

MAURICIO CRUZ, SOLICITANTE Y APELADO, CONTRA JOSEFINA SANDOVAL, OPOSITORA Y APELANTE.

G.R. No. 46701. June 17, 1940

Ponente: IMPERIAL, J.

Read online (full-text search, related cases, audio case brief): <https://batas.org/library/g-r-no-46701/>

IMPERIAL, J.:

En la causa civil No. 50516 del Juzgado de Primera Instancia de Manila, titulada "Agustin Luciano, demandante, contra Manuel Tambunting, demandado," se dicto sentencia el 11 de noviembre de 1936 a favor de Luciano con denando a Tambunting a que le pague la suma de P85,000. Al quedar firme la sentencia, expidiose mandamiento de ejecucion y el Sheriff embargd la finca descrita en el Certificado de Transferencia de Titulo No. 32443, expedido a nombre de Tambunting, valorado en P35,000. El 24 de febrero de 1937 el embargo fue notificado al Registrador de Titulos de Manila y este funcionario lo registro y anoto al dorso del Certificado de Transferencia de Titulo No. 32443 el 25 de febrero de 1937, a las 8.59 a. m. El 8 de febrero de 1938 Agustin Luciano traspaso todos sus derechos y titulo sobre la sentencia final y ejecutoria que obtuvo en la causa civil No. 50516 a favor de Josefina Sandoval. La escritura que asi se otorgo no se inscribio en la oficina del registrador. En la causa civil No. 108834 del Juzgado Municipal de Manila, titulada, "Mauricio Cruz, demandante, contra Manuel Tambunting, demandado," se dicto sentencia el 23 de mayo de 1936 a favor de Cruz condenando a Tambunting a que le pague la suma de F35. Apelada la causa por Cruz, el Juzgado de Primera Instancia de Manila dicto sentencia condenando a Tambunting a que pague a Cruz la cantidad de P285. Al quedar firme esta ultima sentencia, se expidio mandamiento de ejecucion y el Sheriff embargo la misma finca descrita en el Certificado de Transferencia de Titulo No. 32443, expedido a favor de Tambunting. El embargo fue notificado al Registrador de Titulos de Manila y este f uncionario lo registro y anoto en el Certificado de Transferencia de Titulo No. 32443 el 25 de febrero de 1937, a las 2.44 p. m. A instancia de Cruz el Sheriff vendio en subasta publica el inmueble el 15 de abril de 1937, adjudicandolo a Cruz, como el mejor postor, en P458.72. Despues de haber transcurrido el plazo de un aiiio para el retracto y a peticion de Cruz, el Juzgado dicto orden el 18 de mayo de 1938 requiriendo al Registrador de Titulos de Manila que cancele el Certificado de Transferencia de Titulo No. 32443 y que en su lugar expida otro a favor de Cruz, sujeto, sin embargo, a los mismos gravámenes y cargas que aparecian en dicho certificado de transferencia de titulo. Consecuente con esta orden, el Registrador cancelo dicho titulo y expidio el Certificado de Transferencia de Titulo No. 53732 a favor de Mauricio Cruz, haciendo constar al dorso que el inmueble se hallaba sujeto a la hipoteca a favor de National Loan & Investment Board y al embargo en virtud de ejecucion a favor de Agustin Luciano.

El 23 de junio de 1938 Cruz presento una peticion en el Expediente G. L. R. 0. Record No. 2768, donde se expidio el ultimo certificado de transferencia de titulo, y solicits que se cancelen los gravámenes anotados al dorso de su Certificado de Transferencia de Titulo No. 53732. A la peticion se opuso Josefina Sandoval alegando que habia adquirido los derechos de Agustin Luciano en el embargo en virtud de ejecucion y que tales derechos eran superiores y preferentes a los de Cruz y que por dicha razon no procedia la cancelacion del gravamen anotado a favor de su predecesor. Despues de la vista, el Juzgado dicto orden el 17 de octubre de 1938 declarando que Luciano y Sandoval habian perdido su preferencia y dispuso que el Registrador cancele el Certificado de

Transferencia de Título No. 53732 y que en su lugar expida otro a favor de Mauricio Cruz haciendo constar unicamente el gravamen hipotecario a favor de National Loan & Investment Board. Contra esta orden interpuso apelacion Sandoval.

En síntesis los cinco señalamientos de error de la apelante plantean la única cuestión de si el derecho del apelado a la finca es superior al de ella, no obstante haberse registrado el embargo en virtud de ejecución obtenido por el apelado después que el embargo en virtud de ejecución obtenido por Agustin Luciano, el causante de la apelante. El Juzgado declaró superior y preferente el derecho del apelado por dos razones: primera, porque el traspaso de los derechos de Luciano a favor de la apelante no se ha registrado, y, segunda, porque Luciano y Sandoval perdieron sus derechos a la preferencia al no hacer que el Sheriff vendiera la finca en subasta pública para satisfacer la sentencia que el primero obtuvo. Declaramos que la conclusión de derecho a que ha llegado el Juzgado es errónea. En cuanto al traspaso de los derechos de Luciano a favor de Sandoval, su falta de inscripción no protege los derechos del apelado ni los convierte en superiores porque a los efectos de la Ley del Registro de la Propiedad No. 496 Agustin Luciano aparece como el adquirente de un gravamen previamente inscrito y, como tal, superior y preferente al del apelado. La escritura de traspaso que las partes otorgaron es una autorización suficiente al registrador para que este proceda a su inscripción y anotación en el correspondiente certificado de transferencia de título, inscripción y anotación que pueden verificarse en cualquier tiempo (art. 50 y 51, Ley No. 496). En relación con la pérdida del derecho preferente de Luciano por razón de prioridad de tiempo, sólo porque este dejó de pedir que el Sheriff vendiera la finca en subasta pública, no hay ley que apoye el criterio sustentado por el Juzgado. En el presente caso se trata de determinar la preferencia de dos embargos en virtud de ejecución, no de la preferencia creada por la venta en subasta pública verificada en ejecución de una sentencia, y es obvio que el embargo previamente registrado es superior y preferente al posterior. La venta efectuada por el Sheriff no puede invocarla el apelado para convertir en preferente su gravamen posteriormente inscrito porque por virtud de ella no adquirió más derechos que los que tenía Tambunting al tiempo de verificarse la subasta pública. Así como el que compra una propiedad embargada preventivamente la adquiere sujeta a los efectos del embargo (Joaquin contra Avellano, 6 Jur. Fil., 570), así también el que compra un inmueble embargado en virtud de ejecución lo adquiere sujeto a los efectos de dicho embargo. Lo resuelto en el asunto de Esguerra contra Tecson y otros, 21 Jur. Fil., 539, invocado como fundamento por el Juzgado, no es de exacta aplicación al presente caso porque en el se trataba de una reclamación preferente contra un deudor, que no es el caso.

Se revoca la orden apelada y se declara que el gravamen obtenido por el apelado no es superior ni preferente al de Agustin Luciano, el causante de la apelante; con las costas de esta instancia al apelado. Así se ordena.

Avanceña, Pres., Diaz, Laurel, y Moran, MM., estan conformes.

Se revoca la orden.

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.