

EL BANCO NACIONAL FILIPINO, DEMANDANTE Y APELANTE, CONTRA AH SING, DEMANDADO Y APELANTE.

G.R. No. 46419. February 20, 1940

Ponente: IMPERIAL, J.

Read online (full-text search, related cases, audio case brief): <https://batas.org/library/g-r-no-46419/>

IMPERIAL, J.:

El demandante entabló la acción para obtener la nulidad del contrato celebrado entre el y el demandado el 4 de abril de 1934. El demandante pretende que el contrato es de promesa de venta de bienes inmuebles y que hallándose prohibido por la Constitución el traspaso de terrenos agrícolas a un extranjero, la venta prometida no es ya realizable y procede anularse, reintegrándose ambas partes los terrenos y el precio, con sus intereses legales. El demandado sostiene que el contrato es de venta absoluta; que el cumplimiento todas las condiciones estipuladas, pagando los plazos convenidos, y que la "prohibición de la Constitución no es aplicable porque no tiene efecto retroactivo y porque, además, ya había adquirido un derecho que la misma Constitución ampara. El demandante apeló de la parte de la decisión dictada por el Juzgado de Primera Instancia de Davao que le condenó a pagar al demandado la suma de ₱2,877.50 como valor de los gastos útiles y necesarios hechos por el último en los terrenos, y, además, porque el demandado no fue condenado a pagarle el valor de los frutos de los terrenos que percibió. El demandado apeló de la parte de la misma sentencia que declaró que el contrato es de promesa de venta; que las mejoras que el introdujo en los terrenos pueden adquirirse por el demandante mediante el pago por este de su valor; que el contrato es nulo y de ningún valor; y que las partes deben restituirse recíprocamente los terrenos y las amortizaciones pagadas, con intereses legales sobre las últimas desde el 4 de abril de 1934.

Las cuestiones que se plantean en esta apelación giran al rededor de la interpretación del contrato celebrado, por lo que conviene transcribirlo a continuación:

"PROMESA DE VENTA"

"Notorio sea a todos: "Que el Banco Nacional Filipino, una corporación bancaria creada, organizada y existente por y en virtud de la Ley No. 2612, tal como fue reformada, cuya oficina central se halla en la Ciudad de Manila y con una sucursal establecida en el municipio de Davao, Provincia de Davao, I. F., que más adelante se designará como Primera Parte; y A. Sing, mayor de edad, comerciante y domiciliado en el referido municipio de Davao, Provincia de Davao, I. F., que más adelante se designará como Segunda Parte, por la presente convienen, estipulan y hacen constar:

"Primero. Que en consideración de la suma de veinticinco mil pesos (P25,000), que la Segunda Parte se obliga a satisfacer en la forma que más abajo se expresa, la Primera Parte por la presente se compromete a vender, ceder, y traspasar en absoluto a la Segunda Parte todo su derecho, título, interés y participación en dos parcelas de terreno situadas en el distrito municipal de Samal, Provincia de Davao, que se describen como sigue:

"1. A parcel of land (lot No. 3, plan 11-10758) with all buildings and improvements, except those herein expressly noted as belonging to other persons, situated in the barrio of Quinawitnon, barrio of Babac, municipal district of Samal; bounded on the N. by property of Placida Quinones; on the NE. by public lands; on the SE. by public lands; on the SW. by property of Basilides Bustamante; and on the NW. by the Gulf of

Davao, property of Bocboc, a road and properties of Mayond-gon, the Municipal Government of Samal, Lelango, Banca, Angel Mamay-ya and Libudan et al.; containing an area of 3,223,867 square meters, more or less;

"2. A parcel of land (lot No. 4, plan-10758) with all buildings and improvements, except those herein expressly noted and belonging to other persons, situated in the sitio of Quinawitnon, barrio of Babac, municipal district of Sanaa! ; bounded on the SE. by a road; on the S. by properties of Logan and Gutom; on the SW. by the Gulf of Davao, and on the NW. by property of Libudon et al.; containing an area of 16,481 square meters, more or less; cuyas propiedades se hallan mas particularmente descritas en el certificado de transferencia de titulo No. 1099 expedido por el registrador de titulos de Davao a nombre del Banco Nacional Filipino.

"Segundo. Que la Segunda Parte pagara el precio arriba estipulado en la forma siguiente:

"Dos mil pesos (P2,000) al contado, en el acto del otorgamiento de este contrato; y

"El saldo de veintitres mil pesos (P23,000), con sus intereses al 8 por ciento al ano, en veinte amortizaciones anuales iguales de P2,342,55 cada una, debiendo pagarse la primera amortizaci3n el dia 3 de abril de 1936.

"Tercero. Que la Segunda Parte pagara igualmente las contribuciones e impuestos, tanto vencidos como por veneer, que afectan a las referidas propiedades, asi como cualquier otro gravamen que pese sobre los mismos, y los gastos de otorgamiento de este contrato y de la escritura de venta definitiva en su caso, los sellos documentarios y los derechos de registro en relacion con esta transaccion.

"Cuarto. Que la posesion de las susodichas propiedades queda cedida a la Segunda Parte en la fecha del otorgamiento de este contrato.

"Quinto. Que la Primera Parte no respondent a la Segunda Parte del saneamiento en caso de evicci3n ni por los defectos o gravámenes ocultos de las citadas propiedades.

"Sexto. Que una vez pagada por completo por la Segunda Parte el precio arriba estipulado, la Primera Parte otorgara la correspondiente escritura de venta definitiva de todo su derecho, titulo, interes y participacion sobre las repetidas propiedades a favor de la Segunda Parte.

"Septimo. Que si la Segunda Parte faltare al pago, a su vencimiento, de cualquiera amortizacion tal como se estipula en el segundo parrafo de la presente, o dejare cumplir cualquiera de las condiciones arriba especificadas, este contrato quedara automaticamente rescindido y cancelado, y, en tal caso, todas las cantidades pagadas por la Segunda Parte seran consideradas como alquileres pagados por el uso y ocupacion de las mencionadas propiedades durante el tiempo transcurrido desde el otorgamiento de este contrato hasta dicha rescision y cancelaci3n, pudiendo entonces la Primera Parte posesionarse inmediatamente de las mismas y venderlas a otra persona.

"En fe de lo cual, firman las partes la presente en Davao, Davao, I. F., hoy 4 de abril de 1934." En el convenio de hechos que las partes han sometido se hacen las admisiones siguientes:

"1. Que las partes admiten el debido otorgamiento y autenticidad del documento Exhibito A, unido a este convenio de hechos.

"2. Que se admite tambien el hecho de que el demandado ha estado cumpliendo religiosamente sus obligaciones de acuerdo con los terminos del contrato Exhibito A, y que la amortizaci3n correspondiente al ano de 1937 fue depositada por el demandado en la escribania de este Juzgado por haber el demandante rehusado y negado a aceptarlo.

"3. Que se admite tambien el hecho de que el demandado desde el otorgamiento del Exhibito A, unido a este convenio, hasta esta fecha, ha estado y continuado en la posesi3n de los terrenos, objeto del referido contrato Exhibito A, y continua dicho demandado ocupandolos.

"4. Que se admite igualmente el hecho de que el demandante ha requerido al demandado a devolver y entregar los terrenos, objeto del contrato Exhibito A, y el demandado se ha negado a hacerlo.

"5. Que copia de la carta de requerimiento dirigida al demandado por el abogado del demandante se une a este convenio y se marca como Exhibito B, y la contestacion del demandado al Hon. Ramdn Diokno referente a la carta del manager de su sucursal en Davao, se une asimismo a este convenio y se marca como Exhibito C.

"6. Que los terrenos, objeto del contrato Exhfbito A, son para fines agrfcolas o terrenos agrfcolas.

"7. Que se admite el hecho de que el demandado es subdito chino."

Las pretensiones y apelaciones de ambas partes pueden resolverse a la vez determinando (1) si el contrato es de promesa de venta o de venta absoluta con estipulacdn de que el resto del precio se pagaria en los plazos fijados, y (2) si la prohibicion contenida en el articulo 5, Titulo XII, de la Constitucion, es aplicable al contrato.

El demandante arguye que los terminos del contrato demuestran claramente que el mismo es de promesa de venta porque se estipulo expresamente que despues del pago del ultimo plazo es cuando se otorgaria la escritura de venta definitiva, y cita en su apoyo el articulo 1451 delCodigo Civil que dispone, en parte, que la promesa de vender o comprar, habiendo conformidad en la cosa y en el precio, dara derecho a los contratantes para reclamar reciprocamente el cumplimiento del contrato. En nuestra opinidn el contrato celebrado por las partes es el de venta real de los inmuebles que fueron objeto de la contratacion. Segun sus terminos las partes convinieron tanto en los terrenos que eran ol objeto del contrato como en el precio y en la forma en que este ultimo se debia pagar. No so1o esto, sino que las partes convinieron en que los terrenos se entregarian al demandado y este, en realidad, tomo posesidn de los terrenos, introdujo mejoras en los mismos y se benefici de sus frutos, pagando, ademas, los plazos convenidos a medida que vencian. Es de estricta aplicacion al caso el articulo 1450 delCodigo Civil que provee que la venta se perfecciona entre comprador y vendedor y es obligatoria para ambos, desde que hayan convenido en la cosa objeto del contrato y en el precio, aunque ni la una ni el otro se hayan entregado. Mas aun, la venta quedo tambien consumada desde el momento en que los terrenos f ueron entregados al demandado y este entro" en posesion y disfrute de los mismos (articulo 1462 delCodigo Civil).

Se insinua que el contrato no paso de ser mera promesa unilateral aceptada que en derecho no confiere accion alguna al que trata de comprar. Opinamos que el contrato era una promesa bilateral aceptada que en derecho viene a ser el mismo contrato de compra y venta que define el articulo 1445 delCodigo Civil. Sobre este punto es digno de mencidn el comentario del tratadista Manresa que dice:

"(b) Promesa bilateral.—Esta promesa es la reciproca, es de compra y venta. Guando por ambas partes es aceptada, tiene el mismo valor que lo que hemos venido llamando contrato de compra y venta. Para convencernos de ello basta con tener presente que todos los requisitos esenciales de dicho contrato se dan en esta situacion juridica.

"El Cddigo as! lo reconoce en el articulo que comentamos, al afirmar que, habiendo conformidad en la cosa y en el precio, dara derecho a los contratantes para reclamar reciprocamente el cumplimiento del contrato." (10 Manresa, 2/ edicidn, pag. 70.)

En relacion con el segundo punto, el articulo 5, Titulo XII, de la Constitucion provee:

"Art. 5. Salvo en casos de sucesion hereditaria, ningun terreno agricola privado sera traspasado o cedido .sxepto a favor de individuos, corporaciones o asociaciones capacitados para adquirir o poseer terrenos del dominio publico en Filipinas."

Se sostiene que de conformidad con este precepto constitucional el demandado no puede adquirir en compra definitiva los terrenos que fueron objeto del contrato porque es un extranjero o ciudadano de la Republica de

China, y que no pudiendose cumplir por el demandante la promesa procede la anulacion del contrato y la restitucion de los terrenos y el precio. Declaramos que la prohibicion no alcanza al demandado porque el articulo 5, Titulo XII, de la Constitucion no tiene efecto retroactivo. Habiendose hecho dueño el demandado de los terrenos con anterioridad al 15 de noviembre de 1935, fecha en que entró en vigor la Constitucion, los derechos que adquirió en tal concepto no pueden ser despojados porque pugnarfa con el precepto del articulo 1 (1), Titulo III, de la Constitucion, que dispone que nadie debiera ser privado de su propiedad sin el debido proceso de ley.

Teniendo en cuenta las conclusiones antes sentadas, la apelacion interpuesta por el demandante carece de merito y sus senalamientos de error no requieren ulterior consideracion.

Se revoca la sentencia recurrida; se declara valido el contrato enjuiciado; y el Escribano del Juzgado de Primera Instancia de Davao entregara al demandante el Manager's Check No. 11153 por la suma de P2,342.55 que el demandado deposits en pago del plazo vencido, con las costas de ambas instancias al demandante. Asi se ordena.

Avanceña, Pres., Villa-real, Diaz, Laurel, y Concepcion, MM., estan conformes.

Se revoca la sentencia.

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.