

C. H. HODGES, RECURRENTE, CONTRA CARMEN REGALADO Y MARIA GAY, RECURRIDAS.*G.R. No. 46326. February 14, 1940*

Ponente: DIAZ, J.

Read online (full-text search, related cases, audio case brief): <https://batas.org/library/g-r-no-46326/>**DIAZ, J.:**

El recurrente promovio este proceso de certiorari para pedir la revisidn y modificacdn de la sentencia dictada por el Tribunal de Apelacdn, el 10 de agosto de 1938, fundandose en las razones que expresa en su alegato.

Los hechos relacionados con las cuestiones que el recurrente plantea, son en sintesis como sigue:

Las recurridas Carmen Regalado y Maria Gay celebraron un contrato con el recurrente, el 14 de junio de 1928 para comprar del ultimo tres parcelas, situadas dos de ellas en el municipio de Hollo, y una en el municipio de Bago, siendo conocidas aquellas en el catastro del mencionado municipio de Iloilo, como lotes 210-B" y 4280-B, y siendo a su vez conocida la ultima en el catastro de Bago, como lote 8123. El precio convenido de las tres, fue el de 717,362.80 pagadero dentro del plazo de 10 anos contados desde el otorgamiento de la escritura de compraventa (Exhibit 1), hasta el 13 de junio de 1938, mas sus intereses a razon de 1 por ciento al mes, pagaderos a su vez semestralmente, por adelantado, en la inteligencia de que si no se pagasen dichos intereses, serla exigible al momento, el pago integro del precio de compra. En la mencionada escritura de compraventa, Exhibit 1, consta que las partes que la otorgaron, estipularon, entre otras cosas, que se tenga por cierto que las recurridas pagaron en la misma fecha del otorgamiento de la escritura, por adelantado, los intereses de la expresada suma de P17,362.80, correspondientes al periodo comprendido entre el 13 de junio de 1923 y 31 de diciembre del mismo ano; "that the said vendees shall be let into immediate constructive possession of the above described properties, and shall have the right to collect rents from any occupants thereof from and after the date of this agreement ; that the said vendees obligate themselves to maintain the properties above described in good condition, to make and keep in repair the buildings and improvements existing on the parcels of land above described situated in the municipality of, and keep the same insured against loss by fire in a sum not less than ¥..... and to pay the premiums therefor whenever same become due and payable; that they shall, likewise, pay promptly all taxes and assessments that may be now due or hereafter become due and payable on the properties described in paragraph one and two of this agreement and each of them; that time is of the essence of this agreement, and should the vendees fail to make payment of the purchase price, interest, taxes or assessments, premiums on insurance, or should they fail to comply faithfully with each and every obligation herein agreed upon in accordance with the terms of this agreement, any such failure shall constitute such a breach of this agreement as to make the entire amount of the purchase price remaining unpaid to become forthwith due and payable, and any violation whatsoever shall give the vendor the right to enforce payment of the total amount of the purchase price, together with interest and charges immediately, in which event an additional sum equal to ten per cent (10%) of the purchase price shall be added and paid to cover attorney's fees for enforcing payment; or should the vendor so determine he may rescind this agreement and be thereby relieved from all obligation or responsibility thereunder, and in that event all payments made on account of the purchase price, or interest, repairs or improvements, shall

be retained by and be for the benefit of the vendor, and shall be considered as rents for the use of the properties by the vendees prior to the breach of this agreement, and all payments made on account of taxes or assessments, insurance premiums and the like shall also be for the benefit of the vendor, and the vendees shall have no claim for same or any part thereof; that it is expressly agreed that should the vendees fail to make any payments as herein required for taxes, assessments, repairs, insurance premiums and the like in accordance with the terms of this agreement, payment thereof may be made by the vendor, and charged to the account of the vendees and said payments shall bear interest from date hereof in the same manner and the same rate as the purchase price, it being expressly understood and agreed that payments thus made by the vendor shall in no way affect his right to enforce payment of the purchase price or to rescind the agreement as he may see fit; that should the vendor determine to rescind this agreement on account of the breach of the terms thereof by the vendees, then the latter shall deliver immediately the possession of all the properties and each of them to the vendor, and should judicial action become necessary to obtain possession of the said properties or either of them from the vendees, or any one holding under them, the sum of five hundred pesos (P500) shall be paid by the vendees to the vendor for attorney's fees in said action". (Clausulas 6, 7, 8, 9 y 10 del Exhibit 1.)

Habiendo transcurrido tres años desde la fecha del otorgamiento de la escritura Exhibit 1 sin que las recurridas pagasen al recurrente nada a cuenta del precio de compra de los inmuebles de que se trata, ni a cuenta de los intereses que se obligaron a pagarle, dicho recurrente decidió promover contra las mismas, la causa civil No. 9794 del Juzgado de Primera Instancia de Iloilo, intitulada Hodges contra Regalado y Gay, para pedir la rescisión de su contrato de compraventa Exhibit 1; la restitución a él de la posesión de los referidos inmuebles y el pago a él, también, de la cantidad de P175.66 en concepto de alquiler de aquellos, desde el 14 de diciembre de 1931 mientras los mismos no le sean restituidos. Dictose sentencia en dicha causa, contra las recurridas que fueron declaradas en rebeldía, rescindiendo el contrato de compraventa, Exhibit 1, y ordenando a las mismas a restituir al recurrente la posesión de los referidos inmuebles, a pagarle en concepto de alquiler de los mismos la suma de P175.66 al mes, desde el 14 de diciembre de 1931 hasta que aquellos le sean restituidos, y a pagarle también la cantidad de P100 en concepto de honorarios de abogado, además de las costas del juicio. Esto fue en 22 de junio de 1934.

Antes de esto, sin embargo, o sea el 13 de mayo de 1931, el recurrente presentó a las recurridas un estado demostrativo de sus cuentas, siendo copia del mismo el Exhibit C que es de este tenor:

STATEMENT OF ACCOUNT

Messrs. Maria Gay & Carmen Regalado

To May 13, 1931

Balance unpaid P17,362.80 P3,993.49

MONEY ADVANCED ON VARIOUS ACCTS.

5/23—1929 taxes 13.09 3.08

5/23/30—1930 taxes 389.09 45.39

2/10/31—per statement below 862.33 27.03

2/10/31—per statement below .70 .02

2/10/31—per statement below 76.50 2.40

5/12/31—1931 taxes 56.97 .04

P18,761.48 P4,071.45

18,761.48

Total account 5/13/1931

P2,832.93

Less

17,362.80

5,470.13

Attorney's fees.

200.00

Cash advanced

480.00

Registration fees

20.00

Interest on pawn tickets

280.15

Interest on contract dated June 14,. 1928 from June 13, 1931, to December 13, 1931 in advance

1,041.77

Balance

7,492.06

We, the undersigned hereby certify that the foregoing statement is true and correct and to our full satisfaction. We hereby notify the documents we signed before Notary Public Mr. Rosauro R. Borromeo referring to the P7,492.05 negotiation with you we having read and understood them thoroughly before we signed them. Also the document of which I obligate myself to buy from you the properties both in.....to my entire satisfaction. Yo, el abajo firmante, lo certifico que el estado de cuenta arriba detallado es verdadera y correcta y a mi entera satisfaccion.

El que suscribe ratifica que el documento firmado ante el Notario Publico Sr. Rosauro R. Borromeo referente a la cantidad de P7,492.05 negociado con Vd. lo he firmado despues de haber lefdo entendido. As! como tambien el documento.....por el cual me obligo a comprar de Vd., ambas propiedades estan en....., todas a mi entera satisfaction.

Conforme:

(Fdas.)

CARMEN REGALADO

MARIA GAY

Witnessed by:

FIRMA ILEGIBLE

FIRMA ILEGIBLE"

Al mismo tiempo que esto hacia el recurrente, requirio a las dos recurridas que otorgasen a su favor el pagare Exhibit A, que representa el saldo que muestra en su faz el mencionado Exhibit C. Copiado literalmente, dice el referido pagarS, Exhibit A, lo siguiente:

P7,492.05 ILOILO, P. I., May 13, 1931

On or before June 13, 1938 for value received, we or either of us, jointly and severally promise to pay to C. N. Hodges or order in his office in the city of Iloilo, P. I., the sum of ^7,492.05 Philippine currency with the interest at the rate of one per cent per month until paid, interest payable yearly. The makers, sureties, endorsers and grantors of this note, hereby severally waive presentment for payment, notice of non-payment, protest and notice of protest and diligence in bringing suit against any party hereto, and consent that time of payment may be extended without notice to or consent of sureties, endorsers or grantors of this note. If not paid when due we severally agree to pay all costs and expenses of collection including attorney's fees of ten per cent of the principal and interests hereon. It is hereby agreed that if default be made in payment of interest when due and payable punctually on the first day of each and every month following, this note with accrued interest thereon shall at once become due and payable.

It is further agreed that if default be made in the payment of principal or interest of this note as when same becomes due and payable, an additional sum equal to P700 shall be paid to the holder or holders hereof as attorney's fees and costs of collection.

And, it is further agreed that if interest of this note is not paid punctually when due on the date as above stated, then the unpaid interest shall be added to the capital hereby secured and will bear interest at like rate, until paid.

This note is one of a series of..... notes, each of like amount and even date herewith for the total sum of

(Fdas.) CARMEN REGALADO
MARIA GAY

Para su mayor resguardo, el recurrente requirio tambien en la misma fecha, 13 de mayo de 1931, a la recurrida Carmen Regalado, a otorgar como en efecto ella otorgd, a su favor, una escritura de hipoteca para garantizarle el pago de la cantidad indicada en el pagare Exhibit A, siendo dicha escritura la que obra en autos, como Exhibit B. Entre las condiciones impuestas a dicha recurrida en esta ultima escritura, hay estas que siguen:

"Dicha deudora hipotecaria se convino ademas, a pagar la cantidad especificada en el pagare arriba descrito con los intereses en el mencionados, segun las condiciones mencionadas en el mismo, y tambien pagara por su cuenta en el dia de su vencimiento todas las cargas y contribuciones que pesaren sobre dichos bienes aqui hipotecados, 6 los que se han de imponerse sobre dichos bienes objetos de la presente hipoteca.

Conviene deudor.....hipotecaria.... en que hara asegurar los bienes hipotecados contra el riesgo de perdida o detrimento por efectos de incendio o accidente, por el periodo de un afio a contar desde la fecha actual, en cualquier companfa o cualesquiera companias de seguros sean aceptables al acreedor hipotecario, en una cantidad que no sea menos que el precio de compra, de dichos bienes; que vera a que se haya de pagar al acreedor hipotecario, segun pueda constar el interns de esta, cualquier indemnizacion de perdida que haya con arreglo a la poiiza o polizas de seguro; y conviene ademas referid...;.... hipotecari.....en que no entregarse dentro de los cinco dias subsiguientes al otorgamiento de esta hipoteca tal poliza o tales polizas de seguro endbsadas a favor del acreedor hipotecario, podra este, si asi lo conviene, efectuar tal seguro por cuenta de.....deudor.....hipotecari.....y que cualesquiera cantidad o cantidades desembolsadas por el acreedor

hipotecario a ese efecto quedaran en seguida debidas y exigibles y se agregaran al adeudamiento principal garantizado por la presente hipoteca y devengaran intereses al mismo tipo,

Queda estipulado por la presente que el acreedor hipotecario, o su representante debidamente autorizado, tendra en todo tiempo el derecho de inspeccionar los susodichos bienes, y que si se vendiesen o dieseen en prenda o cediesen cualesquiera de dichos bienes, sin que a ello consintiera la acreedora hipotecaria, o si se embargasen los mismos sea preventivamente sea con arreglo a sentencia judicial o bien si dejase.....deudor.....hipotecari.....de satisfacer ' al acreedor hipotecario en el dia de su vencimiento adeudamiento cualquiera incurrido por respuesto, equipo, o reparaciones suministrados y efectuados en relacion con los bienes hipotecados o independientes de ellos, entonces veneer a... y quedara pagadero desde luego el pagare.....arriba consignado.....que no se hayan pagado, as! como cuantos intereses hayan devengado sobre.....mismo..... Estipulase ademas que de no quedar satisfecha la precitada obligacdn o parte cualquiera de ella, como y cuando venza la misma, podra la acreedora hipotecaria tomar inmediatamente y retener la posestfn de todos los susodichos bienes y proceder a hacer efectivo esta hipoteca de la manera que en derecho proceda.

Las condiciones de esta obligacdn son tales que si..... deudor.... hipotecari sus herederos albaceas, administradores, a causahabientes, cumplen bien y fielmente con las obligaciones arriba expresadas de conformidad con los te minus de las mismas, quedara nula y de ningun efecto la presente obligacdn.

Otorgada en Iloilo, I. F., hoy 13 de Mayo de 1931.

(Fdos.) CARMEN REGALADO

C. N. HODGES

En presencia de:

(Fdos.) H. COOPER

P. BALAGUER, SR.

Nosotros Carmen Regalado y C. N. Hodges, este ultimo C. N. Hodges, acreedor hipotecario, individualmente juramos que la anterior hipoteca esta otorgada con el fin de garantizar las obligaciones especificadas en las condiciones de la misma, y no para otro fin, y que la misma es una obligacion justa y que no ha sido otorgada con el objeto de fraude.

(Fdos.) CARMEN REGALADO

G. N. HODGES

ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

ISLAS FILIPINAS

En este 20th dla de mayo de 1931, en la Provincia de Uoilo, Islas Filipinas, personalmente comparecio ante el que suscribe Carmen Regalado, without cedula being a woman, y C. N. Hodges con su cedula No. P1440667 expedido en Iloilo el dfa 6 de enero de 1931, quienes doy fe ser las mismas personas que han firmado y otorgado la hipoteca que procede y habiendo reconocido ante m! ser esto un acto de libre voluntad y otorgamiento, y que la declaracion jurada que precede fu^ firmada y reconocida ante mf en cuanto a su exactitud.

(Fdos.) ROSAURO R. BORRAMEO

Notario Publico

Mi eomisidn expira el die. 31, 1932

Reg. Not No. 28; Pag. No. 40

libro No. VI; Serie de 1931.

El 14 de marzo de 1934, el recurrente cuyo credito contra las recurridas no solamente no habia sido pagado hasta entonces, total o parcialmente, pero ni siquiera lo fueron sus intereses o algunos de los abonos que dijo haber estado haciendo por ellas, y que por dicha razdn su referido credito habfa ascendido, hasta entonces, a P10,235.16, puso pleito a la recurrida Carmen Regalado, en esta causa mientras se hallaba aun en el Juzgado de Primera Instancia de Iloilo para requerirla a pagarle la expresada suma mas sus intereses al 12 por ciento al ano, mas tambien la suma adicional de F700 en concepto de honorarios de abogado y gastos de cobranza, procediendo de hecho a ejecutar la hipoteca que tenfa a su favor. Seguidos los tramites ordinarios del juicio, la causa fue resuelta adversamente al recurrente por el Tribunal de Apelacion al que habia recurrido para apelar contra la sentencia del Juzgado de origen, declarandole con derecho solamente a cobrar de la demandada Carmen Regalado la cantidad de P1,871.48 mas los intereses legales de dicha suma desde la fecha de la interposicion de su demanda y nada mas. Contra esta sentencia, el recurrente promovio este proceso de certiorari.

El recurrente pretendid que su alegado credito de P10,235.16 lo constituian las siguientes cantidades:

P7,492.05—valor del pagarS Exhibit A.

2,472.36—intereses no pagados de P7,492.05 correspondientes a los anos 1932 y 1933, segun los terminos del pagare Exhibit A y de la escritura de hipoteca Exhibit B.

235.38—impuestos por amillaramiento sobre la finca hipotecada segun el Exhibit B, abonados por el, (recurrente); y

35.37—intereses de la indicada cantidad de P235.38. Total P10,235.16

La recurrida Carmen Regalado, para defenderse, alego en su contestacion que la escritura de hipoteca Exhibit B y el pagare a que alude son nulos y de ningun valor, porque se consignan en ellos cantidades imaginarias excepto la de P480 que es el "cash advance" mencionado en el Exhibit C; y que las transacciones habidas lo mismo antes que despues del otorgamiento de dicha escritura de hipoteca Exhibit B, excepto la relacionada con la expresada cantidad de P480, son todas de caracter usurario.

Las conclusiones del Tribunal de Apelacion respecto a la cuestion asi suscitada por la recurrida Carmen Regalado son que la cantidad de P7,492.05 a que el pagare Exhibit A se refiere, no representa la que real y verdaderamente habia recibido del recurrente, y que la misma no esta integrada sino por las cantidades que dicho recurrente habia estado imputandole en su cuenta, segun se data en el Exhibit C de que al principio se ha hecho menctfn y aparece ademas copiado literalmente paginas atras.

Habiendo pedido el recurrente la rescision de su contrato de compraventa Exhibit 1, el 24 de marzo de 1934; y habiendo obtenido una sentencia que le concede la rescision pedida, el 22 de junio del mismo ano, parece claro que, como lo ha declarado el Tribunal de Apelacion, el recurrente no tiene derecho a cobrar, no ya los P10,235.16 que reclama en su demanda, pero ni siquiera los P7,492.05 que constituyen la cuenta inicial aludida en el pagare Exhibit A. Obro indudablemente con mucho acierto el Tribunal de Apelacion al declarar que el recurrente no tiene derecho a cobrar sino a lo sumo P1,871.48^ de los cuales P1,321.48 constituyen el total de las cantidades que el recurrente habia abonado en concepto de impuestos por amillaramiento sobre las tineaas mencionadas en el Exhibit 1, en virtud de los terminos de dicha escritura. Las otras cantidades son estas:

P50 por honorarios de abogado, y no P200 como se data en el Exhibit C, porque si bien es verdad que el cheque Exhibit D (por ^200), expresa que fue librado a favor de la recurrida Carmen Regalado para abonar lo que ella debia por honorarios de abogado, dicho cheque, inmediatamente despues de habar sido librado, fue endosado al abogado del recurrente, Sr. Borromeo, y este a su vez lo endosd a dicho recurrente, dando esto a entender que la mencionada cantidad no era para ningun abogado sino para el recurrente mismo. Sobre este extremo, la sentencia

del Juzgado inferior, confirmada por el Tribunal de Apelacion, dice lo siguiente: "El Sr. Borromeo es el abogado del demandante, y este pago esta relacionado con la redaccion de la escritura de hipoteca (Exhibit B), base de la presente accion. Dicha escritura esta redactada bajo un formulario impreso, y el abogado Sr. Borromeo no ha hecho mas que llenar los blancos de dicho formulario y ratificar la escritura como Notario Publico. El Juzgado cree que el pago de P200 hecho, aparentemente, al abogado Sr. Borromeo, por su trabajo de redactar el Exhibit B, y su derecho como Notario de la ratificacion del mismo documento, es excesivo, y un pago de P50 seria una compensacion razonable. Por lo tanto, debe descartarse del Exhibit C la partida de P200 y sustituirla con la cantidad de P50." Esta conclusion no es arbitraria; esta fundada en las consideraciones que constan en la decision del Tribunal de Apelacion, y que se acaban de transcribir;

P480 dinero en efectivo que la recurrida Carmen Regalado admitio haber recibido del recurrente; y P20 por derechos de registro que el recurrente abono por la mencionada recurrida, en relacion con la escritura de hipoteca Exhibit B.

La razon por que el recurrente no tiene derecho a cobrar sino la expresada cantidad de P1,871.48 es la de que, habiendo optado por la rescision de la escritura de compraventa Exhibit 1,—rescision que le fue concedida por sentencia de 22 de junio de 1934 en la causa No. 9794, o sea 1 ano, 3 meses y 12 dias antes de obtener la sentencia para la revision de la cual promovio el presente proceso—, no le esta permitido obtener a la vez las dos cosas: la rescision del contrato Exhibit 1 y la ejecucion de su hipoteca Exhibit B; no solamente porque son imaginarias las cantidades expresadas tanto en dicho Exhibit B como en el Exhibit C, sino tambien porque segun el articulo 1295 del Codigo Civil, la rescision obliga a la devolucion de las cosas que fueron objeto del contrato con sus frutos, frutos que en el caso de autos no existen,—por lo menos, no lo ha hallado asi el Tribunal de Apelacion—, y del precio con sus intereses, que tampoco existe, porque, segun lo da a entender la referida decision del Tribunal de Apelacion, nada pagaron las recurridas, excepto otorgando la escritura o el contrato Exhibit 1. Por otra parte, se dice en el articulo 1255 del mismo cuerpo legal que si es verdad que la voluntad de las partes es el alma de todo contrato, tambien es verdad que no pueden establecer pactos, clausulas o condiciones que sean contrarias a las leyes, a la moral o al orden publico, como son los que el recurrente impuso a la recurrida Carmen Regalado, segun constan en los contratos Exhibits A y B, a sabiendas de que antes del otorgamiento de los mismos, ya existia el Exhibit 1. Ademas, es de inferir que el recurrente renuncio a cobrar intereses, desde el momento en que interpuso su demanda de rescision; pues, es de notar que su demanda para cobrar intereses se presento el dia 14 de marzo de 1934, y su demanda para pedir la rescision se presento 10 dias despues, o sea el 24 de marzo de 1934. Este ultimo hecho denota claramente su renuncia a cobrar intereses, o su preferencia a conseguir la rescision; de otro modo, no hubiese entablado su demanda en 4a causa No. 9794, sobre rescision.

Lo expuesto hasta aqui demuestra cuan infundado es el primer error atribuido al Tribunal de Apelacion, pues de hecho declare que el Exhibit A no tiene fuerza de obligar a las recurridas, por la razon de que los conceptos que expresa son en su mayor parte imaginarios, y contrarios a los propósitos de la ley contra la usura, y porque esta anulado ademas, por su misma demanda de rescision. Debe notarse que alli se imputan intereses sobre intereses, al mismo tipo en que los primeros se han estipulado, no obstante no haber habido nunca convenio, ni expreso ni tacito, de que se cobrasen de las recurridas. Esto es contrario a la ley, porque, como dice el articulo 1109 del Codigo Civil, los intereses solo han de devengar interes desde que son judicialmente reclamados. Demuestra tambien lo infundado que es el segundo error atribuido al mencionado Tribunal, porque las consideraciones aqui expuestas que son en substancia las mismas que tuvo en cuenta dicho Tribunal, prueban a las claras que el Exhibit C es un estado demostrativo de cuentas cuyo proposito es cobrar de las recurridas mucho mas de lo que estaban y estan obligadas a pagar.

Los otros errores atribuidos al Tribunal de Apelacion son consecuencia de los dos primeros que ya quedan

resueltos. Tampoco tienen razdn de ser porque toda su base consiste en la proposicidn de que se cometieron los dos primeros errores ya mencionados.

Por todo lo expuesto, confirmamos la decisidn y fallo del Tribunal de Apelacdn, con las costas al recurrente, en las tres instancias. Asi se ordena.

Avanceña, Pres., Villa-Real, Imperial, Laurel, y Concepcion, MM,, estan conformes.

Se deniega la solicitud.

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.