

**FRANCISCO MANALAC, DEMANDANTE Y APELADO, CONTRA
GREGORIA C. GARCIA, DEMANDADA Y APELANTE.***G.R. No. L-73. February 27, 1946*Read online (full-text search, related cases, audio case brief): <https://batas.org/library/c133d98947f3/>**BRIONES, M.:**

Alla por 1943, durante la invasion japonesa, la demandada tomo en arrendamiento, de mes en mes, los altos de una casa del actor sita en la calle de Asturias numero 449, ciudad de Manila, estipulandose verbalmente entre las partes un alquiler mensual de P20 pagadero en los primeros 5 dias despues del 20 de cada mes. Hasta que se suscito el presente litigio no hubo entre demandante y demandada ninguna desavenencia con respecto al cumplimiento de los terminos del arrendamiento.

En mayo del año pasado, 1945, el demandante entablo la action de desahucio que nos ocupa alegando que la demandada, con infraccion de las condiciones del contrato, dejo de pagar los alquileres desde el mes de febrero de dicho año. La demandada niega la imputation y se defiende diciendo que ella siempre habia pagado religiosamente los alquileres convenidos; que si bien lo verbalmente pactado era que el demandante o su encargada cobraria el alquiler dentro de los cinco dias siguientes al veinte de cada mes, a veces se anticipaba la presentation del recibo, o se efectuaba el cobro un poco despues de dichos cinco dias, o bien se acumulaban varios recibos no por mora de la demandada sino sencillamente porque el demandante o su encargada dejaba transcurrir el tiempo sin ir a presentar el recibo, pero que cuando esto se hacia nunca fallaba el pago; que ni el demandante ni su encargada se presento a cobrar durante el mes de febrero, y que cuando a fines de marzo ella ofrecio pagar al demandante los alquileres devengados, este se nego a recibirlos diciendo que ella debia desalojar la casa y recibiria una carta de requerimiento a dicho efecto; y que despues de recibir dicha carta, ya no volvio a ver ni al demandante ni a su encargada hasta que se presento la demanda de autos.

Goncluida la vista el Juzgado de Primera Instancia de Manila dicto sentencia a tenor de la demanda por el fundamento de que "la demandada admitio no haber pagado Jos alquileres correspondientes a los meses de febrero y marzo segun los terminos del contrato, y solamente hizo la oferta de pagar la cantidad adeudada cuando el demandante se apersono en su vivienda a ñ a hacia fines de marzo."

La sentencia de desahucio se basa, pues, en el supuesto de que la demandada incurrio en mora o falta en el pago del precio convenido por el mero hecho de no haber satisfecho los alquileres de febrero y marzo de 1945. (Codigo Civil, articulo 1569; Reglamento de los Tribunales, regla 72, articulo 2.)

El pronunciamiento es a todas luces erroneo. No hubo mora el mes de febrero, primero, porque ninguno se presento en el domicilio de la demandada en dicho mes para cobrar como era el convenio o, por lo menos, la costumbre entre las partes; segundo, porque es de conocimiento historico y judicial que la espantosa y descomunal batalla por la liberation de Manila se desencadeno durante todo dicho mes, causando una confusion y un caos tremendos en la vida ciudadana en esta urbe y en los suburbios, sobre todo en la cuestion de alojamiento, debido a la destruction y a los incendios que redujeron a escombros y cenizas una parte considerable de las edificaciones y del caserio. De hecho, el mes de febrero quedo expresamente incluido en el decreto de moratoria expedido por el Ejecutivo.

Tampoco hubo mora el mes de marzo porque el mismo Tribunal a quo establece en su sentencia el hecho de que la demandada ofrecio pagar "en la ultima parte de marzo". En esta frase cabe perfectamente la posibilidad de que la oferta se haya efectuado dentro de los primeros cinco dias siguientes al veinte de marzo, pero aim concediendo que se haya rebasado un poco dicho periodo tampoco cabe concluir que hubo mora en vista de las circunstancias extra-ordinariamente anormales que imperaban entonces, y, sobre todo, en vista de que, segun se trasluce en autos, el demandante o su encargada tenia la costumbre de efectuar la cobranza con bastante irregularidad. Habiendose convenido que el pago de los alquileres se haria en el domicilio del deudor, este tenia derecho a esperar que le presentasen el recibo, no incurriendo en mora por el tiempo que el acreedor dejase transcurrir sin realizar el cobro. (Codigo Civil, articulo 1171.)

En meritos de lo expuesto, se revoca la sentencia apelada en cuanto por ella se ordena el desahucio de la demandada y se confirma en cuanto por ella se ordena el pago de los alquileres devengados al demandante, teniendo este derecho a percibir todos los que se hayan ido depositando judicialmente durante la pendencia del asunto. Con costas a cargo del apelado. Asi se ordena.

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

Se revoca la 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.