

PINDANGAN AGRICULTURAL COMPANY, INC., DEMANDANTE Y APELADA, CONTRA ERNEST A SCHENKEL Y OTRO, DEMANDADOS Y APELANTES.

G.R. No. 46798. April 30, 1949

Read online (full-text search, related cases, audio case brief): <https://batas.org/library/g-r-no-46798/>

PABLO, M.:

La demandante es una corporacion agricola compuesta de noventa y tres familias, todas filipinas. La demandada Cristina Gonzales heredo el terreno en litigio de mas de ^91 hectareas de su padre y se caso en 1910. con su codemandado Ernest A. Schenkel, un ciudadano suizo.

En 7 de Agosto de 1913, Cristina Gonzales-vendio el terreno a Charles A. McDonough (Exhibit E) quien, a su vez, lo vendio" a Ernest A. Schenkel en 18 de Agosto de 1913 (Exhibit G). En 9 de Octubre de 1913, Ernest A. Schenkel-hipoteco el terreno al Banco Agricola del Gobie'rno, y pagada la deuda se cancelo la hipoteca en 11 de Septiembre de 1914. En .21 de Agosto de 1915, Schenkel otra vez lo hipoteco al mismo Banco por una deuda de P30,000.00 (Exhibit G-3); en 15 de Diciembre de 1917, Schenkel vendio el terreno con su gravamen hipotecario a Fred C. Castro (Exhibit H-1) y Sste, en, el mismo dia, 15 de Diciembre, 1917, lo vendio a Cristina Gonzales (Exhibit 1-1). Porque la deuda no se pago, el Banco Agrfcola en una accion judicial obtuvo sentencia por la ejecucion de la hipoteca, confirmada por este Tribunal-, y el Sheriff vendio el terreno en publica subasta1 En 28 de Noviembre de 1922, se otorgo a favor der'Banco, por ser el mejor postor, la escritura de venta correspondiente (Exhibit J). Antes de expirar el plazo de"un ano de redenci<5n, Cristina Gonzales de Schenkel solicito la reeompra a plazos; pero el Director de Terrenos la advirtio que a menos que pague toda la cantidad debida antes de la expiracion del plazo en o antes del 28 de Noviembre de 1923, la redencion no se podra efectuar. Mientras estaba pendiente su solicitud de reeompra, Gristina Gonzales solicito permiso temporal para, ocupar el terreno y le fue concedido.

En 8 de Octubre de 1923, Cristina Gonzales de Schenkel solicito el arrendamiento (Lease Application No. 31) del terreno y el Director de Terrenos la advirtio que por su easamiento con un-ciudadano suizo ella siguio la nacionalidad de su esposo. y no tenia derecho a lo solicitudOí 'Cristina Gonzales de Schenkel organizo una corporacion titulada "Cristina Gonzales Inc." (Exhibit L), y en 8 deVOctubre de 1923, dicha corporacion solicito el arfendamiento del terreno (Lease Application No. 36) (Exhibit L-1), retirando la primera solicitud (Lease Application No. 31)

Al publicarse en la Gaceta Qficial la solicited (Lease Application.No. 36) de Cristina Gonzales, Inc., los terratenientes que son los qtie forman la corporacion agricola demandante, presentaron oposicion, alegando que ellos tienen preferencia por su posesion anterior' y porque la corporacion Cristina Gonzales, Inc. esta controlada por extranjeros. Esta oposicion ha sido desestimada por el Director de Terrenos y, en apelacion, por el Secretario de Agricultura y Recursos Naturales.

En la subasta, la demandante ofrecio el precio mas alto; pero Cristina Gonzales, Inc. igualo su oferta a la de la demandante, por lo que el Director de Terrenos adjudico a.Cristina Gonzales, Inc. el arrendamiento. El Director

de Terrenos desestimo la protesta de la demandante y en apelacion, tambien la desestimo el Secretario de Agricultura y Recursos Naturales.

Los miembros de la demandante, bajo la denominacion de Gregorio Torres y otros contra Cristina Gonzales, Inc. presentaron una demanda en el Juzgado de Primera Instancia de Pangasinan en donde esta. situado el terreno, pidiendo que el arrendamiento adjudicado a la demandada sea cancelada y que el Director de Terrenos sea ordenado a otorgar un contrato de arrendamiento a su favor, y, en efecto, dicho juzgado despues de la vista correspondiente dicto sentencia anulando el arrendamiento otorgado a favor de Cristina Gonzales, Inc., ordenando al Director de Terrenos y al Secretario de Agricultura y Recursos Naturales a otorgar un contrato de arrendamiento a favor de los demandantes. El Director y el Secretario no apelaron; pero Cristina Gonzales, Inc. apelo en debido tiempo.

Antes de ser resuelta la apelacion por este Tribunal, la Legislatura Filipina dicto la Ley No. 3514 del tenor siguiente:

"Section 1. The Director of Lands with the approval of the Secretary of Agriculture and Natural Resources, is hereby authorized to sell lands of the private domain of the Insular Government taken over from the defunct Agricultural Bank to their previous owners under the terms and conditions to be hereafter specified.

"Section 2. The original owners of lands acquired thru foreclosure proceedings by the Agricultural Bank may apply to the Director of Lands for the repurchase of their respective parcels of land within five years from the enactment of this Act.

"Section 3. The purchase price of the lands subject to the sale shall be not less than the value of indebtedness to the said Agricultural Bank including all interests due and expenses incurred in the foreclosure proceedings which amounts shall be paid as follows: ten per cent .. upon approval of applicant's request to repurchase, the remainder in not more than ten annual installments from the date of first payment. All sum due and payable to the Government under this Act shall bear simple interest at the rate of four per centum per annum from the date when it becomes due: Provided, however, That failure on the part of the debtor to pay any installment within the period of six months from the time it is due, shall ipso facto forfeit to the Government all amounts previously paid by the debtor and the sale shall stand cancelled, null and void.

"Section 4. Any sale of land made under this Act shall be expressly made subject to any disposition previously made by the Director of Lands under Act Thirty hundred and thirty-eight, and to any reservation made by the Government " for the public use of whatever portion of the land to be repurchased.

"Section 5. The Director of Lands, with the approval of the Secretary of Agriculture and Natural Resources, shall issue such rules and regulations consistent with this Act as may be necessary to carry into effect the provisions thereof.

"Section 6. ..This law shall take effect upon its approval.

"Approved, December 8, 1928."

A petition de la demandada y con la oposicion de los demandantes, el Director de Terrenos y el Secretario de Agricultura y Recursos Naturales en 10 de Julio de 1929> de acuerdo con esta ley, vendieron el terreno a' Cristina Gonzales, Inc. por la cantidad de P50,840.23 pagadera en diez anualidades, consistiendo el primer pago en P5084.02; pero, la venta, segun una clausula de la escritura, quedaba sujeta a la decision que dictare este Tribunal en el asunto pendiente entre las partes.

En 3 de Septiembre de 1930 5 este Tribunal promulgo" su sente'neia cuya parte dispositiva es del siguiente:

"Se confirma la sentencia del Juzgado inferior declarando nula e ineficaz la propuesta oferta de Cristina Gonzales, Inc., y se revoca la sentencia adjudicando el arrendamiento del terreno a los demandantes, y se devuelve el asunto a los funcionarios de Terrenos para la practica de la's actuaciones ulteriores que1 no @an incompatibles con esta decision. Sin costas -a ninguna de las partes en esta apelacion.

"Nada de lo que se dice en esta decision debiera interpretarse como que falla o decide la cuestion de si Cristina Gonzalez, Inc., es o no una postora cualificada. Asi se ordena." (Torres contra Cristina Gonzalez, Inc., 54 Jur. Fil., 913, 924.)

En 5 de Agosto de 1932, por falta de pago del segundo plazo, el Director de Terrenos cancelo la escritura de venta a plazos. (Exhibit T) a favor de Cristina Gonzales, Inc. (Exhibit U):.

En 10 de Noviembre de 1933, la demandada presento petition de reconsideracion de la orden de cancelacion y una segunda solicitud de recompra. Fundandose en una opinion, del Secretario de Justicia, en 18 de Septiembre de 1936, el Secretario de Agricultura y Recursos Naturales denego la petition de reconsideracion; pero accedio a la segunda petition de recompra (Exhibit X). En 7 de Diciembre de 1936, el Director de Terrenos obrando de acuerdo con esta resolucio del Secretario, otorgo a favor de Cristina Gonzales de Schenkel una segunda.escritura de venta - (Exhibit M) por la suma de P5084.02 como primer plazo anual.

La demandante por un periniso temporal estuvo ocupando el terreno desde el 9 de Febrero de 193^ a 8 de Febrero de 1936, bajo la condicidn de que la ocupacion quedaba terminada al momento en que se disponla el terreno de acuerdo con los terminos de la Ley Ho. 3514.

Como ya estaba otorgada la segunda venta, el Director de Terrenos en 24 de Diciembre de 1936, ordeno a la demandante que desaloj'e el terreno de acuerdo con la condicion del permiso y denego su solicitud de arrendamiento (Lease Application 5To. 109) (Exhibit DD). La demandante desatendio el requerimiento del Director, continuo ocupando el terreno y presento la deinanda en la presente causa, cuya parte petitoria, entre otras cosas pide:

XXX.

"(b) That the defendant Cristina Gonzales Schenkel be declared incompetent and disqualified under the ,law and the Constitution of the Philippines to acquire the land in question by. repurchase from the Government of the Commonwealth.

"(c) That the decision of the defendant Secretary of Agriculture and Commerce accepting and granting the application for repurchase made by the defendant Cristina Gonzales Schenkel be , declared illegal, null and void.

"(d) That the deed of repurchase heretofore executed by the said official defendants on or about December 7, 1936, in favor of Cristina Gonzales Schenkel and her husband Ernest A. Schenkel under said Act No. 3514 be declared illegal, null and void, as against the law and the Constitution of the Philippines.

"(e) That the plaintiff's legal right of preference to acquire said land by homestead, purchase or lease as actual occupant or possessor thereof "be recognized and declared."

Los demandados Schenkel y esposa en su contestacion enmendada con contrademanda y reconvenccion, pidieron:

"(b) that after trial is had in the premises, judgment be rendered dismissing plaintiff's action with costs against it;

"(c) that judgment be likewise rendered ordering the plaintiff corporation to deliver the possession of the lands involved in this action to the defendant Cristina . Gonzales and pay her the sum of FIFTEEN THOUSAND PESOS (#15,000.00) a year, as losses and damages, from December 21, 1936 up to the time that said possession has been restored."

Y el Procurador General, en representacion del Director de Terrenos y del Secretario" de Agricultura y Piecursos Naturales_ presents su contestacion pidiendo:

"(c) That all the orders, decisions andc-. actuations attributed to the Director of Lands and the Secretary of Agriculture and Commerce . be declared valid and binding;

"(d) That the plaintiff Pindangan Agricultural Co. be ordered to vacate the land and deliver possession thereof to the Philippine Government or to Cristina Gonzales Schenkel;

"(e) That said plaintiff be further ordered to pay to the Philippine Government the sum of P2,946.00, with the corresponding legal interest thereon, for every year of detention of the land from February 9, 1936, until the possession thereof is finally delivered to the Philippine Government or to Mrs. Schenkel."

Despues de la vista correspondiente, el Juzgado de Primera Instancia de Pangasinan dicto sentencia, cuya parte dispositiva es la; siguiente:

"FOR ALL THESE CONSIDERATIONS, the court declare. the sale in.behalf-.of .the' defendant Cristina Gonzales annulled and rescinded,'the complaint of the plaintiff dismissed and "the easels, hereby remanded to the Bureau of Lands officials, for such further proce'edln'gs that are required by law. Neither party to"recover costs on this suit."

Los demandados, despues de varios incidentes sobre' mocion de reconsideracion, apelaron directamente para . ante este Tribunal porque el valor del terreno en controyersia vale mas de P50,000.00.

El Procurador General no presento alegato en apoyo de su apelacion.

Los apelantes Cristina Gonzales y su esposo Ernest A. Schenkel sefialan cinco errores cometidos por el Juzgado a quo.

1.o Alegan que el tribunal sentenciador cometio error al declarar que Cristina Gonzales no es ciudadana filipina.

Contienden que Cristina Gonzales para que pierda su ciudadania filipina son indispensables dos condiciones: su casamiento con un ciudadano suizo y su expatriacion 0 que haya cambiado de. residencia animo manendi. El articulo 22 delCodigo Civil dispone que "La mujer casada sigue la condicion y nacionalidad de su marido. La espanola que casare con extranjero, podra, disuelto el matrimonio, recobrar la nacionalidad espanola, llenandq los requisitos expresados en el artlculo anterior." Este articulo no exige como condicion sine qua non que la esposa abandone su residencia y se traslade a la de su marido, ni exige que la esposa haga constar su deseo de abandonar su antigua ciudadania. Exigir la segunda condicion es enmendar judicialmente una disposicion legal clara y sencilla .que no. necesita ninguna interpretacion.

Para reforzar su teoria, invocan varios precedentes americanos citados en Roa contra Administrador de Aduanas, 23 Jur. Fil., 321. Bueno es hacer constar q'ue despues de discutir no solamente los precedentes ihvocados por los apelantes sino tambien otros muchos mcis, este Tribunal ha llegado en la siguiente conclusionj

"De lo que antecede resulta que la preponderancia de las autoridades milita en favor de que el matrimonio de una americana con un extranjero la confiere la nacionalidad de su esposo durante su estado de mujer casada; pero que mas adelante al disolverse el matrimonio por muerte, vuelve ipso facto a su. condicion juridica primitiva, a menos que sus actos 0 modo de proceder demuestren que opta por la nacionalidad de su difunto esposo. La regla en derecho espanol era la de que la viuda no tan solo debe. volver al Reino, sino que debe tambien hacer una declaracion en forma ante el funcionario competente de que ha renunciado a la proteccion de la bandera del pals de su difunto esposo y desea recuperar la nacionalidad espafiola." (Roa contra Idministrador de Aduanas, supra.)

Cristina Gonzales, pues, de acuerdo con esta decision es extran^era, no es filipina. Y puede recuperar su ciudadania filipina. a la muerte de su esposo, bajo las condicio.nes prescritas, por la Ley No. 63 del Commonwealth.

La ciudadania dual invocada por los apelantes tampoco es aplicaMLe al caso presente. Una venezolana que se casa con un ingles adquiere, segun la ley inglesa, la ciudadania de su marido; pero de acuerdo con la ley de Venezuela, no pierde su nacionalidad. Ella se hace ciudadana inglesa, sin dejar de ser venezolana. (1 Oppenheim, International Law 363, ed. 1905.) El articulo 22 delCodigo Civil de Filipinas dispone que "la mujer casada sigue la condicion y nacionalidad de su marido" y el articulo 161 delCodigo Civil Suizo dispone que "la esposa adquiere el apellido y la ciudadania del marIdo." Las dos disposiciones legales son iguales en el fondo, y por ambas Cristina Gonzales se hizo ciudadana suiza por su simple casamiento con un ciudadano suizo. ElCodigo Civil de Filipinas no le prohíbe perder la ciudadania filipina, c omo lo hace la ley de Venezuela; al contrario, ordena que ella siga la nacionalidad de su marido; dejo, pues, de ser ciudadana filipina, al adquirir la ciudadania suiza.

El Tratado de Paris en su articulo IX dispone que "Los derechos civiles y la condicion politica de los habitantes naturales de los territorios aqui cedidos a los Estados Unidos se determinaran por el Congreso."

La Ley del Congreso de 1.o de Julio de 1902, artículo 4, determino quienes "seran considerados y tenidos como ciudadanos de las Islas Filipinas" pero no ha hecho provision alguna en cuanto a la manera como se puede perder o adquirir la ciudadanía filipina; posteriormente el Congreso Americano por medio del "bill Jones de 29 de Agosto de 1916. autorizo a la Legislatura Pilipina para legislar sobre su adquisicion: ambas leyes no derogaron el artículo 22 del Codigo Civil expresa o tacitamente. Es fundada la "pretension de los apelantes de que por la simple implantacion de la soberania americana en Filipinas entro en vigor en Filipinas la ley sobre matrimonio del Congreso de los Estados Unidos de 1855. (E. U. contra Dorr y otro, 2 Jur. Fil., 282.) Y si vigo, entonces no es la aplicable al caso presente sino la ley posterior^ la de 2 de Marzo de 1907 porque Cristina Gonzales se caso en 1910, y no favorece a ella porque en uno de sus articulos dispone "That any American woman who/marries a foreigner shall take the nationality of her husband." Interpretando esta ley, el Tribunal Supremo de los Estados Unidos en Mackenzie vs. Hare (239 U.S., 299) dijo que una esposa se hace extranjera aunque las ceremonias matrimoniales hayan tenido lugar en los Estados Unidos y aunque el domicilio conyugal haya continuado en los mismos.

2.o Los apelantes contendien. que el juzgado a quo erro al declarar que la Constitucion altero la Ley No. 351^ en el sentido de que solamente los ciudadanos filipinos pueden comprar terrenos agricolas privados.

No hay ninguna discusion de que el terreno objeto de litigio es agricola, que era de la propiedad privada de Cristina Gonzales y cuando esta dejo de ejercitar su derecho de redencion dentro del plazo que terminaba en 28 de Noviembre. de 1923? automaticamente se ha hecho propiedad del comprador que es el Banco Agricola del Gobierno La Ley No. 3514 aprobada en 8 de Diciembre de 1928, autoriza al Director de Terrenos con la aprobacion del Secretario de Agricultura y Recursos Naturales para vender terrenos de la propiedad del Gobierno Insular obtenidos por el fenecido Banco Agricola de sus antiguos duenos; pero la solicitud de recompra debia presentarse dentro de cinco anos de su aprobacion. El plazo terminaba en 9 de Diciembre de 1933. La primera venta otorgada a favor de Cristina de acuerdo con esta ley fue cancelada por no pagar el segundo plazo, y en 10 de Noviembre de 1933, presento la segunda solicitud de recompra. Antes de su aprobacion entro en vigor en 15 de Noviembre de 1935 la Constitucion de Filipinas que dispone que "Salvo en casos de sucesion hereditaria, ningun terreno agricola privado. sera traspasado o cedido excepto a favor de individuos, corporaciones o asociaciones capacitados para adquirir o poseer terrenos del dominio publico en Filipinas. (Titulo XII, Art. 5, Constitucion.)

Los apelantes arguyen que la Constitucion se refiere solamente a terrenos privados de propiedad particular y no a terrenos privados del Gobierno porque el Gobierno no transmite su propiedad por herencia. Tampoco se pueden transmitir por sucesion hereditaria los terrenos agricolas de las corporaciones si esta circunstancia hace que tales bienes puedan venderse a un extranjero, entonces la clausula proteccionista de la Constitucion resultaria un mito, Lo que la clausula ordena es que ningun terreno agricola seria traspasado o cedido a una persona natural o juridica que no. puede adquirir terreno de dominio publico, excepto por herencia. Como, por ejemplo, un filipino puede transmitir por herencia un terreno agricola a su hija que por casarse con un brasileño se hizo ciudadana brasilena.

El Codigo Civil en su artículo 338 clasifica las bienes inmuebles en relacion a las personas a que pertenecen en dos clases "de dominio publico o de propiedad privada." En su artículo 339 enumera los que son de dominio publico y en su artículo 340 dispone que "Todos los demas bienes pertenecientes al Estado, en que no concurren las circunstancias expresadas en el artículo anterior, tienen el caracter de propiedad privada." Cuando la Constitucion no distingue que clase de propiedad privada particular^ del Gobierno no puede venderse a un extranjero, tampoco debemos distinguir. Declaramos que todo terreno agricola de propiedad privada, sin importar si es del Gobierno, de las corporaciones o de un particular, no puede ser comprado por un extranjero, por mandato imperativo de la Constitucion.

Los apelantes contienden que aunque el terreno en litigio estuviese incluido en la prohibicion, Cristina Gonzales de Schenkel por haber presentado su solicitud dentro del plazo marcado por la Ley No. 3514, puede compeler al Director de Terrenos a otorgar la escritura de venta pagando el precio correspondiente. Aun suponiendo que el Director de Terrenos no tuviese discrecion para aprobar o no la solicitud y que toda su funcion no fuese mas que puramente ministerial, tampoco pueden Schenkel y espds obligarle a otorgar la escritura de venta por no haber hecho ningun pago. Si hubieran consignado todo el importe de su deuda al Banco Agricola incluyendo intereses debidos y otros gastos incurridos en la ejecucion de la hipoteca, despues de establecer que han cumplido todas las condiciones requeridas, tal vez pueden invocar tal derecho. Pero antes de que se aprobara la solicitud, la Constitucion prohibio la venta a extranjeros de terrenos, agricolas. Wo puede, por tanto, el Director ,de Terrenos vender, ni Crispina Gonzales comprar, el terreno en litigio. En el asunto de Alexander A. Krivenko contra El Registrador de Titulos, Ciudad de Manila, 171 F.2d 811, 71-1 USTC ¶10,000, 30 AFTR2d 71-5811 (CA-11, 1957), este Tribunal, bajo la ponencia del Presidente, dijo:

"Under section 1 of Article XIII of the Constitution, 'natural resources, with the exception of public agricultural land, shall not be alienated, and with respect to public agricultural lands, their alienation is limited to Filipino citizens. But this constitutional purpose conserving agricultural resources in the hands of Filipino citizens may easily be defeated by the Filipino citizens themselves who may alienate their agricultural lands in favor of aliens. It is partly to prevent this result that section 5 is included in Article XIII, and it reads as follows:

"Sec. 5. Save in cases of hereditary succession, no private agricultural land shall be transferred or assigned except to individuals, corporations, or associations qualified to acquire or hold lands of the public domain in the Philippines."

This constitutional provision closes the only remaining avenue through which agricultural resources may leak into aliens' hands. It would certainly be futile to prohibit the alienation of public agricultural lands to aliens if, after all, they may be freely so alienated upon their becoming private agricultural lands in the hands of Filipino citizens."

Cristina Gonzales contiende que tiene derecho adquirido; que al presentar su segunda solicitud de recompra no ha hecho mas que aceptar la oferta del Gobierno de ofrecer en venta el terreno. En apoyo a este argumento, cita un caso en que el Tribunal Supremo de los Estados Unidos declaro que hubo oferta de parte del Estado de vender terreno manglar por el Comisionado (que por ley fue autorizado para vender) cuando Sste dio un aviso publico anunciando la venta. No hay paridad, porque en el caso presente, no se publico ningun anuncio ofreciendo en venta el terreno Titigioso: la Ley No. 3514 solamente autorizo al Director de Terrenos con la aprobacion del Secretario de Agricultura y Recursos Naturales para vender los terrenos de propiedad privada, adquiridos por el Gobierno de los antiguos dueños en actuaciones de ejecucion de hipoteca, bajo las condiciones especificadas. Esta autorizacion no implica obligacion de vender a cualquier solicitante; de ahi que el interesado presenta su solicitud y si durante el tramite prueba que ha cumplido todas las condiciones impuestas, el Director aprueba la solicitud y otorga la escritura de venta previo pago por el solicitante del primer plazo anual. Si el solicitante no lo paga, el Director de Terrenos no esta obligado a otorgarla. En el caso presente, Cristina Gonzales no ha pagado ni un solo centimo al Director de Terrenos antes de entrar en vigor la Constitucion. Solamente en 7 de Diciembre de 1936 5 mas de tin afio despues de entrar en vigor la Constitucion, fue cuando la segunda escritura de venta fue otorgada a favor de ella y ya no podia vender a un extranjero el Director de Terrenos, por prohibicion expresa, ningun terreno agricola de propiedad privada.

No erro el Juzgado a quo al declarar nulo y de ningun valor la segunda Venta otorgada por el Director de Terrenos, a Cristina Gonzales de Schenkel.

3.0 Los apelantes alegan que la validez de la venta no puede suscitarse en esta actuacion por la apelada sino solamente por el Gotderno en un asunto promovido por el Biismo. Aun. suponiendo que Cristina Gonzales no fuese ciudadana filipina; que no tiene derecho adquirido antes de la vigencia de la Constitucion; que la Constitucion prohíbe la venta del terreno, con todo arguyen los apelantes la apelada no tiene derecho a impugnar la venta hecha a la demandada porque no tiene interés legal, ni equitativo. Que la apelada tiene interés en el asunto no cabe la menor duda; ella, formada por noventa y tres familias filipinas, es ocupante actual del terreno con permiso concedido por el Director de Terrenos que no solamente es de justicia sino también de equidad que se vendan las 91 hectareas de terreno agrícola a 93 familias, cuya existencia acaso dependa de ellas; que ella solicitó su arrendamiento como lo ha hecho Cristina Gonzales; que al solicitar esta la segunda recompra, la apelada se opuso alegando que tiene mejor derecho por ser una corporación agrícola compuesta de muchas familias, todas filipinas y que Cristina Gonzales es extranjera; que si la apelada no tiene interés legal equitativo no hubiera lucido administrativa y judicialmente contra los apelantes. La apelada tiene tanto interés como los apelantes en obtener la compra o arrendamiento del terreno. Bajo la actual legislación, la apelada tiene derecho a impugnar la validez de la segunda escritura de venta otorgada por el Director de Terrenos en contravención de la Constitucion y en perjuicio de los intereses de ella.

4.0 Los apelantes arguyen que el Juzgado a quo erro al sobreseer la demanda porque en el mismo parrafo de sobreseimiento declaró nula la venta otorgada por el Director de Terrenos, que es la petición principal de la demanda. El error no es perjudicial; un pronunciamiento superfluo debe considerarse como no puesto.

Por tanto, confirmamos la sentencia apelada en cuanto declara nula y de ningun valor la segunda escritura de venta otorgada por el Director de Terrenos en 7 de Diciembre de a favor de Cristina Gonzales de Schenkel, sin costas.

Paras, Feria, Perfecto, Briones, Tuason, Montemayor, and Reyes, JJ., concur.

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.