

JULIAN GALA Y VICTORIA RODRIGUEZ SUSTITUIDO EL PRIMERO. POR FALLECIMIENTO, POR SUS HIJOS JOSEFINA GALA, ASISTIDA DE SU ESPOSO ROMUALDO A. ENRIQUEZ, Y OTROS, DEMANDANTES Y RECURR...

G.R. No. 46824. June 24, 1940

Ponente: IMPERIAL, J.

Read online (full-text search, related cases, audio case brief): <https://batas.org/library/g-r-no-46824/>

IMPERIAL, J.:

En su solicitud con junta de certiorari ambas partes piden que se deje sin efecto y se revoque la decision dictada por la mayoria de la Tercera Division del Tribunal de Apelaciones y que se dicte otra de acuerdo con sus respectivas pretensiones. Los recurrentes, como demandantes, iniciaron la accion en el Juzgado de Primera Instancia de Tayabas para recobrar de los recurridos, como demandados, la propiedad y posesion de la parcela de terreno cocal identificada como lote No. 1041 en el expediente catastral No. 9, G. L. R. 0. Cadastral Record No. 382, situada en el barrio de Guizguiz, municipio de Sariaya, Provincia de Tayabas; y cierta cantidad de dinero por via de danos y perjuicios. El Juzgado dicto sentencia condenando a los entonces demandados a la restitution inmediata a los demandantes de los arboles de coco sembrados en el lote 1041 y a pagar cada uno de dichos demandados, excepto Rufino Rodriguez y Paz Alcala, a los demandantes la cantidad de P3,850 en concepto de danos y perjuicios, y al pago de las costas; absolviendo de la demanda a los nombrados Rufino Rodriguez y Paz Alcala. Los recurrentes, como demandantes, y los recurridos, como demandados, excepto Rodriguez y Alcala, apelaron de dicha sentencia al Tribunal de Apelaciones. Una mayoria compuesta de tres miembros de la Tercera Division del Tribunal de Apelaciones, con la disidencia de los otros dos miembros, modified la decision del Juzgado y dicto sentencia en esta forma:

"Se condena a los demandados y apelantes Benigno Aller, Bonifacia Melquiades, Anania y Florencio apellidos Magbuhat (en representacion de su finado padre Faustino Magbuhat), Anacleto Dote, Bonifacia Tolentino, Pablo Magpantay, Angeles Porto, Liberato Rulloqua (representado por su viuda Emilia Torres), Isabelo Bagting y Eugenio Tolentino, (1) a la restitution inmediata a favor de los demandantes-apelantes de los arboles de coco sembrados en el lote No. 1041 que se hallan bajo sus respectivas posesiones, y (2) a pagarles respectivamente ademas los referidos demandados-apelantes, de mancomun cada uno de ellos con Rufino Rodriguez y Paz Alcala, la suma de P6,052.20, en concepto de danos y perjuicios, en proporcion al numero de arboles de coco frutales arriba especificado, a razon de P0.30 anuales por cada arbol."

"Asimismo, se condeha a los demandados-apelados Rufino Rodriguez y Paz Alcala a la restitution inmediata a los citados demandantes del mismo cocal en cuestion, que fue objeto de su derecho de usufructo, y a pagar mancomunadamente con cada uno de sus referidos codemandados el importe de los danos y perjuicios adjudicados a dichos demandantes."

"Y, con la enmienda de la reconvencion de los demandados y apelantes, se condena, por ultimo, a los demandadosapelados Rufino Rodriguez y Paz Alcala a pagar a los demandados-apelantes arriba nombrados la suma total de P3,668 como importe de sus respectivas siembras, en proporcion igualmente al numero referido

de arboles de coco plantados por los mismos, a razdn de P1 por cada arbol, con las costas a cargo de los apelados Rufino Rodriguez y Paz Alcala." Todas las partes apelaron de nuevo contra la sentencia del Tribunal de Apelaciones y presentaron la solicitud de certiorari aludido al comienzo.

Los hechos probados en el asunto los relata el Tribunal de Apelaciones en estos terminos:

"Resulta de las pruebas aportadas al juicio que en un principio una gran masa de terreno situada en el barrio de Guizguiz, municipio de Sariaya, Provincia de Tayabas, pertenecia proindiviso a: (1) Rufino Rodriguez y hermanos; (2) Catalino Rodriguez y Bernarda Rodriguez; (3) Julian Gala y su esposa Victoria Rodriguez; y (4) Maximo Rodriguez. Rufino Rodriguez, considerandose entonces dueno de esta gran masa de terreno, celebro contratos por escrito sobre siembra de cocos en el mismo con sus codemandados Benigno Aller, Faustino Magbuhat, hoy difunto y sustituido por sus herederos Bonifacio, Melquiades, Anania y Florencio, apellidos Magbuhat, Anacleto Arceo, Anacleto Dote, Bonifacia Tolentino, Pablo Magpantay, Angeles Porto, Liberato Rulloque, Isabelo' Bagting y Eugenio Tolentino (Exhibits 1—Aller, 1—Gambol y 1—Torres, fechados en 26 de agosto de 1906, 18 de junio de 1914 y 1.º de julio de 1914, respectivamente.) Dos, son las condiciones principales estipuladas en estos contratos:

"1 Que Rufino Rodriguez cedera una tercera parte de todo el terreno sembrado de cocos al sembrador al tiempo de hacer esta entrega de dicho sembrado, entrega que se hara cuando todos los cocos sembrados estan fructificando, y mientras no fructifican todos los cocos, el sembrador seguira cuidandolqs, convertira en copra los frutos de coco y el producto de la venta se repartira por mitad entre los dos (Rodriguez y el sembrador). Esto se hara hasta que se verifique la entrega de los sembrados de coco; y

"2 Aquellos sembradores que han tornado dinero en concepto de anticipo, no tienen derecho a una tercera parte del terreno ni a los cocos sembrados; en su lugar, se les pagara a razon de un peso (P1) por cada arbol de coco fructifero, y cincuenta centavos (P0.50) por cada arbol no fructifero."

"A raiz de estos contratos, Benigno Aller y codemandados sembraron, cada uno, cierto numero de arboles de coco que aba jo aparacen especificados:

1. De Benigno Aller

300

2. De Isabelo Bagting

400

3. De Anacleto Dote

400

4. De Emilia Torres en representacdn de su finado esposo Liberate Rulloque

500

5. De Pablo Magpantay

400

6. De Eugenio Tolentino y Bonifacia Tolentino

500

7. De Angeles Porto

400

8.

De Bonifacia, Melquiades, Anania y Florencio Magbuhat, en representation de su finado padre Faustino Magbuhat

600

"A consecuencia de haberse promovido el expediente catastral No. 9, G. L. R. O., Cadastral Record No. 382, esta gran masa de terreno fue subdividida en cuatro lotes, decretandose en 30 de julio de 1925 e inscribiendose en el registro de la propiedad de Tayabas, el 17 de enero de 1927, como sigue:

"1. Lote No. 1040, adjudicado a favor de D. Rufino Rodriguez y hermanos;

"2. Lote No. 1041, adjudicado a favor de D. Julian Gala y Da. Victoria Rodriguez;

"3. Lote No. 1042, adjudicado a favor de D. Catalino y Da. Bemarda Rodriguez; y

"4. Lote No. 1043, adjudicado a favor de D. Maximo Rodriguez.

"El derecho de los sembradores consta anotado en el certificado de titulo expedido sobre el lote No. 1040, adjudicado a los demandados Rufino Rodriguez y Paz Alcala. Pero, resulta que, gran parte de los arboles de coco sembrados por los mencionados sembradores, se hallan en el lado Oeste del lote No. 1041, que habia sido adjudicado a los demandantes, cuyo titulo no reconoce ningun gravamen sobre las respectivas siembras a favor de los referidos sembradores."

"Por esta razon, se convino que la portion asi sembrada, del lote No. 1041 adjudicado a los demandantes, con 4,394 arboles de coco, de los cuales 2,823 eran entonces frutales y 1,471 no frutales, quedase sujeta al derecho de usufructo a favor de los demandados esposos Rufino Rodriguez y Paz Alcala durante un periodo de ocho (8) años, desde el 27 de julio de 1923, o sea, hasta el 27 de julio de 1931 (Exhibitos C y D)."

"De acuerdo con aquellos contratos celebrados entre Rufino Rodriguez y sus codemandados los sembradores, estos tienen derecho a una tercera parte del terreno, con los arboles de coco en ella sembrados, excepcion hecha de Anacleto Dote, quien solo puede reclamar como compensation, a razon de un peso (P1) por cada arbol de coco, bajo el supuesto de que el terreno fuera de Rufino Rodriguez."

"Al vencimiento del plazo del usufructo arriba mencionado, o sea, el 28 de julio de 1931, Julian Gala escribio a Runno Rodriguez rogandole que escriba a su encargado y a los que cuidaban de los cocales para que estos los entreguen al encargado de aquel, a lo que Rodriguez contesto el dia 31 del mismo mes y año, diciendo que el ya habia escrito a su encargado Rufino Ayes, advirtiendolo a este que no interviniese en ninguna forma en el descuelgo de los cocos por haber transcurrido ya el plazo del usufructo (Exhibits E y F). No obstante esto, los otros demandados que contrataron con Rufino Rodriguez sobre la siembra de estos cocos, se negaron a entregarselos, alegando como fundamento, que no han sido pagadas aun sus respectivas siembras. Por este motivo, los demandantes y apelantes promovieron la causa anterior (No. 3129) de indole semejante a la presente, contra los mismos demandados, con excepcion de Rufino Rodriguez y Paz Alcala (Exhibits 1— Rodriguez y 2—Rodriguez). Pero esta causa se sobreseyo a peticion de los mismos demandantes, disolviendose el deposito decretado del terreno en cuestion. Mas tarde, se presento la presente accion, en la que, despues de los tramites legales correspondientes, se dicto sentencia por el Juzgado de Primera Instancia de Tayabas, de fecha 23 de febrero de 1937, cuya parte dispositiva es como sigue:

"Por las consideraciones expuestas, el Juzgado falla condenando a los demandados a la restitucion inmediata a los demandantes de los arboles de coco sembrados en este lote 1041 que estan en sus respectivas posesiones y a pagar cada uno de dichos demandados, excepcion hecha de los demandados Rufino Rodriguez y Paz Alcala, a los

demandantes la cantidad de P3,850 en concepto de daños y perjuicios en proporción al número de árboles de coco frutales, de los cuales son poseedores, y al pago de las costas. Se absuelve de la demanda a los demandados Rufino Rodriguez y Paz Alcala. Sin costas.' "

"Con exception, naturalmente, de Rufino Rodriguez y Paz Alcala, ambas partes interpusieron en tiempo oportuno el correspondiente recurso de alzada. * * *"

Dado el criterio que nos hemos formado del asunto, opinamos que los señalamientos de error propuestos por los apelantes, que son todas las partes del asunto, quedaran resueltos al discutir y decidir los puntos que a continuación consideraremos.

El Tribunal de Apelaciones declaró que los contratos de siembra o de arrendamiento de servicios celebrados entre Rufino Rodriguez y los demandados-apelantes obligan solo a dichas partes y no alcanzan a los demandantes-apelantes por la razón de que estos últimos no han intervenido en ellos. No podemos adherirnos a este criterio. Se recordará que el mismo Tribunal de Apelaciones sentó la conclusión de hecho de que los lotes Nos. 1040, 1041, 1042 y 1043 formaban primitivamente una gran masa de terreno que pertenecía proindiviso y era de la propiedad común de (1) Rufino Rodriguez y hermanos; (2) Catalino Rodriguez y Bernarda Rodriguez; (3) Julian Gala y su esposa Victoria Rodriguez; y (4) "Maximo Rodriguez que se hallaba bajo la posesión material y administración de Rufino Rodriguez, quien celebró los contratos de siembra con los plantadores, los demandados-apelantes. Si este es el caso, es evidente que se trataba de una comunidad de bienes de la que Rufino Rodriguez era el administrador o mandatario de todos los comuneros y, consiguientemente, los contratos que él celebró con los demandados-apelantes alcanzan y obligan no solo al que los firmó sino también a todos los comuneros o condueños. Y esto resulta más obvio y convincente aun si se tiene en cuenta: que los demandados-apelantes se posesionaron de las porciones sembradas y sembraron cocos en ellas por espacio de muchos años a ciencia y paciencia de todos los copropietarios; que todos éstos quedaron beneficiados con los árboles de coco sembrados por los demandados-apelantes, y que el demandante-apelante ratificó expresamente los contratos de siembra al otorgar a favor de Rufino Rodriguez los contratos de usufructo por los que autorizó a este a aprovecharse de todos los frutos de la porción que fue registrada a su nombre y al de su esposa, con el fin de pagar a los demandados-apelantes el valor de las mejoras que introdujeron en el terreno. Concluimos, por tanto, que los demandantes-apelantes, por ser los dueños inscritos del lote No. 1041 en donde se sembraron la mayor parte de los árboles de coco plantados por los demandados-apelantes, están obligados a respetar los términos de los contratos de siembra.

El Tribunal de Apelaciones llegó igualmente a la conclusión de que los derechos de los demandados-apelantes fenecieron desde el momento en que se expidió el decreto de registro en el expediente catastral del lote No. 1041 a favor de los demandantes-apelantes y, además, porque tales derechos no se anotaron en el certificado de título del terreno expedido a favor de los demandantes-apelantes. A nuestro modo de ver, la conclusión es el resultado de otra interpretación errónea de la ley. Se puede convenir en que los derechos adquiridos por los demandados-apelantes por virtud de los contratos de siembra eran inscribibles y constituían un gravamen sobre el terreno que debió haberse anotado en el decreto y el certificado de título que lo; demandantes-apelantes obtuvieron. Pero no debe perderse de vista que tales derechos no han desaparecido ante la ley por el mero hecho de no haber sido inscritos. No habiéndose transferido aun el terreno a favor de compradores inocentes y por consideración de valor, los demandados apelantes conservan todos los remedios legales y equitativos bajo el artículo 55 de la Ley No. 496, conforme están enmendado, y puede obligar a los demandantes-apelantes, como dueños inscritos, a que sus derechos sean reconocidos y amparados. La inscripción bajo el sistema Torrens no se ha establecido para sancionar el fraude, ni el título que se obtiene puede invocarse por el dueño inscrito para conculcar y repudiar derechos legalmente adquiridos, en tanto la propiedad inscrita y sus mejoras no han pasado a un

tercero inocente. En tal caso, como ocurre ahora, el dueño inscrito debe ser obligado a respetar el derecho o gravamen existentes.

Los demandados-apelantes fueron condenados a pagar mancomunadamente con Rufino Rodriguez y Paz Alcala a los demandantes-apelantes la suma de P6,052.20 como indemnización de daños y perjuicios. Esta indemnización representa el valor de los frutos de los árboles de coco desde que los demandados-apelantes fueron requeridos a restituir la posesión del terreno hasta la fecha de la sentencia, al tipo de P0.30 al año por cada árbol de coco. Somos de opinión que los demandados-apelantes,

Rufino Rodriguez y Paz Alcala no deben responder de semejante indemnización porque los primeros, los demandados-apelantes, eran poseedores de buena fe según el artículo 433 del Código Civil y, como tales, tenían derecho a hacer suyos los frutos de los árboles de coco que sembraron de acuerdo con el artículo 451, y porque, además, los referidos demandados-apelantes tenían derecho a retener la posesión material del terreno hasta que los demandantes-apelantes cumplieran por su parte los términos de los contratos de siembra. Que los demandados-apelantes son poseedores de buena fe, no puede haber duda. Rufino Rodriguez les entregó la posesión de las porciones que debían ser sembradas y los demandados-apelantes, naturalmente, creyeron con razón que tenían derecho a oponerse a la devolución del terreno hasta que los dueños inscritos, los demandantes-apelantes, cumplieran la obligación que contrajeron por virtud de los términos de los contratos o hasta que les paguen el importe de las siembras. Rufino Rodriguez y Paz Alcala tampoco vienen obligados a pagar la indemnización tanto porque, como se ha dicho, los demandados-apelantes tenían derecho a hacer suyos los frutos y a retener el terreno, como porque los mencionados Rufino Rodriguez y Paz Alcala no se aprovecharon de dichos frutos, sino los demandados-apelantes.

Según los términos de los contratos de siembra los demandados-apelantes tienen derecho a quedarse con una tercera (1/3) parte del terreno y siembras hechas; pero en esta acción renuncian a esta participación y se limitan a reclamar de los demandantes-apelantes el importe de dichas mejoras a razón de P5 por cada árbol fructífero y P0.50 por cada árbol no fructífero. El Tribunal de Apelaciones redujo este importe a P3,668, al tipo de P1 por cada árbol de coco fructífero o no. Aceptando el justiprecio, declaramos que quien debe pagar esta cantidad de dinero no es Rufino Rodriguez como lo ha declarado el Tribunal de Apelaciones, sino los demandantes-apelantes a cuyo nombre está inscrito el lote No. 1041.

Se concede el recurso solicitado y con modificación de la sentencia recurrida, se ordena que los demandantes-apelantes paguen mancomunada y solidariamente a los demandados-apelantes la suma de P3,668, sin intereses, y dicha cantidad se dividirá entre sí los demandados-apelantes en proporción al número de árboles de coco sembrados por cada uno de ellos. Después que los demandados-apelantes hayan recibido de los demandantes-apelantes la expresada cantidad de dinero, restituirán a los últimos la posesión de la porción del lote No. 1041 que ahora retienen, porción en donde han sembrado los árboles de coco; sin especial pronunciamiento en cuanto a las costas de ambas instancias. Así se ordena.

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

Se concede el recurso a favor de los demandados, se modifica la sentencia.

JULIAN GALA Y OTROS, DEMANDANTES-RECURRENTES, CONTRA RUFINO RODRIGUEZ Y OTROS, DEMANDADOS-RECURRIDOS.

RESOLUCION

Agosto 5, 1940

Imperial, M.:

En una extensa motion de reconsideration los demandantes-apelantes, por medio de su abogado, solicitan que dejemos sin efecto la decision dictada en el asunto y que el mismo se decida de conformidad con sus puntos de vista.

El unico extremo que merece consideration y debe ser aclarado es el que se refiere al pago de la mitad del valor de los frutos que percibieron los demandados-apelantes, excepto Rufino Rodriguez y Paz Alcala, desde el 28 de julio de 1931 hasta el 27 de febrero de 1936, en que se enmendo la demanda, o, como declaro probado el Tribunal de Apelaciones, desde el agosto de 1931 hasta el diciembre de 1936, valor que el Tribunal de Apelaciones lo fijó en P6,052.20.

Los demandantes-apelantes sostienen que dichos demandados-apelantes deben pagarles la expresada cantidad en concepto de indemnizacion porque de conformidad con los contratos se obligaron a ello. Sostienen, ademas, que la decision promulgada es contradictoria e inconsecuente porque mientras por un lado declara validos los contratos, por otro no los aplica a los demandados-apelantes al eximirles del pago de la indemnizacion.

No existe semejante contradiccion. Los contratos atravesaron dos etapas: la primera tuvo lugar cuando los terrenos fueron entregados a los demandados-apelantes con el fin de que los cultivaran y sembraran de cocos y las partes respetaron y cumplieron sus terminos; y la segunda comenzo cuando el 27 de julio de 1923 los demandantes-apelantes, en vez de ceder y entregar a los demandados-apelantes la tercera parte de los terrenos y de los arboles de coco sembrados como se habia estipulado en los contratos, cedieron en usufructo los terrenos a favor de Rufino Rodriguez y Paz Alcala por espacio de ocho anos, y cuando en el mes de julio de 1931 insistieron en quedarse con los terrenos y todos los arboles de coco sembrados a pesar de que los demandados-apelantes se negaban a entregarles porque alegaban que sus siembras no habian sido pagadas aun. Los contratos estaban en vigor y obligaban a los demandantes-apelantes durante el tiempo en que las partes interesadas cumplieron sus terminos; pero desde que los demandantes-apelantes los infringieron rehusando cumplir la obligacion reciproca que contrajeron de ceder a los demandados-apelantes la tercera parte de los terrenos y las mejoras, los contratos quedaron rescindidos ipso facto de conformidad con el articulo 1124 delCodigo Civil que dispone que "la facultad de resolver las obligaciones se entiende implicita en las reciprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe", en relacion con el articulo 1290 del mismo codigo que provee que "los contratos validamente celebrados pueden rescindirse en los casos establecidos por la ley." Este criterio coincide con el del tratadista Manresa en sus comentarios al articulo 1124 que se leen como sigue:

"Consecuencia de tan indestructible reciprocidad son las especialidades de estas obligaciones, de las cuales es la mas importante y característica la que expresa este articulo : la facultad de resolverlas uno de los obligados cuando el otro no cumple la suya.

"La justa doctrina de este articulo encuentra repetidos precedentes en declaraciones de la jurisprudencia, que la formulan bien claramente, expresandose en la sentencia de 4 de enero de 1866, que 'el que no cumple la obligacion que se impuso en su compromiso, no tiene derecho a exigir, siendo mutuos y correlativos los deberes, que la otra parte haga lo que se comprometio a hacer'; y en la de 11 de julio de 1871, que 'cumplido un contrato por una de las partes contratantes, debe obligarse a la otra a que cumpla a su vez aquello a que se convino'; y reconociendo en la de 17 de diciembre de 1869 ser doctrina constante la de 'que el incumplimiento o contravencion a las condiciones de un contrato produce su rescision'." (Manresa, Comentarios alCodigo Civil, Tomo 8, pagina 139, edition de 1901.)

Habiendose rescindido los contratos despues que los demandados-apelantes habian introducido ya las mejoras en los terrenos en virtud de contratos que existieron por algun tiempo, sus derechos y obligaciones relativos a los frutos que percibieron deben regirse por las disposiciones del articulo 451 delCodigo Civil segun las cuales el poseedor de buena fe hace suyos los frutos percibidos mientras no sea interrumpida legalmente la posesion, y sus derechos referentes a las mejoras que introdujeron deben resolverse por las del articulo 360 del mismo codigo que provee que "el propietario del suelo que hiciere en el, por si, o por otro, plantaciones, construcciones u obras con materiales ajenos, debe abonar su valor, y si hubiese obrado de mala fe, estara ademas obligado al rcsarcimiento de danos y perjuicios." Repetimos lo que ya se ha dicho en la decision; los demandados-apelantes son poseedores de buena fe porque entraron en posesion de los terrenos mediante contratos y en la creencia de que Rufino Rodriguez, que era el que los administraba, tenia facultad para celebrar los contratos y hacer entrega de los terrenos.

La solution del problema juridico que se nos ha presentado halla apoyo, ademas, en los dictados de la equidad y en los principios de la economia social que invocan los demandantes-apelantes. Si se les obligara a los demandados-apelantes a pagar la mitad de los frutos que percibieron, el resultado seria que perderian la justa compensation de todos los trabajos que han empleado porque al final se quedarian sin terrenos ni mejoras y todavia saldrian adeudando a los demandantes-apelantes.

Se deniega la mocion de reconsideration.

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

Se desestima la mocion.

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.