FRANCISCO P. SINGIAN, APPLICANT AND APPELLEE, VS. MANILA RAILROAD COMPANY, OPPOSITOR AND APPELLANT.

G. R. No. 38554. June 19, 1934

Ponente: ABAD SANTOS, J.

Read online (full-text search, related cases, audio case brief): https://batas.org/library/g-r-no-38554/

ABAD SANTOS, J.:

In land registration case No. 903 of the Court of First Instance of Tarlac, the appellee Francisco P. Singian applied for the registration of two parcels of land. The application was accompanied by a plan as required by law. After certain proceedings were had, the court, or February 10, 1928, rendered the following:

"DECISION

"Descartada, como esta; la reclamacion de Pedro Sibal 2.°, como unico opositor particular, en virtud del convenio aprobado por el Juzgado en el dia de hoy y unido al Expediente con el piano que le acompana, ni el Director de Terrenos, en representacion del Gobierno Insular, ni el Fiscal General en representacidn de dicho Director, ni el Fiscal Provincial en lugar de dicho Fiscal General, se hubieran molestado oponiendose a la solicitud con que esta encabezado este Expediente, de haberse presentado juntamente con la solicitud, copia simple, siquiera, de Ios documentos que en el acto de la vista fueron exhibidos y admitidos sin discusion.

"De las pruebas aportadas en apoyo de la solicitud resulta que Ios dos lotes del piano Psu-27825, Sheet No. 2, fueron de Nazario Sibal que Ios adquirio por composicidn gratuita con el Estado segun su tftulo registrado en el Registro de la Propiedad de Tarlac desde el 13 de enero de 1893; que en 9 de junio del mismo ano 1893 y ante la fe de un notario ptiblico, tales lotes fueron, segun escritura debidamente inscrita, vendidos por Nazario Sibal a Cristino Singian, padre del aqui solicitante; que al fallecimiento de este en 1899, hubo entre Ios herederos suyos, que eran ya mayores de edad, una reparticion y adjudicacion extrajudiciales de Ios bienes relictos; que Ios dosr lotes de la solicitud fueron adjudicados al aqui solicitante; que desde el traspaso de la propiedad de estos dos lotes a favor de Cristino Singian, este en primer termino, y el aqui solicitante, despues, estuvieron poseyendo en concepto de dueiios dichos lotes, de una manera quieta, publica y sin interrupcion hasta la fecha, aprovechandose exclusivamente del canon que les habia pagado anualmente sus arrendatarios.

"En su virtud y previa declaration de rebeldia general, se decretan el registro y adjudicacion de los dos lotes, objeto de la solicitud, con las mejoras en ellos existentes a favor de Francisco P. Singian, de 50 afios, casado con Felisa Dayrit, sujeto, empero, uno de ellos, o sea el lote No. 1 a los terminos del convenio unido a este Expediente.

"Tan luego se presente un piano enmendado y debidamente aprobado por la Oficina de Terrenos, expidase el decreto correspondiente."

Pursuant to this decision, an amended plan, known as Psu-27825-Amd., was filed, which was, by order of the court of October 23, 1930, referred to the chief of the General Land Registration Office for recommendation by the chief surveyor of that office and on November 19, 19S0, said chief surveyor submitted the following report:

"El que suscribe, cumpliendo con lo dispuesto en la orden de ese Hon. Juzgado de fecha 23 de septiembre de

> 1930, tiene el honor de informar que el piano Psu-27825-Amd. presentado por el solicitante en el expediente arriba numerado, esta de acuerdo con el convenio entre dicho solicitante, Francisco P. Singian y Pedro Sibal 2.°, por cuanto que ya no existe conflicto entre el referido piano enmendado Psu27825-Amd. y el piano de Pedro Sibal 2.° presentado en su expediente G. L. R. O. Record No. 30418."

On November 24, 1930, the court issued the following order:

> "De conformidad con el informe del Agrimensor Jefe de la Oficina General del Registro de Terrenos; por la presente se aprueba el piano enmendado presentado por el solicitante, y se ordena la expedicion del decreto y titulo correspondientes, de acuerdo con dicho piano y con la decision de este Juzgado de fecha 10 de febrero de 1928."

Instead of complying strictly with this order, the chief of the General Land Registration Office issued on July 31, 1931, a decree, styled as decree No. 447619 which contained an alteration of the amended plan approved by the court. Whereupon, on September 23, 1931, the applicant filed a motion praying that the decree so issued be cancelled, and that another decree be issued in accordance with the amended plan approved by the court by its order of November 24, 193O. This motion was referred to the chief of the General Land Registration Office for comment, and on October 15, 1931, that officer rendered a report containing the following recommendation:

> "Por lo que se deja expuesto, en opinion de esta Oficina, procede denegar la mocion del solicitante de fecha 23 de septiembre de 1931, presentada en el Expediente No. 903, G. L. R. O. Record No. 30613, por no estar fundada, no solo porque la decision recaida en el Expediente No. 1003, G. L. R. O. Record No. 35406, quedo firme antes que la del expediente No. 903, G. L. R. O. Record No. 30613, segun las ordenes de expedicion de los decretos de este Hon. Juzgado obrante en ambos expedientes. Sino porque la enmienda que se hizo del rumbo de la linea 9-9-a del piano enmendado Psu-27825-Amd., no era tal enmienda sino mas Men una reposicion del rumbo erroneamente consignado en dicho piano enmendado en su estado primitivo, y por el cual rumbo erroneo dio margen tambi£n a una extension superficial erronea. De aceptarse el referido piano enmendado con el rumbo erroneamente consignado, abarcaria en este caso la faja de terreno de forma triangular que arriba se ha dicho que no estaba incluido en la publicacion de dicho Expediente No. 903, G. L. R. O. Record No. 30613, y que el sMicitante en dicho expediente nunca habia solicitado."

On February 3, 1932, the court issued the following order:

> "Habiendose presentado por el solicitante Francisco P. Singian un escrito fechado el 23 de septiembre de 1931, para que se cancele el Certificado de Titulo expedido por la Oficina General del Registro de Terrenos, sobre el terreno objeto de su solicitud, por no estar de acuerdo con la expedicion con la orden de este Juzgado de fecha 24 de noviembre de 1931 ni con la decision dictada del 10 de enero de 1928.
>
> "El Jefe de la Oficina General del Registro de Terrenos, en su informe de 15 de octubre de 1931, ha venido a admitir que efectivamente el citado Certificado no concuerda con las expresadas orden y decision dictadas en este expediente. Pueden ser ciertas las razones que se alegan en dicho informe; pero habiendo sido aprobado por el Juzgado el piano Psu-27825-Amd., y de conformidad con el informe del Agrimensor Jefe de la misma Oficina General del Registro de Terrenos, sin que en el expediente conste haber sido igualmente aprobada por el Juzgado la correccion de la linea 9 al 1. ª del lote No. 3, hecha, segun se dice, por el Buro de Terrenos, ni se comprende como se hayan podido dejar de ponerse en conocimiento del Juzgado esos mismos motivos tenidos en cuenta al corregirse el aludido piano; la expedition del decreto ha debido actuarse absolutamente al tenor de la misma resolution acordada, a otra adoptada por el Juzgado.
>
> "Resultando, sin embargo, que tambien ya se ha expedido el decreto correspondiente al Expediente No. 1003, G. L. R. O. Record No. 35406, promovido y decidido con posterioridad al presente expediente, donde parece haber sido inclulda la portion adjudicada al solicitante Francisco P. Singian, y que este la reclama, y que de llevarse a cabo la peticion del recurrente afectaria necesariamente el Titulo expedido a favor de la parte

Bar review courses, mock exams and a study planner that keeps you on pace - batas.org

solicitante en aquel Expediente de Registro, sin haber sido oida.

"El Juzgado ordena que se senate a vista la peticion del reeurrente Francisco P. Singian, notificandose previamente, ademas, al solicitante del Expediente de Registro No. 1003, G. L. R. O. Record No. 35406."

On February 24, 1932, the Manila Railroad Company filed the following objection to the applicant's aforesaid motion of September 23, 1931, to wit:

"Comparece la Manila Railroad Company para oponerse a la mocion presentada en 23 de septiembre de 1931 en el Expediente 903 por el solicitante Francisco P. Singian, y respetuosamente expone:

"1. Que en el Expediente 903, el solicitante Francisco P. Singian solicito el registro del lote 1, Psu-27825, y previa publicacion de la solicitud, se vio el expediente en 10 de febrero de 1928 con la oposicion de Pedro Sibal 2.° que reclamaba una portion al Suroeste de dicho lote y que esta comprendida en el lote 7 del piano Psu-27363 de dicho Pedro Sibal 2.°

"2. Que habiendo Francisco P. Singian y Pedro Sibal 2." llegado a una transaction el Hon. Juzgado en 10 de febrero de 1928 dicto decision en el expediente 903 decretando el registro a nombre de Francisco P. Singian del lote 1, Psu27825, previa enmienda de este piano en cuanto al lote 1 para segregar de el la porcion objeto de oposicion de Pedro Sibal 2.° consistente en una faja de terreno al SO. del mismo lote 1 y mas particularmente descrita en el convenio celebrado al efecto por las partes.

"3. Que para Ios fines de esta decision se preparo y se presento por el solicitante Singian el piano Psu-27825Amd., pero este piano, en vez de limitarse a excluir la portion reclamada por Pedro Sibal 2.° que fue objeto del convenio entre este y el solicitante Singian, tal como fue ordenado por el Hon. Juzgado en la decision de 10 de febrero de 1928, contiene ademas una enmienda del rumbo del limite divisorio entre este lote 1 y el terreno colindante de la propiedad de la Manila Railroad Company, o sea, a la linea 1-9 del piano original Psu-27825, dando a esta linea un nuevo rumbo, el de S. 30 gds. 15' W. en vez de S. 30 gds. 34' W. consignado en el piano original, anadiendo de este modo al terreno originariamente comprendido por el piano Psu-27825, una nueva faja de terreno de forma triangular que no estaba incluida en la publication hecha en el Expediente 903, y que en este escrito se llamara en adelante terreno adicional.

"4. Que el referido terreno adicional no era ni podia ser objeto del convenio entre Francisco P. Singian y Pedro Sibal 2.° puesto que el convenio se referia exclusivamente a una portion de terreno al Suroeste del lote 1 del piano original Psu-27825 y no a ningun otro terreno que posteriormente al prepararse el piano Psu-27825-Amd. se anadiera al Este del mismo lote 1; y que, por lo tanto, la decision de este Hon. Juzgado de fecha 10 de febrero de 1928 tampoco ordenaba ni podia ordenar el registro a nombre de Francisco P. Singian, del referido terreno adicional porque este se introdujo en el Expediente 903 solamente al prepararse el piano enmendado y despues ya de dictada la mencionada decision y sobre todo porque el Hon. Juzgado no pudo decretar el registro de un terreno sin previa publicacion.

"5. Que por otro lado el referido terreno adicional forma parte del lote 3 del piano 51210 de la Manila Railroad Company, el cual esta totalmente decretado en el Expediente de Registro No. 1003 de este Juzgado, Record No. 35406, en el cual el solicitante Francisco P. Singian jamas registro oposicion alguna.

"6. Que la aprobacion por el Hon. Juzgado del piano Psu27825-Amd., aun con el informe o recomendacion favorable de la Oficina General del Registro de Terrenos, no puede producir jamas el efecto de adjudicar al solicitante Singian, el terreno adicional cuya publication no se efectuo previamente, y cualquiera orden de este Hon. Juzgado al efecto de que se expida un nuevo decreto final tomando por base el piano enmendado (Psu-27825 Amd.) con las descripciones tecnicas que este tenia antes de corregirse por la Oficina General del Registro de Terrenos, seria nula y de ningun valor no so1o porque no estaria basada en la decision de este Hon. Juzgado de fecha 10 de febrero de 1928 en el que se decret6 el registro solamente de un terreno cubierto oriffinariamente por el Psu-27825, sino tambien porque trataria de anular un Titulo Torrens debidamente

expedido sobre dicha portion o nombre de la Manila Railroad Company.

"7. Que la correction hecha por la Oficina General del Registro de Terrenos en las descripciones del piano Psu27825-Amd. consiste tinicamente en restituir a la Hnea 1-9 del piano original su primitivo rumbo de S. 30 gds. 34' W. en vez del S. 30 gds. 15' W. que,presenta el referido piano enmendado, lo cual esta perfectamente de acuerdo con la decision de 10 de febrero de 1928 en la cual no se ordeno ni podia ordenarse la enmienda del rumbo de la citada linea 1-9 sino solo la de otras lineas al SO. del lote 1.

"8. Que aun asumiendo hipoteticamente que la Oficina General del Registro de Terrenos incurriera en error al hacer semejante correction en el piano enmendado sin expresa orden del Hon. Juzgado, semejante error, si hubo alguno, resultaria inmaterial porque de todas maneras el terreno adicional abarcado por el piano enmendado (que con la correccion se ha tratado de excluir por la Oficina General del Registro de Terrenos) no puede decretarse a nombre de Francisco P. Singian por no haberse publicado debidamente en el expediente de este y por estar ya decretado previamente a nombre de la Manila Railroad Company.

"9. Que la referida faja adicional de terreno no es ni siquiera objeto de solicitud en el Expediente de Registro de Pedro Sibal 2.° y aun cuando lo fuera la misma faja tampoco podria decretarse en el presente Expediente No. 903, sino quizas en el expediente de Pedro Sibal 2.° en la hipotesis de que este ultimo expediente no estuviese en conflicto con el de la Manila Railroad Company en el cual el terreno adicional en cuestion ya esta debidamente decretado.

"10. Que la Manila Railroad Company no tenia motivos para registrar su oposicion a la solicitud de registro presentada en el Expediente de Registro No. 903 al tiempo de la vista de este expediente porque el piano que se publico, o sea, el Psu-27825 original se ajusta perfectamente al piano Psu-51210 de la Manila Railroad Company en el citado Expediente 1003 de este Juzgado.

"11. Que en el supuesto de que este Hon. Juzgado creyese necesario que se practiquen pruebas sobre alguno o algunos de los hechos alegados en este escrito no obstante los informes del Agrimensor Jefe de la Oficina General del Registro de Terrenos registrados en autos sobre la materia, la compareciente se halla dispuesta y pide que se le de la debida oportunidad para presentar y someter al Hon. Juzgado las pruebas necesarias en la fecha que se fije oportunamente el efecto.

"Por todo lo expuesto, respetuosamente pide se sirva denegar la motion de Francisco P. Singian presentada con fecha 23 de septiembre de 1931 en el Expediente 903 de este Hon. Juzgado."

And on July 9, 1932, the court entered the following order:

"Dado traslado a la Oficina General del Registro de Terrenos del escrito del solicitante de fecha 20 de Agosto de 1931, en el que este pedia se ordenara de nuevo la expedicion del decreto correspondiente a los terrenos a el adjudicados, y habiendo informado dicha Oficina que ya se ha expedido el decreto solicitado, pero con cierta modification o correccion de la linea 9 al 1-a, del lote No. 3, hecha por el Buro de Terrenos, a petition de la misma Oficina; el solicitante hubo de presentar el escrito de 23 de septiembre de 1931, pidiendo la cancelacion de oficio del aludido decreto por no conformarse con el piano Psu-27825 Amd., aprobado por la orden del 24 de noviembre de 1930, y se expida otro de acuerdo con dicho piano.

"A esta peticidn se opuso la 'Manila Railroad Company', solicitante en el expediente No. 1003, G. L. R. O. Record No. 35406.

"Consta que el Decreto No. 447619, que la Oficina General del Registro de Terrenos alega haber expedido en este Expediente No. 903, el 31 de julio de 1931, se ha hecho sin ajustarse el piano Psu-27825 Amd., y en contra de lo dispuesto en la orden dictada el 24 de noviembre de 1930, que aprueba dicho piano y mandaba la expedition del decreto y titulo correspondiente de acuerdo con el citado piano; careciendo la expresada Oficina de discretion en la materia.

Turn this case into an audio lecture - facts, issues, ruling and doctrine - at batas.org

"Consta asi mismo que el piano Psu-27825 Amd., ya aprobado por el Director de Terrenos desde el 20 de noviembre de 1928, segun el raismo piano 'esta de acuerdo con el convenio entre el solicitante, Francisco P. Singian, y Pedro Sibal 2.°', solicitante en el Expediente No. 895, G. L. R. O. Record No. 30418, como asi expresamente se reconoce en el informe de la misma Oficina General del Registro de Terrenos, de 19 de noviembre de 1930; habiendose celebrado dicho convenio no so1o en este expediente No. 903, G. L. R. O. Record No. 30613, sino tambien en el citado de Pedro Sibal 2.°; y constituyendo uno de los extremos convenidos o estipulados el punto 1 escrito en tinta negra, mencionado en dicho convenio, que en el piano Psu-27825 Amd. es el mismo punto 1-a. De tal modo que en virtud de este convenio, el punto 1-a hoy discutido, que no existia en el piano original del solicitante Francisco P. Singian, y si en el del solicitante Pedro Sibal 2.°, ha venido a ser parte integrante del Expediente No. 903; siendo el piano Psu-27825 Amd. una enmienda de los pianos de ambos solicitantes. En el piano del solicitante Pedro Sibal 2.° dicho punto 1 en tinta negra figura como el limite divisorio del terreno de Pedro Sibal 2.° y el de la 'Manila Railroad Company', limite divisorio no discutido ni en este expediente ni en el de Pedro Sibal 2.°

"Por lo demas, es indiscutible que la decisidn dictada en este Expediente No. 903, lo mismo que el convenio a que se refiere, y al cual dicha decision se sujeta, y el piano Psu-27825 Amd., tuvieron lugar todosr en 1928; mientras que la decision en el Expediente No. 1003, so1o se ha dictado dos anos mas tarde, o sea el afio 1930. Aun en cuanto a las drdenes de expedicitfn de los respectivos decretos, tambien es anterior la dada en el expediente de Francisco P. Singian; porque si es verdad que se habia dictado en el de la 'Manila Railroad Company' una orden de expedicidn del decreto con fecha 12 de mayo de 1930; pero resulta que la misma Oficina General del Registro de Terrenos, en su informe de 2 de junio de 1930, ha tenido que llamar la atencion del Juzgado al hecho de que no era todavia posible expedir semejante decreto, y que hacerlo la recomendacion de que fuera ordenada la solicitante 'Manila Railroad Company' a excluir de su solicitud algunos de los lotes a ella adjudicados; y que en efecto dicha solicitante, en escrito de octubre 22, 1930, pidio al Juzgado se diese por retirada su solicitud con respecto de ciertoa lotes; y entonces fue cuando el Juzgado, previa solicitud de 'Manila Railroad Company', dicto la orden de 8 de diciembre de 1930, mandando expedir el correspondiente decreto en dicho Expediente de Registro No. 1003; al paso que la dada en este Expediente No. 903 lleva la fecha de 24 de noviembre de 1930; no pudiendo tener otra signification la del 6 de mayo de 1931 que la de un simple recordatorio de la ya dictada en el citado mes de noviembre; ni cabe invocarse aqui alguna otra razon, ni siquiera parecida a la que se expuso en el No. 1003 por la Oficina General del Registro de Terrenos, y aceptada por la misma parte interesada.

"Se desestima la oposicion de 'Manila Railroad Company'.

"Se deja sin efecto el Decreto No. 447619 expedido con fecha 31 de julio de 1931 por la Oficina General del Registro de Terrenos, segun esta Oficina, quien debera expedir otro de acuerdo con el piano Psu-27825 Amd., aprobado por la orden dada el 24 de noviembre de 1930, la que no ha sido enmendada hasta la fecha."

From this order the Manila Railroad Company appealed. In deciding this appeal, it is important to bear in mind, in the first place, that the judgment in a land registration case is a judgment in rem, and, as such, it binds all the world irrespective of whether the persons bound are or are not parties to the litigation. It can not be collaterally attacked except for fraud. (15 R. C. L., 868.) In the second place, the decree of registration must be in conformity with the decision of the court authorizing its issuance. In issuing the decree, the chief of the General Land Registration Office can not depart from the decision. His duty is ministerial. (Section 40, Act No. 496; De los Reyes vs. De Villa, 48 Phil., 227; Francisco's Land Registration, 425.)

In the case at bar, no appeal was taken from the decision of February 10, 1928, and it therefore]became final. That decision requires the issuance of a decree in accordance with an amended plan duly approved by the Director of Lands, which is the plan Psu-27825-Amd. The subsequent proceedings in land registration case No. 1003, in which the Manila Railroad Company was the applicant, could not change the effect of that decision.

Bar review courses, mock exams and a study planner that keeps you on pace - batas.org

In Pamintuan vs. San Agustin (43 Phil., 558), this court held that a Court of First Instance has no jurisdiction to decree again the registration of land already decreed in an earlier land registration case and a second decree for the same land is null and void.

The order appealed from is affirmed with costs against the appellant. So ordered.

Hull, Imperial, Butte, and Diaz, JJ., concur.

Study hands-free: podcast-style lessons with read-along highlighting - batas.org

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.