

E. A. DE PARIS, DEMANDANTE Y APELANTE, CONTRA R. J. YEARSLEY, DEMANDADO Y APELADO.*G.R. No. L-3729. April 28, 1952*Read online (full-text search, related cases, audio case brief): <https://batas.org/library/e95446925421/>**PABLO, M.:**

Tratase de una apelacion interpuesta por la demandante contra una decision del Juzgado de Primera Instancia de Manila, suscitando solamente la debida aplicacion de la ley de la Republica No. 66.

Las conclusiones de hecho de la decision apelada son las siguientes: En 3 de mayo de 1948 la demandante arrendo al demandado la casa situada en la calle Menlo No. 26, de la ciudad de Rizal, por una renta mensual de P500 a contar del 1. de junio de 1943 hasta el 31 de mayo de 1949; que el demandado ocupo la finca y pago los P500 mensuales hasta marzo de 1949 inclusive; que en abril del mismo ano abandond la casa y, por los varios requerimientos de la demandante, el demandado pago P100 solamente, dejando un saldo de P400 correspondiente al mes de abril y P500 para el mes de mayo; que el valor amillarado de la casa con el lote es de P18,750; que el 20 por ciento de esta cantidad son P3,750.00, y que el demandado pago a la demandante la suma total de P5,100. Entre la cantidad total de P5,100 que la demandante recibio del demandado y la de P3,750, que es el 20 por ciento del valor amillarado, hay una diferencia de P1,350. Esta es la cantidad que el Juzgado adjudico al demandado, considerendola como exceso del alquiler legal, por un ano, de la finca.

La demandante contiene que la Ley de la Republica No. 66, que enmienda la Ley No. 689 del Commonwealth, no anula la libre contratacion y que solo se aprobo con el proposito de proteger a los arrendatarios que no querian pagar alquileres excesivos. El articulo 3 dice asi:

"Los mencionados alquileres se presumiron injustos e irrazonables si el importe de los mismos al ano excede del veinte por ciento del valor amillarado anual del edificio y del terreno en que estd construdo, si ambos pertenecen al arrendador, o del verdadero valor amillarado del edificio, mas toda la renta que se paga por el terreno, si este pertenece a otro."

El demandado entro en convenio por escrito bajo la fe de un notario con la demandante sobre el alquiler mensual de la finca; el estuvo pagando religiosamente los alquileres de diez meses. El podia no haber pagado el exceso de P187.50 mensual, teniendo por base el veinte? por ciento del valor amillarado de la finca; podia haber reclamado ante los tribunales que el alquiler era "injusto e irrazonable" desde el primer mes que estaba obligado a pagar. El demandado se callo; como caballero cumplio su obligacion, segun convenio. La presuncion es que el renuncio a su derecho a no pagar el exceso. Si hubiera pagado generosamente P600.00 mensuales a la demandante en vez de P500.00, no hay quien le prohibia realizar tal acto de desprendimiento.

La ley no dice que es nulo el pacto sobre alquileres cuando estos exceden del limite de veinte por ciento; solamente emplea las palabras "injusto e irrazonable," las cuales demuestran que el interesado tenla derecho a negarse a pagar el exceso del 20 por ciento, o pedir judicialmente la reduccion del alquiler de acuerdo con el tipo fijado por la ley. Ni lo uno, ni lo otro hizo el demandado; prefiri cumplir el convenio: renuncio a la proteccion que le ofrece la ley. Esta es la esencia de la decision de este Tribunal en Tan Si Kiok y otros contra Macario Tiacho,

45 O. G., 2466, en la que se dijo:

"Assuming without deciding, that said Emergency Civilian Administrator's order had the effect and force of a law, the Court of Appeals did not err in not taking into consideration said order in deciding the present case. That order does not fix and impose such rentals irrespective of the will of the parties. It only limits the amount of the rental which the tenant may be required to pay, or gives the tenant the right not to pay a rental in excess of the limitation provided for in that order. But the tenant may waive that right by paying a rental in excess thereof."

La base sobre que descansa la contencion de los recurrentes en dicha causa es la Emergency Civilian Administrative Order No. 12 que dispone que "the charge and increase of rental of houses and buildings in the City of Greater Manila to more than 25 per cent, of the rental prevailing as of the last semester of the year 1941, is prohibited." Esta orden administrativa prohíbe el cobro de un alquiler que excede de 20 por ciento del alquiler que prevalecía en el periodo de tiempo fijado; en cambio, la Ley de la Republica No. 66 no prohíbe el declarar nulo todo convenio sobre alquileres excesivos, solamente presume "injusto e irrazonable" todo alquiler que excede de 20 por ciento del valor amillorado de la finca. El demandado no protesta contra este alquiler "injusto e irrazonable"; los pago religiosamente diez veces durante diez meses: renuncio, pues, a on derecho. Es constante jurisprudencia en esta jurisdiccion como en los Estados Unidos la de que un derecho es renunciabile, excepto en pocos casos en que se prohíbe expresamente la renuncia.

Es evidente que no cabe obligar al arrendatario—por su abierta oposicion—a pagar un alquiler en exceso del limite fijado por la ley. Solamente debe pagar por los raeses de abril 7 mayo la cantidad de P525.00.

Con revocacion de la decision apelada, se absuelve a la demandante de la contrademanda, y se condena al demandado a pagar a la demandante la suma de P525.00, sin pronunciamiento en cuanto a las costas.

Paras, Pres., Feria, Bengzon, Tuason, Montemayor, Reyes, y Bautista Angelo, 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.