

**ELISEO TORRES Y HONORATA PAGLINAWAN, RECURRENTES,
CONTRA EMILIO PEÑA, JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA DE MANILA,
PERLA DE JESUS Y GERONIMO GIMENO, RECURRIDOS.***G.R. No. L-898. March 31, 1947*

Ponente: BRIONES, J.

Read online (full-text search, related cases, audio case brief): <https://batas.org/library/f552adc9d211/>**BRIONES, J.:**

Los conyuges Geronimo Gimeno y Perla de Jesus, recurridos en la solicitud de certiorari que nos ocupa, presentaron el 23 de Febrero, 1946, ante el juzgado municipal de Manila una demanda por detentacion contra los esposos Eliseo Torres y Honorata Paglinawan, recurrentes en dicha solicitud. Los demandados alegaron como defensa que eran dueños de la finca y poseedores de la misma como tales dueños; y que el titulo de propiedad en que se apoyaban los demandantes para demandar por detentacion era fraudulento, ficticio, obtenido sin consideracion de valor y, por tanto, viciado fatalmente de nulidad. Consiguientemente, recusaron al juzgado municipal de incompetente para conocer del asunto. El juzgado, sin embargo, desatendio completamente la objecion de falta de jurisdiccion y dicta sentencia sumaria contra los demandados, condenandolos a desalojar la finca.

Apelaron los demandados para ante el Juzgado de Primera Instancia, planteando la misma defensa de propiedad y alegando, como corolario, que dicho Juzgado carecia de competencia para conocer del asunto en grado de apelacion, toda vez que el juzgado municipal de origen habia enjuiciado y decidido el asunto sin tener jurisdiccion para ello. Durante el juicio los demandantes presentaron sus pruebas, de las cuales resultan esencialmente los siguientes hechos: (a) que el inmueble estaba originariamente registrado a nombre de los demandados bajo el certificado de transferencia de titulo No. 60559; (b) que, en virtud de cierto prestamo, la propiedad se habia hipotecado a un tal Isidro Estanislao, quien por tal motivo vino a tener en sus manos el referido titulo Torrens No. 60559; (c) que durante la ocupacion Japonesa un tal Vicente Sto. Bernardo compro de los demandados la finca, pero estos siguieron ocupandola viviendo en ella; (d) que, a pesar de la venta a su favor, Sto. Bernardo no logro que el titulo se transfiriese a su nombre en el Registro de la Propiedad, continuando el duplicado del mencionado certificado No. 60559 en poder del acreedor hipotecario el citado Isidro Estanislao; (e) que el 28 de Enero, 1946, o sea, casi un año despues de la liberacion de Manila del yugo japones, Sto. Bernardo pago a Estanislao la cantidad de P1,200 para redimir el inmueble del gravamen, y, en efecto, Estanislao entrego a Sto. Bernardo el titulo con la escritura de cancelacion de la hipoteca; (f) que al dia siguiente, 29 de Enero, 1946, Sto. Bernardo vendio la finca a los recurridos los esposos Geronimo Gimeno y Perla de Jesus, a cuyo favor se expidio en consecuencia por el Registrador de la Propiedad el certificado de transferencia de titulo No. 78696, pero con la siguiente anotacion en su faz: "Subject to further disposition by the Commonwealth Government as to real estate transactions consummated during the Japanese occupation"; (g) que en el proceso de todas estas transacciones y tramites los recurrentes seguian ocupando la finca, sin pagar alquileres ni a Sto. Bernardo, ni a los recurridos.

Despues de la presentacion de las pruebas de los demandantes, los demandados trataron de articular las suyas en apoyo de la defensa formulada en su contestacion, a saber: que eran dueños del inmueble y que el titulo de

propiedad alegado por Sto. Bernardo y transmitido a los demandantes era nulo por ser fraudulento, ficticio, obtenido sin consideracion de valor, etc., etc. El Juez recurrido, previa objecion de los demandantes, rechazo las pruebas que los demandados trataban de presentar sobre la cuestion de propiedad, dictaminando que la demanda era por detentacion y, por tanto, las pruebas debian constreñirse sola y exclusivamente a la cuestion de posesion. Asi quedo el asunto, y parece que se halla sub judice hasta ahora. Pero surgio un incidente. Como quiera que los demandados no habian pagado o depositado en el Juzgado los alquileres a cuyo pago se les condeno por el Juzgado municipal, los demandantes presentaron una mocion pidiendo la ejecucion inmediata de la sentencia no obstante la pendencia de la apelacion. Los demandados objetaron a la mocion, reiterando como fundamento la falta de jurisdiccion del tribunal. El Juez recurrido, desestimando la objecion, ordeno la ejecucion inmediata de la sentencia, orden que despues se reafirmo a pesar de la mocion de reconsideracion de los demandados. De ahi la presente solicitud de certiorari e interdicto prohibitorio en que se alega que el Juez recurrido actuo sin jurisdiccion o en exceso de la misma, y se pide que anulemos los procedimientos en el juzgado municipal de Manila, la orden de ejecucion inmediata de la sentencia, y finalmente todo lo hecho y actuado hasta ahora por el Juez recurrido en el caso de que se trata.

De lo dicho se desprende que la cuestion que tenemos que decidir es si el asunto de que se trata es el de caracter sumario sobre que versa la regla 72, articulo 1 del Reglamento de los Tribunales (articulo 80 del antiguoCodigo de Procedimiento Civil, suplementado por el articulo 68 de la ley No. 136), o envuelve esencialmente la cuestion de dominio, el titulo de propiedad. No hay duda de que si es lo primero, el juzgado municipal carecia de jurisdiccion para conocer del asunto y consiguientemente el Juzgado de Primera Instancia tampoco podia conocer del mismo en grado de apelacion y naturalmente tampoco tenia facultad para ordenar la ejecucion inmediata de la sentencia del juzgado municipal.

Esta es una cuestion vieja en nuestra jurisprudencia. Ha habido cierta vaguedad, alguna vacilacion, y hasta aparente confusion en virtud de dos series de sentencias al parecer contradictorias, pero en realidad no habia tal contradiccion, y una doctrina bien cuajada se establecio en el asunto de Supia y Batioco contra Quintero y Ayala (59 Jur. Fil., 326), bajo la ponencia del Magistrado Sr. Abad Santos (1933). En esta sentencia el docto ponente revisa y comenta con mucho tino las principales decisiones habidas hasta entonces sobre el particular y al final formula la siguiente regla: una mera alegacion en la contestacion de que el demandado pretende ser dueño del inmueble litigioso en virtud de titulo dominical, no priva al juzgado de paz o municipal de su competencia en un asunto sumario de posesion, pero si en el curso del juicio y al desenvolverse las pruebas se viere que la cuestion de posesion no puede resolverse sin antes determinar el titulo de propiedad, tal competencia se pierde y el asunto debera sobreseerse. En apoyo de la doctrina se citan dos decisiones americanas, a saber: *Petitt vs. Black* (13 Neb., 142, 154); y *Green vs. Morse* (57 Neb., 391; 73 Am. St. Rep., 518). En dicho asunto de *Petitt vs. Black* se declaro lo siguiente:

"* * * la contestacion es una mera exposicion de los hechos que la parte que la presenta espera probar, pero no constituye una prueba. Si, con todo, se probara en el juicio que la accion no es, en realidad, para recuperar la posesion de la finca, sino para que se determine la cuestion relativa al titulo de propiedad, el tribunal carecera de facultad para proseguir, y debera sobreseerse el asunto. En otras palabras, cuando la cuestion a determinar versa sobre el titulo, esto privara al tribunal de su competencia. Pero el tribunal tiene facultad para proceder a la vista del asunto hasta que se pruebe claramente este hecho." (*Supia y Batioco contra Quintero y Ayala*, 59 Jur. Fil., 336.)

No vemos ninguna razon para no reafirmar la doctrina y aplicarla al caso que nos ocupa. Resulta evidente de los hechos expuestos que en este caso la determinacion de la cuestion posesoria tiene que depender inexorablemente de la determinacion del titulo de propiedad. Los demandados, aqui recurrentes plantean una porcion de cuestiones de mucha monta—cuestiones que rebasan con exceso el radio de una simple cuestion sumaria de posesion. Y esto

se infiere no solo de las alegaciones de los demandados expuestas en su contestacion, sino de las mismas pruebas de los demandantes, aqui recurridos, articuladas en el juicio. Es innegable que los demandados aun antes de la guerra eran dueños del terreno con titulo Torrens; que, no obstante la venta discutida a Sto. Bernardo, los demandados siguieron ocupando la finca materialmente, viviendo en ella hasta ahora; que despues de efectuada la supuesta venta durante la ocupacion japonesa a Sto. Bernardo, el titulo Torrens jamas se transfirio a nombre de este, pues lo tenia una tercera persona—el acreedor hipotecario; que cuando Sto. Bernardo vendio el inmueble a los demandantes, los demandados no tuvieron ninguna intervencion, mucho menos dieron su consentimiento a la venta; y que los demandados tampoco tuvieron intervencion en el pago del prestamo hipotecario a Isidro Estanislao.

Es verdad que ios demandantes presentaron ante el Juzgado un certificado de titulo Torrens expedido a su favor, pero eso no es prueba de posesion, sino de propiedad, y como tal prueba de propiedad no es incontestable, pues los demandados lo redarguyen en el fondo, atacando esencialmente su validez. Y la mejor prueba de que ese titulo Torrens no es incontestable, es decir, que su fuerza no es jure et de jure, sino solo juris tantum, es que en su misma faz lleva la marca de su cuestionabilidad, pues en el aparece una anotacion puesta por el Registrador de Titulos, a saber: "Subject to further disposition by the Commonwealth Government as to real estate transactions consummated during the Japanese occupation." En una palabra, los demandantes no pueden reclamar el amparo de los tribunales a una posesion perturbada—lo cual, despues de todo, es el objeto de la ley sobre despojo y detentacion—porque ni ellos ni su antecesor habian tenido jamas esa posesion, así que no pueden alegar que alguna vez se les perturbo. Su derecho a la posesion provendria en todo caso de su titulo Torrens, pero ocurre que ese titulo esta redarguido de nulo. Por tanto, la cuestion de nulidad que es esencialmente de dominio, debe determinarse antes; y esto no corresponde al juzgado municipal.

Queda otra cuestion, acaso la principal, la mas importante. ¿Debemos ordenar que se anule todo lo actuado y se sobresea el asunto para que las partes vuelvan a litigar mediante el correspondiente y apropiado procedimiento? Creemos que esto causaria una considerable demora, y ademas un dispendio innecesario para las partes y un despilfarro de energias en los tribunales. Asi que hemos llegado a la conclusion de que un procedimiento mas abreviado y menos costoso serviria mejor los intereses de la justicia—procedimiento perfectamente arreglado a derecho y a una sana jurisprudencia. Habiendose comenzado a articular pruebas practicamente sobre propiedad, y no habiendose formulado por ninguna parte alguna reserva o alguna objecion a que el Juzgado de Primera Instancia ejerciera su jurisdiccion originaria y de hecho cada parte se esforzo por probar y establecer su mejor titulo dominical, ordenamos que el Juez recurrido siga conociendo del asunto tal que si fuese de reivindicacion de propiedad, permitiendo a las partes valerse de todas las pruebas que tengan sobre el respecto, ya remitiendose a las presentadas, ya presentando otras.

Por tanto, dictamos el siguiente fallo:

- (a) Se anula la orden de ejecucion inmediata de la sentencia;
- (b) Se ordena que el asunto se tramite en el Juzgado de Primera Instancia de Manila como si fuese de reivindicacion, de conformidad con las instrucciones arriba expuestas;
- (c) Con las costas a cargo de los recurridos Geronimo Gimeno y Perla de Jesus, Asi se ordena.

Moran, Pres., Paras, Feria, Pablo, Perfecto, Hilado, Padilla, y Tuason, MM., estan conformes.
Benzon, M., conforme con el resultado.

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.