

DOMINGO ORDOÑEZ, DEMANDANTE Y APELADO, CONTRA ARTURO VILLAROMAN, DEMANDADO Y APELANTE.

G.R. No. L-238. March 13, 1947

Ponente: PABLO, J.

Read online (full-text search, related cases, audio case brief): <https://batas.org/library/dbdcb40136ed/>

PABLO, J.:

Florentino Ordoñez, hermano del demandante, en 26 de Marzo de 1941 vendió por P1,300 a Arturo Villaroman el terreno descrito en el parrafo 2 de la demanda, reservandose el derecho de recomprarlo dentro del periodo de tres años desde la fecha del otorgamiento de la escritura. En varias ocasiones el demandante—hermano del vendedor—intento recomprar el terreno por P1,200 y como el demandado no se conformo, el demandante consigno en la Escribania del Juzgado de Primera Instancia de Nueva Ecija la cantidad de P1,200 "como completo pago y satisfaccion de toda obligacion debida al demandado," como alego en su demanda presentada en Marzo 6, 1944.

Considerando al hermano del demandante como un simple deudor, el Juzgado inferior condeno al demandado, de acuerdo con las disposiciones del articulo 1158 delCodigo Civil, a retirar de la Escribania del Juzgado la cantidad consignada de P1,200 y a otorgar una escritura de reventa a favor del demandante. Contra esta decision el demandado apelo.

No es dificil discernir el contrato de prestamo del contrato de venta con pacto de retro. En el primero, el acreedor entrega dinero al deudor, comprometiendose este a pagarlo dentro del tiempo convenido. En el segundo, (1) hay entrega de dinero, que es el precio de compra, por el comprador al vendedor, (2) hay transmision de propiedad o dominio del terreno vendido y (3) reserva del vendedor de recomprarlo dentro del plazo convenido. En el primer caso, el deudor no tiene alternativa: su unica obligacion es pagar. En el segundo caso, el vendedor tiene una verdadera alternativa: ejercitar el derecho de retracto o no, segun le place; no tiene obligacion, sino derecho—que puede renunciarlo: el de retracto. En el primer caso, el deudor puede pagar la deuda personalmente o un tercero, por el, "tenga o no interes en el cumplimiento de la obligacion, ya lo conozca y lo apruebe, o ya lo ignore." (Articulo 1158, Cod. Civ.) En el segundo caso, solamente el vendedor es el que tiene derecho a ejercitar el retracto de acuerdo con el convenio. "Cuando varios, conjuntamente y en un solo contrato, vendan una finca indivisa con pacto de retro, ninguno de ellos podra ejercitar este derecho mas que por su parte respectiva. Lo mismo se observara si el que ha vendido por si solo una finca ha dejado varios herederos, en cuyo caso cada uno de estos solo podra redimir la parte que hubiese adquirido." (Articulo 1514, Cod. Civ.)

En la escritura Exhibit A, el vendedor se reservo a si mismo (reserved for himself) ese derecho y a sus herederos o cesionarios. El demandante no es heredero, agente o cesionario del vendedor. Por tanto, no puede ejercitar un derecho que es exclusivo del vendedor.

Es cierto que en algunos casos, el prestamista bajo el subterfugio de una compraventa con pacto de retro concede un prestamo bajo interes usurario. Otras veces, so capa de un generoso prestamo algunos obtienen el otorgamiento de una escritura de una compraventa con pacto de retro. Tales casos son producto de la mala fe, del fraude o de la desmedida ambicion de enriquecerse.

Erro el Juzgado inferior al considerar prestamo lo que en realidad era una compraventa con pacto de retro.

En apoyo de esta decision, el apelado invoca el asunto de Guinto contra Lim Bonfing (48 Jur. Fil., 933), lo que es inaplicable porque en dicho asunto el comprador no se opuso a la recompra, al contrario se lo permitio. En dicho asunto no se decidio si un extraño podia recomprar un lote de la zona incendiada de Cebu vendido con pacto de retro. Lo que se resolvió fue: si la viuda que con dinero de Lim Bonfing rescato el lote que era de la propiedad primitiva de su marido antes de contraer con ella matrimonio, lo adquirió todo "como bien en su propio y absoluto derecho." Este Tribunal resolvió que no: declaró que los hijos del finado marido de Abendan son dueños de las cuatro-quintas partes y de la nuda propiedad de la última quinta parte del lote y solamente adquirió la viuda en la recompra el derecho de usufructo sobre una quinta parte, y Lim Bonfing que era el dueño del dinero, no pudo obtener todo el lote recomprado sino solamente el derecho que tenía la viuda, esto es, el usufructo de la quinta parte.

El asunto de Sison contra Balgos (34 Jur. Fil., 932), tampoco es aplicable porque Leodegario Azarraga, tío de los menores, nombrado administrador especial de la testamentaria del finado Isidro Azarraga que era tutor de los menores Maria Felisa y Jesus Bellosillo, un día después de haber consignado la cantidad de P141.12 en poder del Sheriff para retraer la finca de los menores, estaba obligado bajo el artículo 702 de la Ley de Procedimiento Civil para entablar, ejercitando los derechos del difunto, todos los juicios en que la acción no caduca a la muerte del interesado, necesarios para recobrar bienes o proteger los derechos del difunto, y una de estas acciones que no caducan por muerte del difunto, es la acción para recobrar el dominio y posesión de inmuebles (artículo 703, Cod. de Proc. Civ.). El retracto ejercitado por el administrador especial no es convencional, sino legal. El artículo 465, del Código de Procedimiento Civil dispone claramente que el que puede retraer los bienes vendidos en pública subasta es el "deudor por sentencia o sus causahabientes." La acción de Leodegario Azarraga al consignar la cantidad de P141.12 un día antes de ser nombrado administrador esta de acuerdo con la ley (1) porque se trataba de redimir los bienes vendidos en pública subasta con ocasión de una orden de ejecución por deuda, y (2) porque Leodegario Azarraga obraba en nombre de sus sobrinos, sucesores del finado deudor.

El asunto de Gonzaga contra Garcia (27 Jur. Fil., 8), es completamente adverso a la teoría del apelado. Este Tribunal dijo textualmente: "Del Rosario no era deudor. No tenía obligación alguna de retraer el terreno del poder de Martin. Tenía derecho a ello, pero el que ejercitara este derecho o no dependía de su propia voluntad. El artículo 1158 no resulta, por estas razones, aplicable."

El asunto de Cristobal contra Gomez (50 Jur. Fil., 846), tampoco sostiene la teoría del demandante. En dicho asunto los hermanos Marcelino y Telesfora Gomez recompraron de Luis R. Yangco el terreno vendido con pacto de retro por Epifanio Gomez con el capital proporcionado por Bibiano Bañas, en la inteligencia de que los terrenos así recomprados habían de ser administrados por Marcelino Gomez y después de pagado todo el capital anticipado por Bibiano Bañas, los bienes se entregarían al vendedor. No es aplicable este caso porque Luis R. Yangco no se opuso a la retroventa de los bienes; al contrario, los revendió, y este Tribunal, como en el asunto de Martinez contra Graño (42 Jur. Fil., 37), declaró que "una persona que, antes de que se consolide el dominio en el comprador en virtud de un contrato de venta con pacto de retro, conviene con los vendedores en comprar la propiedad y en administrarla hasta que se hayan pagado todas las deudas que constituyen un gravamen sobre la misma, después de lo cual los bienes serán devueltos al dueño primitivo, queda obligada por tal convenio; y, al comprar los bienes en estas circunstancias, tal persona se convierte, en efecto, en un fideicomisario, y esta obligada a administrar los bienes en este concepto. El mismo principio es aplicable al presente caso." El demandante en la presente causa no recompraba el terreno en representación de su hermano vendedor: pedía en su demanda que se condenase al demandado a otorgar una escritura de retroventa a su favor.

El retracto convencional no es un derecho creado por ministerio de una ley, sino en virtud de un contrato expreso,

que es ley privada entre las partes (artículo 1281, Cod. Civ.). Si sus terminos son claros y no esta redarguido de falso o impugnada su autenticidad, se estara al sentido literal de sus clausulas. (Feliciano contra Limjuco, 41 Jur. Fil., 156; Masongsong contra Kalaw, 55 Jur. Fil., 845.)

Por otra parte, el demandante solo consigno en la Escribania la cantidad de P1,200 y el precio de la venta con pacto de retro era de P1,300. La cantidad consignada, por tanto, no era suficiente para obligar al demandado a revender el terreno. El artículo 1507 del Código Civil dispone que el que se reserva el derecho de recomprar la cosa vendida tiene la "obligacion de cumplir lo expresado en el artículo 1518," el cual expresamente dispone que "el vendedor no podra hacer uso del derecho de retracto sin reembolsar al comprador el precio de la venta." Por incumplimiento, pues, de las disposiciones de los artículos citados, el demandante aun en el supuesto de que tuviese derecho de ejercitar el retracto convencional, no podia obligar al demandado a que otorgase la escritura de reventa.

Se revoca la sentencia con costas contra el demandante.

Moran, Pres., Paras, Feria, Perfecto, Hilado, Bengzon, y Briones, MM., estan conformes.
Tuason, J., concurs in the result.

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.