esta penetrado de los conceptos del Codigo Civil relativos a la posesion. Ese articulo, segun se observara, supone que una persona que disfruta de la posesion puede ser privada de ella mediante fuerza, intimidacion, amenaza, estratagema, o dolo. Como corolario resulta que el detentador, por alguno de estos medios, adquiere la posesion. Pero, segun la doctrina sobre la posesion que informa el Codigo Civil, esto es una cosa imposible, puesto que, en el articulo 444 de ese Codigo, se dice que los actos de mera tolerancia y los ejecutados clandestinamente sin conocimiento del poseedor de una cosa, o con violencia, no afectan a la posesion. Resulta, pues, evidente que en un caso en que el derecho civil declara que es imposible el cambio de posesion, el Codigo de Procedimiento Civil supone que se efectua un cambio de posesion. Evidentemente la palabra 'posesion,' tal y como se emplea en el articulo 80, no significa mas que la posesion fisica, no la posesion legal en el sentido en que se emplea en el articulo 444 del Codigo Civil."

Ademas, una de las defensas del demandado Benito Go Bio, probada sin seria refutacion, es que el demandante dejo de pagar los alquileres, a razon de P200 mensuales, durante toda la ocupacion japonesa, y segun los terminos del convenio perfeccionado en el pleito anterior esta mora era bastante para la rescision del referido convenio, la cancelacion del derecho de recompra y la consiguiente ejecucion de la sentencia en el sentido de devolver la finca materialmente al vendedor; y de hecho Go Bio pidio al Juzgado una orden de ejecucion, pero la mocion quedo sin actuar por los azares de la guerra. De esto se deduce que cuando Mercado entablo la presente demanda por despojo contra Go Bio, este ya tenia un derecho positivo de accion contra aquel por detentacion ilegal debido a la falta de pago de los alquileres estipulados. Este hecho constituye un obstaculo fatal para la accion de Mercado, bajo normas de sana practica procesal. Habiendo el propietario—en este caso Go Bio—recobrado pacificamente la posesion de la finca obteniendo con esto lo que los tribunales le hubieran concedido de todas maneras mediante la correspondiente accion por detentacion, al arrendatario—en este caso Mercado—ya no se le permite recobrar la posesion en un procedimiento sumario bajo la regla 72, pues, "de lo contrario, seguiriasi el absurdo de que el inquilino, lanzado bajo las circunstancias del presente caso, quedaria restaurado en la posesion solo para ser expulsado de ella en virtud de una accion posesoria promovida por el propietario" (vease Apundar contra Andrin y Pilapil, 42 Jur. Fil., 373). Esta Corte, bajo la ponencia del erudito Magistrado Sr. Street, ha formulado la doctrina, que ahora reafirmamos, con las siguientes atinadisimas consideraciones:

"En el asunto de Medel contra Militante (41 Jur. Fil., 558), declaramos que cuando el inquilino no reconoce los

derechos del propietario, tal hecho da origen a que nazca un derecho de accion de parte de este a recobrar la posesion inmediata de la finca arrendada; y siguese, como forzoso corolario de esta proposicion, que si el propietario adquiere la posesion pacificamente, como ocurre en el presente caso, por el mero hecho de volver a entrar en ella, el inquilino no puede mantener accion alguna para desahuciar al propietario. La existencia de un derecho positivo de accion de parte del propietario para lanzar al inquilino es fatal para que se pueda mantener la accion que entable el inquilino. De lo contrario, seguiriasi el absurdo de que el inquilino, lanzado bajo las circunstancias del presente caso, quedaria restaurado en la posesion solo para ser expulsado de ella en virtud de una accion posesoria promovida por el propietario. Para impedir este circulo vicioso de la accion, debemos, por tanto, reconocer el derecho positivo de accion que asiste al propietario, como una defensa completa y eficaz contra el ejercicio de accion alguna de parte del inquilino. Circuitus est evitandus; et boni judicis est lites dirimere, ne lis ex lite oriatur.

"Otra consideracion fundada en una idea familiar en la jurisprudencia es asimismo concluyente. Se encuentra en una de las deducciones de la maxima conocida de Ubi jus ibi remedium; la proposicion contraria de la cual es, desde luego, igualmente cierta, a saber, Nullum jus nullum remedium. Haciendo aplicacion de esta idea al caso que nos ocupa, es evidente que, como quiera que el derecho de posesion del demandante ha quedado destruido, tambien es forzoso que el remedio desaparezca. Aun, segun el texto de la misma ley (articulo 80 delCodigo de Procedimiento Civil), no procede la accion por detentacion, a menos que se pruebe que la detentacion es ilegal, lo cual significa un derecho actual de posesion en el demandante." (Apundar contra Andrin y Pilapil, 42 Jur. Fil., pags. 373, 379-380.)

Lo expuesto, sin embargo, no quiere decir que el demandante no puede ventilar, si le place, la cuestion de que tiene mejor derecho o titulo sobre la finca en virtud de los terminos y condiciones del aludido convenio, pero es evidente que ello no puede hacerse en un procedimiento sumario por despojo, sino en una accion de mayor envergadura, esto es, en una accion sobre propiedad o titulo dominical.

Por tanto, se confirma la sentencia apelada en todos los respectos, con las costas a cargo del apelante. Asi se ordena.

Moran, Pres., Paras, Pablo, Perfecto, Hilado, Bengzon, Padilla, y Tuason, MM., estan conformes.

MORAN, Pres.:

Certifico que el Magistrado Feria esta conforme con esta sentencia.

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.