

PILAR BAUTISTA, ETC., ET AL., PLAINTIFFS AND APPELLANTS, VS. HILARIA UY ISABELO, ETC., DEFENDANT AND APPELLANT.*G.R. No. L-3007. September 29, 1953*

Ponente: PARAS, C.J.

Read online (full-text search, related cases, audio case brief): <https://batas.org/library/e062e69d8862/>**PARAS, C.J.:**

On August 18, 1943, Pilar T. Bautista was the owner of four parcels of land, with improvements, located at the corner of Azcarraga and Ylaya Streets in the City of Manila, and more particularly described in transfer certificates of title Nos. 40007 and 40008 of the Register of Deeds of Manila. On the said date she executed a deed of absolute sale in favor of the defendant Hilaria Uy Isabelo, conveying the properties to the latter in consideration of P150,000, P90,000 of which was then paid. Simultaneously a mortgage was executed by Hilaria in favor of Pilar whereby it was stipulated that the balance of P60,000 was to be paid within two years with interest at 6 per cent per annum, and as a security a first mortgage was constituted in favor of Pilar on the same properties. Although the consideration mentioned in the deed of sale was P150,000, there is no question that the true purchase price was P300,000, P240,000 of which was paid in Japanese military notes and the balance of P60,000 was secured by the aforesaid mortgage. The deed of sale and the mortgage contract were presented on August 18, 1943 in the office of the Register of Deeds of Manila for registration, but on August 31, Pilar withdrew said documents so as to prevent registration. However, through the filing of signed carbon copies of the instruments the necessary registration was effected and new certificates of title Nos. 67070 and 67071, were issued in the name of Hilaria.

In the early part of September, 1943, assisted by her husband, instituted in the Court of First Instance of Manila a complaint for annulment, subsequently amended, against Hilaria and her husband Eusebio Valdez Tankeh. On September 14, 1944, Pilar deposited in court the sum of P240,000, intended to cover that part of the purchase price already paid by Hilaria. On the other hand, after Pilar had previously refused to accept a PNB certified check for P60,000 which Hilaria tendered in payment of the balance secured by the mortgage, the said amount was deposited in court. The records and the deposits were burned during the battle for the liberation of Manila, and as the parties were unable to reconstitute the same, Pilar instituted the present action for the annulment of the deed of sale and the contract of mortgage hereinabove referred to.

It appears that the improvements on the land in question were burned, and the land was occupied by the United States Army as part of the supply depot. The payment of the rentals by the Army has been withheld until final adjudication of this case. After the Army had left, Eusebio Valdez Tankeh took possession of the property and constructed thereon a building.

The theory of the plaintiff Pilar Bautista is that the defendants Chinese citizens and accordingly disqualified to purchase real properties in this country, and that the consent of Pilar to the sale was obtained through duress and misrepresentation. On the other hand, it is contended for the defendants that Hilaria was and is a Filipino citizen; that as appears in the deed, she was the sole purchaser; and that the deal was voluntary.

After trial the Court of First Instance of Manila rendered a decision finding that the sale was in fact made to the defendant spouses who were Chinese citizens and therefore disqualified to acquire real property in the Philippines; that the sale was obtained through misrepresentation on the part of the defendants, in that Pilar was made to believe, contrary to what is actually recited in the contracts, that the balance of P60,000 was to be paid after two years, without interest, and she could continue occupying the portion of the improvements used by her as residence without any rental, and collecting for herself the rentals for the remainder of said improvements. The dispositive part of the decision reads as follows:

"IN VIEW OF ALL THE FOREGOING CONSIDERATIONS, the court hereby declares the deed of sale, Exhibit A, and the deed of mortgage, Exhibit B, null and void, and of no legal effect; and that the consignment in court of the sum of P240,000 in Japanese Military notes was legally made by the plaintiff and therefore, she has fully returned the part of the purchase price of the property received by her from the defendants. The court also hereby orders the Register of Deeds of Manila to cancel transfer certificates of Title Nos. 67070 and 67071 issued in the name of defendant Hilaria Uy Isabelo, and to issue new ones in the name of plaintiff Pilar T. Bautista. The plaintiff is hereby absolved from the defendants' counterclaim, the same not having been sufficiently proven. No damages are awarded to said plaintiff; and no special pronouncement as to costs."

From this decision both the plaintiff and the defendants have appealed, the plaintiffs insofar as the decision fails to declare that they are the owners of the improvements erected by Eusebio Valdez Tankeh, to order the defendants to account for the rentals collected by them, and to appoint a receiver; and the defendants insofar as the deed of sale and mortgage contract are annulled.

While the trial court overruled the contention of the plaintiffs that there was duress on the part of the defendants, consisting in the alleged fact that Pilar was forced to accede to the sale for fear that the defendants would avail themselves of their influence with the Japanese if Pilar had refused, it sustained the contention that there was misrepresentation in the sense already above indicated, namely, that the balance of P60,000 was to be paid after two years without interest, instead of within two years with interest, Pilar having the right to continue residing in the premises and collecting the rentals. We have examined the evidence thoroughly and found that its preponderance weighs on the side of the defendants. Pilar Bautista is admittedly an intelligent woman with business experience, and it is fair to assume that she would not sign the deed of sale covering her property of considerable size and value without ascertaining its terms and conditions. Indeed, there is enough evidence on record to show that Pilar not only read the document herself but called her daughter to read it aloud, and that even before the signing of the contract in the office of the Register of Deeds of Manila, she again read the document. Of course she denies having read the deed, but this assertion seems to be more unlikely than the theory of the defendants, considering, as already stated, her intelligence and business experience. At any rate, as aptly pointed out by the defendants, the alleged misrepresentation could not have been decisive in the execution of the deed of sale, the material and important factor undoubtedly being the adequacy of the price offered and paid; and there is no controversy on the latter point.

This leads us to the question whether the defendant spouses, assuming that they were Chinese citizens and that the sale was made to both and not solely to Hilaria Uy Isabelo, are disqualified to acquire and hold the property in question in view of section 1 of Article XII of the Constitution, as construed in *Krivenko vs. Register of Deeds of Manila*,^[1] 44 Off. Gaz., 471. In the case of *Trinidad Gonzaga de Cabauatan, et al., vs. Uy Hoo, et al.*,^[2] G. R. No. L-2207, decided on January 23, 1951, we already held that the Constitution was not in force during the Japanese military occupation and therefore the constitutional provision disqualifying aliens from acquiring real properties in the Philippines was not applicable and the doctrine laid down in the *Krivenko* case cannot be invoked in a sale that took place during said occupation. This decision was followed in the later case of *Ricamara, et al., vs. Ngo Ki alias Sin Sim*.^[3] It results that the sale in question has to be sustained.

Moreover, as also intimated in our decision in *Gonzaga de Cabauatan vs. Uy Hoo, et al.*, even assuming that the constitutional prohibition and the doctrine in the *Krivenko* case may be invoked by the herein plaintiffs, as both parties were in *pari delicto*, knowing that what they did was in violation of the Constitution, the law will maintain them in their actual situation, in the absence of any statute to the contrary. Another consideration in favor of the defendant Hilaria is that, after the death of her Chinese husband on April 3, 1948, she had admittedly been repatriated and is now beyond question a Filipino citizen.

Wherefore, the appealed decision is reversed and the plaintiffs' complaint dismissed, and the plaintiffs are ordered to execute, within sixty days from the finality of this decision, the necessary cancellation of the mortgage in question.

Bengzon, Tuason, Montemayor, Jugo and Bautista Angelo, JJ., concur.

[1] 79 Phil., 461.

[2] 88 Phil., 103.

[3] 92 Phil., 1084.

CONCURRING

REYES, J.:

I concur in the result, it appearing that Hilaria Uy Isabelo, the buyer of the property in question, though married to a Chinese at the time of the sale subsequently recovered her Filipino citizenship after the death of her husband.

DISIDENTE

PABLO, M.:

No estoy conforme con la opinion de la mayoria. La venta de un inmueble a Hilaria Uy Isabelo, esposa de un ciudadano chino, es nula porque durante el regimen japonses estaba prohibido a los extranjeros adquirir bienes inmuebles privados, a menos que se obtuviera la aprobacion del Director General de la Administracion Militar. (2 Off. Gaz. [1943] 349).

Aun en el supuesto de que, por haberse recobrado Hilaria Uy Isabelo la ciudadania filipina, quedo consolidada la venta hecha a su favor, esto solamente se refiere a la mitad del inmueble que ella compro, pero no en cuanto a la otra mitad que correspondia a su marido. No hay pruebas de que sus hijos, herederos de su difunto esposo, hayan adoptado tambien la ciudadania filipina.

La teoria de que las partes obraron in *pari delicto*, como se sustuvo en *Cabauatan vs. Uy Hoo et al.*, [*] G. R. No. L-2207, January 23, 1951, no es aplicable al caso presente. En el siguiente ejemplo tiene aplicacion: A vende a B una lata de opio por P5,000; como ambos estan enterados de que el negociar en opio esta penado, hacen la transaccion en un lugar apartado sin testigo alguno. B, al llegar a su casa, descubre que la lata no contiene opio sino melaza; reclama contra A y este no atiende la reclamacion. B acude al juzgado y pide, por medio de una

demanda, que se condene a A a entregarle opio como era el contrato. Los tribunales, en este ejemplo, no intervendran porque se hizo la venta en contravencion de la ley penal, deben dejar que las cosas esten como se hallan, esto es, que el comprador se quede con la melaza y el vendedor con el precio. Razon: que los dos, vendedor y comprador, infringieron la ley del opio, ambos son culpables: obraron in pari delicto.

Reitero lo que sostuve en mi disidencia en Caoile contra Yu Chiao Peng, infra p. 861.

El articulo 1306 del Codigo Civil español, en que se funda la mayoria, dice asi: "Cuando la culpa esta de parte de ambos contratantes, ninguno de ellos podra repetir lo que hubiere dado a virtud del contrato."

"Culpa es falta mas o menos grave, cometida a sabiendas y voluntariamente." (Diccionario de la Real Academia Española).

No existe ley que castiga la venta de un inmueble a un extranjero. ¿Han cometido culpa el comprador, el vendedor, o ambos a la vez? Creemos que no, porque la venta de un terreno es la cosa mas ordinaria del mundo. No hubo causa torpe en el contrato. No se probó que alguno de ellos o ambos, sabiendo que estaba prohibida la venta, la realizaron. No habian cometido falta alguna. Ambas partes realizaron el convenio de venta con la mejor buena fe. Bueno es hacer constar que no se ha probado que alguna de las partes o ambas hayan obrado de mala fe, ni existe pruebas de que, sabiendo las partes que estaba prohibida la venta, la efectuaron sin embargo. La mala fe no se presume: debe probarse. A falta de prueba, la presuncion es que las partes obraron de buena fe. No es aplicable al caso presente el articulo 1306 del Codigo Civil.

En el asunto de Bough contra Cantiveros (40 Jur. Fil., 221), estos son los hechos probados: Matilde Cnativeros era la mas rica residente de Carigara, Leyte; ella y su esposo Jose Vasquez firmaron un contrato de separacion conyugal. Basilia Hanopol, prima y protegida de Matilde, y su esposo Gustavus Bough marearon a Matilde con la cantinela de "que Jose Vasquez estaba en el pueblo y podria impugnar el contrato de separacion de bienes conyugales." Los esposos Bough la indujeron a que les vendiese simuladamente por P10,000 sus bienes inmuebles que valian mas de P30,000; ella firmo ante notario la escritura de venta ficticia (Exhibit A). Para convencer a Matilde de que no tenian el proposito de engañarla y privarla de sus bienes, los esposos Bough suscribieron otro documento (Exhibit 1), en virtud del cual donaban a ella todos los bienes que aparecian en el Exhibit A, "donacion que tendria efecto en el caso de que tanto ellos como sus hijos fallecieran antes que Matilde Cantiveros." Matilde, apesar de la escritura de venta ficticia, continuo poseyendo sus bienes. Despues de algun tiempo, los esposos Bough presentaron demanda contra Matilde, pidiendo que se les restituyera en la posesion de dichos bienes, fundandose la accion en la venta simulada. Porque el Exhibit A es un documento ficticio y ha sido obtenido por medios fraudulentos, este Tribunal confirmo el sobreseimiento de la demanda.

En el asunto de Perez contra Herranz y otros (7 Jur. Fil., 715), el demandante pedia la posesion del vapor Alfred, fundada la accion en un documento en que la propiedad del Buque se hizo constar "a nombre tan solo del demandante, por razon de que el, como natural de Filipinas, podia, segun nuestras leyes, aparecer como dueño, al paso que el demandado por se español no podia aparecer como tal," cuando en realidad el demandante solo era dueño de las 10/58 partes del buque y el demandado, de las 48/58 partes del mismo.

En los dos asuntos citados, los demandantes pedian el cumplimiento de unos contratos con causa torpe, unos contratos falsos, simulados, que no existen ante los ojos de la ley. Por eso este Tribunal aplico en ambos el principio bien establecido de "Ex dolo malo non oritur actio," e "In pari delicto potior est conditio defendentis." "La ley no amparara a ninguna de las partes en un contrato ilicito; les deja en la situacion en que se han colocado." (Bough y otor contra Cantiveros y otro, 40 Jur. Fil., 228), o en otras palabras, "los tribunales no ayudaran ni a una ni a otra parte para hacer cumplir un contrato ilegal, sino que dejan a ambas alli donde las encuentran." (Perez contra Herranz y otros, 7 Jur. Fil., 715).

Pero en el caso presente, el demandante no pide el cumplimiento de la venta anticonstitucional; todo lo contrario, pide que sea declarada nula y que se ordene la devolucion de la cosa que cada parte habia recibido en virtud del contrato. En la venta no medio engaño, causa torpe, delito o falta.

Los tratadistas clasifican los contratos en nulos y anulables; los primeros son nulos per se, nulos ab initio, no tienen existencia legal; los segundos son anulables por haber sido obtenidos mediante violencia, engaño, dolo, delito o falta, etc.

Un contrato simulado, un contrato en que no concurren los requisitos que expresa el artículo 1261, son considerados no existentes ante el Derecho. Los contratos celebrados en contravención de una prohibición legal se consideran también contratos inexistentes.

Castan, hablando del origen de la distinción entre actos nulos y anulables, dice que "La distinción entre dos grandes categorías de invalidez; la del acto anulable o rescindible, de otra, procede ya del Derecho romano. El acto inexistente no engendraba ningún efecto jurídico; era nulo de pleno derecho ab initio. * * *. Así sucedía cuando el acto no reunía las condiciones necesarias para su formación (por ejemplo, venta sin objeto) o cuando estaba prohibido por la ley (como la donación entre esposos.)" (2 Castan, 640).

El derecho francés, según el mismo autor, distingue dos categorías de actos nulos con nulidad absoluta: (a) el acto inexistente (al que falta uno de los elementos esenciales para su formación) y (b) el acto nulo de pleno derecho (que viola una prescripción legal) (2 Castan, 641).

Sanchez Roman dice que "La causa que no es lícita es como si no existiera para el Derecho y degenera, por tanto, en inexistente y no verdadera o falsa para el mismo, produciendo el consiguiente resultado de viciar el consentimiento y anular el contrato." (4 Sanchez Roman, 207).

"El contrato supuesto o falso,—dice Manresa—en cuanto lo es y se demuestra destruyendo la apariencia del mismo, es el caso más claro de inexistencia, a tal extremo, que en él se identifican el sentido usual y el jurídico de esa palabra." (8 Manresa, 699.)

En sentencia de 26 de junio de 1903, el Tribunal Supremo de España declaró:

"Que el artículo 1306 del Código Civil es inaplicable cuando no se trata de un contrato real y efectivo, aunque celebrado con causa torpe, sino simulado:

"Que dada tal simulación, es perfectamente indiferente que el temor que indujo a los otorgantes a figurar el contrato fuese más o menos fundado y más o menos lícito, puesto que su nulidad e ineficacia no depende de vicio en el consentimiento, sino de su real y efectiva inexistencia." (95 Jurisprudencia Civil, 1028.)

Y en 30 de noviembre de 1909 el mismo Tribunal dijo:

"Que no es dable confundir un contrato simulado con un contrato nulo o rescindible, toda vez que la simulación significa indudablemente, por su propia naturaleza, la inexistencia del contrato, al contrario de lo que acontece respecto de los segundos, en los que, supuesta su realidad y certeza, es obligado examinar las condiciones de su celebración para resolver acerca de la procedencia de la nulidad o rescisión, examen absolutamente improcedente por contradictorio cuando el contrato no ha existido, ya que de la inexistencia no se pueden deducir más consecuencias jurídicas que las que necesariamente se derivan de esta misma inexistencia, o sean las procedentes cual si no se hubiese intentado siquiera la celebración de tales supuestos contratos." (116 Jurisprudencia Civil, 501).

"Los contratos con causa u objeto ilícitos, dice Manresa, se deben reputar ante el Derecho inexistentes. Para afirmarlo así, nos fundamos en que si otros defectos de menor gravedad jurídica tal vez son irremediables, no ha de tener mayor eficacia lo ilícito que puede suponer la oposición más abierta al Derecho, del que no puede exigir amparo lo ilícito. Además el interés público que determina la nulidad, principalmente en estos casos, no ha de quedar a la voluntad, abandono o confirmación de las partes que lo olvidaron infringiendo la ley." (8 Manresa, 4.^a ed., 715.)

Y en tratando de contratos celebrados en contravención de la ley, el Tribunal Supremo de España dijo en su

sentencia de 11 de abril de 1894:

"Que todo contrato otorgado contra precepto expreso de una ley prohibitiva, engendra la accion necesaria para restablecer la virtualidad de la prohibicion, infringida accion que, teniendo este origen y alcance, no puede menos de ser eficaz desde el momento mismo de la celebracion del referido contrato." (75 Jurisprudencia Civil, 503).

El articulo 1334 delCodigo Civil español declara nulas las donaciones entre conyuges durante el matirmonio. Geronima Uy Coque dono a su esposo Juan Navas L. Sioca todos sus bienes, consistentes en la mitad de los bienes gananciales. Fallecida ella, sus hijos reclamaron la anulacion de la donacion, y este Tribunal, confirmando la decision del juzgado inferior, declaro nulas las escrituras de donacion "A" a "F." (Uy Coque contra Naval L. Sioca, 45 Jur. Fil., 452.) En dicha donacion no medio fraude, engaño o causa torpe, violencia, delito o falta. Marido y mujer por simple ignorancia de la ley efectuaron la donacion con la mejor buena fe (del modo como obraron el demandante y el demandado en la presente causa), creyendo que no estaba prohibida la donacion entre ellos. Se declaro nula la donacion porque esta prohibida por la ley, porque es contrato considerado inexistente ante el Derecho. Los herederos de la finada consiguieron la declaracion judicial de invalidez de la donacion y recobraron los bienes donados por su madre.

¿Que diremos de la venta de un inmueble a un extranjero, cosa que esta expresamente prohibida por la Constitucion? Es sencillamente un contrato inexistente bajo la ley y la Constitucion. No debe depender de la voluntad de las partes contratantes o de su abandono o ignorancia o buena fe la existencia de ese contrato anticonstitucional. El interes publico debe prevalecer sobre el acuerdo de las partes.

Es absurda la teoria de que el vendedor no puede pedir la rescision del contrato hecho en contravencion de la Constitucion para "restablecer la virtualidad de la prohibicion" constitucional o procurar que las cosas vuelvan a su estado normal anterior. Si los herederos de Uy Coque consiguieron la anulacion de las donaciones hechas por su madre—porque la donacion entre conyuges es nula—¿por que el vendedor (demandante en la presente causa) no puede pedir la rescision de la venta realizada contra la prohibicion constitucional? ¿Por que es rescindible una donacion hecha en contravencion delCodigo Civil y no es rescindible la venta hecha contra la expresa prohibicion de la Constitucion?

La nulidad absoluta, segun Castan, "puede ser reclamada mediante accion o excepcion, por toda persona que tenga interes en ella, porque no afecta la nulidad de los contratos al interes publico, la accion no es en nuestro Derecho publica o cuasipublica, como lo es en otras legislaciones." (El articulo 1047 delCodigo Civil argentino dispone que la nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el Juez, aun sin peticion de parte, cuando aparece manifesta en el acto, y puede pedirse su declaracion por el Ministerio publico, en el interes de la moral o de la ley.) La inexistencia del contrato, segun Castan, "es perpetua e insubsanable, no pudiendo ser objeto de confirmacion ni prescripcion, excluyendo sin embargo los contratos que reunen los requisitos expresados en el articulo 1261." (2 Castan, 644.)

"Evidente es—dice Valverde—que nuestro codigo admite tal distincion de nulidad absoluta e inexistencia y nulidad relativa o anulabilidad; mas para el legislador español, la nulidad solo interesa a los contratantes, pues aun cuando existen contratos que afectan al orden publico y social y en los cuales la nulidad deberia pedirse de oficio, para el codigo tal accion tiene que ser ejercitada a instancia de parte." (3 Valverde, 299).

Declarar que el vendedor no puede recobrar, a cambio de lo que habia pagado, devolviendolo previamente, es frustrar el espritu que informa la Constitucion; es consentir que los extranjeros continuen acaparando bienes inmuebles en daño y perjuicio del pueblo, en vez de juzgar de acuerdo con elCodigo Civil, inspirandose en el elevado proposito de la Asamblea Constituyente de "conservar y acrecentar el patrimonio de la nacion" y evitar que, por un error judicial, los filipinos—al cabo de una generacion—sean simples peones en su propia tierra.

Desatender la demanda del vendedor y dejar que el comprador continúe gozando de la propiedad comprada a pesar de la prohibición, no es cumplir con la Constitución: es violar su espíritu y minar su principio fundamental de propia conservación.

El comprador no puede acogerse a las disposiciones del artículo 1306 del Código Civil español que es inaplicable, según el Tribunal Supremo de España, a contratos inexistentes. Con mayor razón dicho artículo no puede oponerse con éxito como defensa en una demanda en que se pide la declaración de nulidad de la venta de un inmueble por ser contraria a la Constitución y la devolución de las cosas que las partes habían recibido.

Opino que debe confirmarse la decisión apelada en cuanto a la mitad del inmueble vendido.

Padilla, J., concurs.

[*]88 Phil., 103.

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.