

HERMENEGILDO LA O Y CARMEN EDAÑO, SOLICITANTES Y APELADOS, CONTRA EL DIRECTOR DE TERRENOS Y MANUEL, BRIGIDA, JULIAN, FRANCISCO Y SERGIO, TODOS APELLIDADOS ROALES, OPOSITORES Y A...

CA-No. 8688. June 04, 1946

Ponente: PABLO, J.

Read online (full-text search, related cases, audio case brief): <https://batas.org/library/c7fb2eef51f8/>

PABLO, J.:

Hermenegildo La O y Carmen Edaño, acogiendo a las disposiciones de la ley del Registro de la Propiedad, presentaron una solicitud, pidiendo la inscripcion de cuatro lotes ubicados en Mulanay, provincia de Tayabas.

El lote descrito en el Exhibit "A" no esta contenido.

En cuanto a los lotes 1 y 2, Psu-74979, descritos en el piano Exhibit "C", los herederos de Calixto Roales presentaron oposicion alegando que ellos son los dueños actuales, adquiridos en concepto de herencia de su padre; y que los han poseído como dueños de una manera abierta, publica y continuada por mas de cincuenta años y piden que dichos lotes sean adjudicados a ellos. También el Director de Terrenos presentó oposicion sobre estos lotes pero no presentó pruebas.

En cuanto al lote No. 3, descrito en el Piano Exhibit "D", el Director de Terrenos presentó oposicion alegando que los solicitantes no han adquirido título sobre el mismo ni por composición con el Estado ni por información posesoria y por tanto el terreno es de dominio público.

Después de la vista, el Juzgado de Primera Instancia de Tayabas dictó sentencia, decretando la adjudicación y registro de todos los cuatro lotes descritos en los pianos Exhibits "A", "C", y "D", a nombre de los solicitantes. Los opositores Roales apelaron contra la decisión en cuanto a los lotes 1 y 2, del Exhibit "C", señalando en ella cinco errores que pueden sintetizarse en las siguientes dos cuestiones: (a) si el terreno deslindado en el Exhibit "C" es el mismo terreno descrito en el título de composición y escrituras de venta a favor de los solicitantes y (b) si las pruebas justifican el registro del terreno a favor de los solicitantes.

El Director de Terrenos apeló contra la decisión en cuanto al lote No. 3 descrito en el Exhibit "D", alegando, como error, la falta de identidad del terreno y que el mismo debió haber sido declarado de dominio público.

Las pruebas de los solicitantes en cuanto a los lotes 1 y 2 son las siguientes:

Que Petra Nocuenta de Rases obtuvo sobre dichos lotes título de composición con el Estado el 30 de Julio de 1886 expedido por Don Manuel Bores, Jefe de la provincia de Tayabas y se registró dicho título en Junio 7, 1893; que dichos lotes los dedicó al pasto de ganado mayor y a su fallecimiento le sucedió su hijo Pablo Resales, éste continuó en la posesión de los lotes, como dueño, y le sucedieron, después de su muerte, sus hijos Arsenia, Yicente, Atarasio y Fausta. Arsenia vendió su participación a los solicitantes en Julio 4, 1936 por P250.00 (Exhibit E); Atanasio Roales donó su participación a su sobrina Concepcion Rosales (Exhibit G), quien la vendió

a los solicitantes por P350.00 en Septiembre 22, 1936 (Exhibit F y F-I); Asuncion Briones, hija de Fausta Hosales, vendio su participacion por P350.00 en mayo 24, 1937 (Exh. H), y Jose Rosales, hijo de Vicente Roales, mediante poder otorgado por este, vendio la participacion de su padre por P350.00 a los solicitantes en Febrero 19, 1935 (Exhibit. H-1 y H-2).

Los apelantes sostienen que los lotes 1 y E no han sido debidamente identificados. El mismo Director de Terrenos en su alegato adiuva que se ha probado por medio de la declaracion de Hermenegildo La O los linderos por el Sur y Este y que si no aparece en el plano el nombre de Pedro Alfaro es porque su terreno habia sido comprado ya y esta incluido dentro del terreno cuyo registro se pide. Que la extension del terreno descrito en el Exhibit "I" sea de 13 hectareas, 7 areas y 50 centiareas y la del terreno, delimitado en el Exhibit "C", de 43 hectareas, 39 areas y 13 centiareas no tiene mucha importancia porque hacia el año 1888 en que se expidio el titulo no se hacia la medicion con aparatos de precision, como hoy, sino por simple calculo, y, ademas, el terreno de Pedro Alfaro ya esta incluido por compra. Que el terreno deslindado en el Exhibit C habia estado en la posesion material de los solicitantes y de sus antecesores en concepto de dueños de una manera quieta, pacifica y con exclusion de todo el mundo, por mas de 58 años esta suficientemente probado. Por lo tanto, pues, el Juzgado inferior al declarar debidamente identificados los lotes 1 y 2 descritos en los Exhibits O, E, F, F-I, G, H, H-I, H-2 e I.

Los opositores Roales, por su parte, presentaron las siguientes pruebas:

Que Calixto Roales habia obtenido dichos lotes por una informacion posesoria en Mayo 28, 1896 y lo dedico al pasto de ganado mayor. A su muerte, le sucedieron sus hijos que son los opositores. En el expediente de Registro No. 3325, Julian y Fermin Cruzado solicitaron el registro de un terreno que estaba subdividido en lotes 1, 2, 3, 4, 5 y 6. El lote 1 se dividio en dos partes iguales de 136 hectareas, 64 areas y 66 centiareas, adjudicandose la parte situada hacia el norte a Julian y Fermin Cruzado y la otra porcion que esta hacia el sur, a los herederos de Calixto Roales, hoy opositores; el lote 3 se adjudico a los herederos de Eustaquio Roales y el lote 4, a los herederos de Eustaquio Medina. El Juez Snage sobreseyo la solicitud en cuanto al lote 2 que era objeto de controversia entre los solicitantes Cruzado y los herederos de Calixto Roales, y en cuanto a lotes 5 y 6 reclamados por las Mismas partes y por Raymundo Olvida, tambien sobreseyo la solicitud diciendo que "deben ser objeto de una nueva solicitud por cualquiera de ellos" Estos lotes 2, 5 y 6 del Expediente de Registro No. 3325 son los que constituyen los lotes 1 y 2 del Exhibit "C" del presente expediente.

El terreno descrito en la informacion posesoria Exhibit 3 de los Roales es de 26 hectareas, 44 areas y 1 Boentiaarea de extension, y ellos consiguieron ya registrar a su nombre en el expediente de registro que acabamos de finencionar 136 hectareas, 96 areas y 6 centiareas. Y si ordenase el registro de los lotes hoy en litigio a favor de los Roales, tendrian a su favor un total de 180 hectareas, 35 areas y 19 centiareas que es un poco menos de siete veces mas grande que el terreno descrito en la informacion posesoria.

Las pruebas presentadas por los solicitantes no estan desvirtuadas. El juez sentenciador que vio y oyo a los testigos, que tuvo oportunidad de observar su manera de declarar, dio mas credito a los testigos de los solicitantes que a los de los opositores. No estamos dispuestos a alterar las conclusiones del juzgado inferior a menos que sean abiertamente contrarias a las pruebas existentes en autos. Este Tribunal ha declarado varias veces que "no alterara la conclusion fundada del Tribunal sentenciador relativa a la credibilidad de testigos, por haber visto dicho Tribunal a los testigos en el acto de declarar y observado cuidadosamente sus modales y comportamiento, a menos que de los autos resulte que algun hecho o circunstancia de importancia e influencia paso desapercibido para el Tribunal o ha sido por el mal comprendido o interpretado". (Estados Unidos contra Ambrosio y Falsario, 17 Jur. Fil., 296; Estados Unidos contra Herrera, 26 Jur. Fil. 289; Baltazar contra Alberto, 33 Jur. Fil. 358; Pueblo contra Cabrera, 43 Jur. Fil. 86; Licad y Vitug contra Bacani, 51 Jur. Fil., 53).

Cual es la fuerza legal del titulo de composicion con el Estado? "Un titulo de composicion con el Estado es titulo de dominio exclusive en favor del que aparece en el como concesionario, sin que otro alguno pueda entenderse como tal 6 como participe de la concesion." Balatian contra Agra, 17 Jur. Fil. 502). TtEs doctrina establecida, que un titulo de composicion con el Estado es titulo de dominio exclusive a favor del que aparece en el como cesionario." (Arzobispo de Lianila contra Arnedo, 30 Jur. Fil. 623). "El concesionario de un terreno baldio que haya obtenido titulo de composicion expedido por el Gobierno en nombre del Estado e inscrito debidamente en el Registro de la Propiedad, es el unico propietario del terreno adjudicado que figura en su nornbre en el registro." (Escario contra Regis, 31 Jur. Fil. 650)

Y cual es la fuerza legal de la info mac ion posesoria? "El titulo de informacion posesoria tiene la misaia eficacia que la de que estan provistos todos los otros titulos reconocidos en derecho, y ana informacion posesoria inscrita en el registro de la propiedad demuestra prima facie que el poseedor del terreno a que se refiere, es dueno del mismo. Inchausti y Cia. contra El Comandante General de la Division de Filipinas, 6 Jur. Fil., 575; Baldovino contra Amenos, 9 Jur. Fil., 551." (Salacup contra Rambac, 17 Jur. Fil., 21). "Una informacion posesoria inscrita en el registro de la propiedad, constituye prueba prima facie de que el poseedor del terreno a que se refiere la informacion es dueno del mismo, iiiientras no se presente otro que ostente y justifique laejor derecho. (Arcenas contra Laserna, 27 Jur. Fil. 639.) (Obispo de Lipa contra kunicipio de San Jose, 27 Jur. Fil., 610). "Una informacion posesoria, debidamente practicada e inscrita, constituye prueba legal del hecho de que la persona que en ella se menciona como poseedora se hallaba en realidad en posesion, alegando ser duena en la fecha del documentor como en este se iaace constar bin embargo, esta prueba es unicamente de caracter presunto; y a la parte contraria se la permite acreditar, si puede hacerlo, mediante pruebas bastantes y pertinentes, que la persona a cuyo favor aparece inscrita la informacion posesoria no hallaba en posesion del terreno en la fecha en que se practico dicha informacion. Y si se prueba que, en realidad, no estaba en posesion en aquella fecha, el document deja de tener valor como titulo de propiedad." (Harty contra Macabuhay, 39 Jur. Fil. 503).

Declaranos, en conclusion, que el titulo de composicion con el Estado, registrado en la Oficina del Registrador de Titulos, es prueba de doininio absoluto y exclusivo en favor del que aparece en el como concesionario; en cambio, la informacion posesoria es solamente prueba prima facie de que el poseedor es duerio del terreno, mientras no se presente otro que ostente y justifique mejor derecho. No erro el Jus gad o inferior al ordenar el registro de ios lotes 1 y 2 a nombre de los solicitantes. Sn cuanto al lote descrito en el Exhibit "D", las pruebas demuestran que era originariamente de los esposos Bibiano Rocero y Faustina Olgena, quienes como dueños. lo dedicaron al pasto de ganado mayor, cultivando algunas porciones, y a su fallecimiento les sucedio su hijo Eugenio riocero. 2ste, desde nifio ya conocia el terreno y, cacao heredero de sus padres, continuo en el disfrute y posesion del mismo; en 25 de Julio de 1920, lo vendio a los hoy solicitantes Hermenegildo La O y esposa (Exhibit "J"). La posesion de los solicitantes, en concepto de dueños unida a la de sus antecesores, ha sido pacifica, abierta y exclusiva desde tiempo inmemorial.

Este lote ha sido medido el Abril de 1932 para su registro correspondiente y aprobado el plano Exhibit "1", por el Director de Terrenos en 1933; en Junio de 1939, antes de transcurrir seis aaios a recomendacion del Buro de Terrenos, ha sido declarado por el Gobierno enagenable para solicitudes de iloraestead (Exh. 2) Las siguientes personas iian presentado su respectiva solicitudde homestead: Maximo Baer en Julio 18, 1940, Lorenza Palacio en Octubre 4, 1940, Vicente D. Ebreo en Julio 31, 1940, gio Qbrado en iflebrero 8, 1940, Victoria de la Rosa en Abril 8, 1940, Juan de la Rosa en Abril 8, 1940, Tomas Obrado en Pebrero 24, 1940 y Brigido Ojastro en Marzo 11, 1940. Eligio Obrado, Tomas Obrado y Brigido Ojastro estaban en posesion de su respective homestead al tiempo de la vista de este expediente en el Juzgado inferior.

Hubiera sido menos embarazosa la situacion de la Oficina de Terrenos si no hubiera recibio solicitudes de

homestead y expedito permiso a tres solicitantes para tomar posesion de la porcion solicitada aasta que el presente expediente de registro se haya decidido definitivamente, teniendo en cuenta que el Director de dicha oficina aprobo el piano del terreno Exhibit D y que los solicitantes ya reclarnaban el terreno ccxau de su exclusiva propiedad y dominio.

El inspector de terrenos que se constituyo en el lugar dijo en su inforiae Exhibit "2" que la parts norte del terrene esta cubierta con arbustos (bushes) y palmas de buri y que una faja de unos 50 a 100 metres de anchura a lo largo del rio Caguinza en la parte sur esta cubierta con bosque de segundo crecimiento-expresion del juez sentenciador (light forest); y el resto, cogonal. Primitivamente todo el terreno era bosque. Despues de desmontado y convertido en caingin fue seinbrado con palay al voleo y despues de algun tiempo se convirtio en cogonal. La faja que esta. a lo largo del rio ha sido reservada a proposito en zona destinada para albergue del ganado en tierapos de calor. Esto demuestra que la industria del hombre intervino en el estado actual de terreno, y no es terreno de deminio publico.

Se confirma la sentencia apelada.

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

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.