

EMILIANO PEÑALOSA Y LEONILA PEÑALOSA, RECURRENTES, CONTRA EULALIO GARCIA, JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA DE RIZAL, EL SHERIFF PROVINCIAL DE RIZAL Y JOSEFA D. PACIENCIA, RECURRIDOS.

G.R. No. L-877. April 01, 1947

Ponente: BRIONES, J.

Read online (full-text search, related cases, audio case brief): <https://batas.org/library/f9e2e5b44380/>

BRIONES, J.:

Los recurrentes, Emiliano Peñalosa y Leonila Peñalosa, han interpuesto el presente recurso, previo permiso que les hemos concedido para litigar como pobres, a fin de que dictemos sentencia, a saber: (a) dejando sin efecto la orden de ejecucion inmediata de la sentencia expedida por el Juez de Primera Instancia recurrido; (b) ordenando a dicho Juez que desista de seguir conociendo del asunto en que se ha expedido dicha orden de ejecucion. Se alegan dos fundamentos: falta de jurisdiccion y abuso de discrecion. Los hechos esenciales del asunto son como se relatan brevemente a continuacion.

Josefa D. Paciencia, recurrida, presento el 3 de Abril, 1946, ante el juzgado de paz de Parañaque, provincia de Rizal, una demanda por detentacion contra Emiliano Peñalosa alegando ser dueña de una casa de materiales mixtos que dice este ocupaba ilegalmente, y pedia el desahucio del demandado mas el pago de cierta cantidad de dinero en concepto de alquileres y las costas del juicio. La demandante fundaba su accion en un documento privado en que se hacia constar que la casa en cuestion habia sido comprada por su difunto marido, Marcos Paciencia, de una tal Paula Magtoto cuya firma aparece en el documento.

Leonila Peñalosa, hija de Emiliano, pidio permiso al juzgado de paz para intervenir en el asunto como tercerista, petition que fue aprobada por el juez. En su escrito de terceria Leonila alegaba que era la verdadera dueña y poseedora de la casa y que su padre la ocupaba solo en precario viviendo juntamente con ella. Admitia que ella y su padre habian rehusado pagar alquileres a la demandante. La contestacion de Emiliano coincidia sustancialmente con la terceria de su hija. Despues, sin embargo, del juicio, el juez de paz dicto sentencia de conformidad con la demanda, condenando a los demandados a desalojar la casa y a pagar la cantidad de P420 en concepto de alquileres.

Elevado el asunto en alzada para ante el Juzgado de Primera Instancia, el demandado y la tercerista reprodujeron sus alegaciones y defensas planteadas ante el juzgado de paz y presentaron la mocion de que se sobreseyera el asunto por la razon de que, careciendo el juzgado de paz de competencia para conocer del mismo por versar sobre cuestion de propiedad, el Juzgado de Primera Instancia no adquiria jurisdiccion para enjuiciar el asunto en grado de apelacion. En el entretanto la demandante pidio al Juzgado que se ejecutase inmediatamente la sentencia por no haber el demandado pagado o depositado los alquileres a cuyo pago se le condeno por el juez de paz. El Juzgado no solo denego la mocion de sobreseimiento, sino que ordeno la ejecucion inmediata de la sentencia del juzgado de paz. De ahi la interposicion del presente recurso.

Hace algunos dias hemos dictado nuestra decision en un asunto substancialmente identico al que nos ocupa.

(Vease Torres y Paglinawan contra Peña, pag. 231, ante.) Reafirmando la doctrina sentada en el asunto-arquetipo de Supia y Batioco contra Quintero y Ayala (59 Jur. Fil., 326) bajo la ponencia del Magistrado Sr. Abad Santos (1933), alli hemos ratificado la regla, a saber: "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." (Torres y Paglinawan contra Peña, supra.) Nuestras razones para ratificar la regla se exponen en dicha sentencia con bastante amplitud, asi que no es necesario reproducirlas aqui. Nos remitimos a ellas y las aplicamos al presente caso.

Es evidente que en el asunto que nos ocupa la cuestion de la posesion esta esencialmente ligada con la cuestion de propiedad. La demandante funda su derecho de posesion en el titulo de propiedad de su difunto marido Marcos Paciencia, quien, segun los terminos de un documento privado firmado por una tal Paula Magtoto, habia comprado de esta la casa por la suma de P220. Pero es el caso que Leonila Peñalosa, la tercerista, ha ofrecido probar con el testimonio de dicha Paula Magtoto que, en realidad de verdad, esta habia vendido la casa en cuestion a ella por P220—precio mucho menor de su verdadero valor—en consideracion a los servicios prestados por Leonila a la vendedora, pero que si el documento privado de venta se puso a nombre de Marcos Paciencia fue en deferencia a este que a la sazón era querido de Leonila y vivia maritalmente con ella. Este conflicto de pretensiones requiere imperiosamente que se determine antes la cuestion sobre el dominio, tanto mas cuanto que la posesion material la tienen la tercerista y el demandado, y es obvio que esa posesion no puede trasladarse a otro salvo en virtud de mejor titulo de propiedad y esta cuestion no es de la competencia del juzgado de paz.

Procede ahora resolver otra cuestion y es si debemos ordenar al Juez recurrido que desista de seguir conociendo del asunto. Desde luego que si, en grado de apelacion; pero por las mismas razones expuestas en el asunto de Torres y Paglinawan contra Peña, supra, esto es, para no causar una demora innecesaria y perjuicios a las partes, y en interes de una sencilla y rapida administracion de justicia, decidimos que el Juzgado de Primera Instancia prosiga con la tramitacion del asunto en el ejercicio de su jurisdiccion originaria sobre cuestion de propiedad. De todas maneras, cada parte en este asunto se ha esforzado por probar y establecer su mejor titulo de propiedad y ninguna reserva u objecion formal se ha presentado contra el ejercicio por el Juzgado de Primera Instancia de su jurisdiccion originaria sobre propiedad. Estimamos que este procedimiento es el mejor, a menos que se quiera extremar el tecnicismo.

Por tanto, dictamos el siguiente fallo:

- (a) Se anula la orden de ejecucion inmediata de la sentencia;
- (b) Se ordena que en el Juzgado de Primera Instancia de Rizal se tramite el asunto como si fuese de reivindicacion, de conformidad con las instrucciones arriba expuestos;
- (c) Con las costas a cargo de la recurrida Josefa D. Paciencia. Asi se ordena.

Moran, Pres., Paras, Feria, Pablo, Perfecto, Hilado, Bengzon, Padilla, y Tuason, 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.