

GREGORIO REYES UY UN, RECURRENTE, CONTRA MAMERTA PEREZ E ISIDRO VILLAPLANA, RECURRIDOS

G.R. No. 46935. April 18, 1941

Ponente: IMPERIAL, J.

Read online (full-text search, related cases, audio case brief): <https://batas.org/library/g-r-no-46935/>

IMPERIAL, J.:

Se pide por el recurrente en su solicitud de certiorari que se revise y revoque la decision que dicto el Tribunal de Apelaciones declarando nula la venta efectuada por el Sheriff el 21 de septiembre de 1934 del terreno objeto del litigo, declarando valida la venta de las mejoras existentes en el mismo y ordenando que se vendan dichas mejoras para satisfacer la cantidad que el recurrente pago como precio de la subasta que ascienda a P379.85 sin costas.

El recurrente inico el asunto en el Juzgado de Primera Instacia de Tayabas patra recobrar de los recurridos la propiedad y posesion de un terreno agricola de 10 hectareas de superficie, ubicado en el municipio de Guinayangan, Provincia de Tayabas, asi como tambien las mejoras que existen en el mismo consistentes en 333 ponos de cocos fructiferos de primera clase y 200 no fructiferos.

Los hechos pertinentes en el asunto los expone el Tribunal de Apelaciones en estos terminos:

"Martin Villaplana era poseedor de un terreno, en concepto de dueño desde el tiempo del Gobierno Español, habiendolo declarado para fines de amillaramiento el año 1902, y habiendo introducido en el mejoras consistentes ahora 60 años de edad. El 27 de mayo de 1916, Martin Villa[lana vendio el terreno a su hijo Vicente Villaplana, casado con la demandada Mamerta Perez. El 7 de dicembrede 1922 Vicente Villaplana lo solicito como "Free Patent." Habiendo Vicente Villaplana contraido una deuda de P291.05 de Gregoria Reyes Uy Un el 13 de febrero de 1931, y habiendo sido demandado para el pago de dicha cantidad y sentenciado a pagarla el 5 de mayo de 1933, se expidio la correspondiente orden de ejecucion, la cual fue cumplimentada el 21 de septiembre de 1934, vendiendose la finca al demandante (Exhibit A). El 20 de abril de 1935 fue cuando se le expidio a Vicente Villaplana el titulo gratuito. El 13 de diciembre de 1934 se entrego la posesion del terreno a Gregorio Reyes Uy Un en virtud de una orden del Juzgado de Paz de Guinayangan, Tyabas, pero el julio de 1935 los demadados, que son esposa e hijo de Vicente Villaplana, volvieron a posesionarse del mismo, habieno sido lanzados de el el 10 de septiembre del mismo año en virtud de un interdicto prohibitorio preiminar expedido en esta causa."

El Tribunal de Apelaciones, declaro, despues de revisar las pruebas presentadas en primera instancia, que el terreno era publico y que formaba parte de los terrenos publicos del Estado que podian disponnerse mediante consesion gartuita. En su primer señalamiento de error el recurrente sostiene que tal conclusion es erronea e inconsistente con los hechos que establece el propio Tribunal de Apelaciones que Martin Villaplana poseyo el tereno en concepto de dueño desde el año 1902, declarandolo en el amillaramiento como propiedad suya y habiendolo cultivado sembrando en el arboles de coco que ahora tienen mas de 60 años de edad y que su hijo Vicente Villaplana y laesposa de este lo poseyeron en el mismo concepto, el terreno dejo de ser terreno publico y se convirtio en pivado y, por tanto, no le son aplicables las disposiciones de la Ley No. 2874, conocida por Ley de Terrenos Publicos.

Segun el inciso (b) del articulo 45 de la Ley No. 2874, en vigor en las fechas en que, por si, o por medio de sus causantes, hubiesen estado en abierta, continua, exclusiva y notoria posesion y ocupacion de terrenos agriocolas del dominio publico, pretendiendo de buena fe adquirir la propiedad, excepto contra el Gobierno, desde el veintiseis de julio de mil ochocientos noventa y cuatro, tienen derecho a la confirmacion de sus derechos y a la expedicion de un certificado de titulo de acuerdo con la Ley del Registro de la Propiedad, y tienen a su favor la presuncion juris et de jure de haber cumplido con todas las condiciones necesarias para la concesion del Gobierno y tendrian derecho a un certificado de titulobajo las disposiciones de dicha Ley. De acuerdo con dicha disposicion legal los recurridos y su causante tenian derecho dominical incoativo sobre el terreno, que les capacitabana solicitar y obtener la confirmacion de dicho derecho y a que se les expida el certificado de titulo de acuerdo con la Ley del Registro de la Propiedad; tenian asimismo a su favor la presuncion juris et de jure de que habian cumplido con todas las condiciones necesarias para la concesion del titulo; pero hasta que el titulo se expida no tenian el concepto juridico de ser los verdaderos dueños del terreno ni este dejo de pertenecer a los terrenos publicos del Estado susceptibles de enajenacion. Que esta era la condicion legal del terreno hasta que por el Gobierno se expidio el titulo gratuito, lo confirma el articulo 54 de la misma ley que dispone que en lo sucesivo no se podra adquirir titulo, derecho legal o derecho por razon de equidad sobre terrenos del dominio publico por prescripcion o por posesion u ocupacion en concepto de dueño, o de acuerdo o por virtud de alguna ley vigente antes de la ocupacion americana, excepto como expresamente se dispone por las leyes dictadas despues de dicha ocupacion de las islas Filipinas por los Estados Unidos. El hecho de que Vicente Villaplana solicito el 7 de diciembre de 1922 titulo gratuito del terreno es otro dato que demuestra que en su sentir no habia adquirido titulo perfecto del mismo y que continuaba siendo terreno publico del Estado. Concluimos, por consiguiente, que el Tribunal de Apelaciones no erro al declarar que el terreno era publico y estaba sujeto a las disposiciones de la Ley No. 2874.

En el segundo señalamiento de error se pretende que el Tribunal de Apelaciones debio haber declarado que el terreno objeto del litigio no podia concederse mediante titulo gratuito y que este titulo, expedido el 20 de abril de 1935, es nulo y d ningun valor y no puede afectar los derechos que el recurrente habia adquirido sobre el terreno. Habiendose declarado que el terreno continuaba siendo publico en la fecha en que se expidio el titulo gratuito, es obvia la consecuencia de que continuaba sujeto a las disposiciones de la Ley de Terrenos Publicos y, consiguientemente, el titulo gratuito que se expidio a favor de Vicente Villaplana es legal y valido.

Para apoyar su teoria de que el terreno habia pasado a ser propiedad privada, que Vicente Villaplana y su causante Martin Villaplana eran los dueños exclusivos del mismo y que el sucedio en el titulo del primero al adquirirlo en subasta publica, el recurrente cita lo resuelto por este Tribunal en los asuntos de Cariño vs. Insular Government of the Philippine Islands, 212 U.S., 449, 53 Law. ed., 549, 597; 41 Phil., 935, 940-941; Roman Catholic Archbishop of Manila vs. The Director of Lands, 27 Phil., 246, 248; y Susi vs. Razon and the Director of Lands, 48, Phil., 424, en donde se declaro que el terreno agricola que ha sido poseido en las condiciones prescritas por la Ley de Terrenos Publicos ha dejado de ser terreno publico para convertirse en terreno privado, y que el que lo ha poseido tiene la presuncion juris et de jure de haber obtenido concesion del Gobierno y que tiene derecho a inscribirlo a su nombre de acuerdo con la Ley del Registro de la Propiedad. Los asuntos citados se distinguen, sin embargo, del presente en que en este el que poseia el terreno y del cual deriva sus derechos el recurrente es el mismo que reconocio la condicion del terreno de ser publico de la propiedad del Estado y no solo reconocio que continuaba siendo terreno publico sino que solicito que se le expida titulo gratuito de conformidad con la Ley de Terrenos Publicos.

En el ultimo señalamiento de error el recurrente sostiene que el Tribunal de Apelaciones debio haber confirmado la decision del Juzgado de Primera Instancia que declaro valida la venta en subasta publica del terreno efectuada por el Sheriff a su favor. Como quiera que el terreno era publico del Estado cuando el Sheriff vendio en subastapublica al recurrente el 21 de septiembre de 1934 y Vicente Villaplana no era aun dueño de el, es obvio

que no lo tenia aun el ejecutado Vicente Villaplana y, consiguientemente, la venta era nula y de ningun efecto legal. La venta, admas, no puede declararse valida en virtud del precepto del articulo 116 de la Ley No. 2874, tal como ha sido enmendado por el articulo 23 de la Ley No. 3517, que prohíbe el gravamen y enajenacion, excepto al Gobierno e instituciones oficiales, de los terrenos adquiridos por titulo gratuito desde la fecha de la aprobacion de la solicitud y durante los cinco años siguientes a la expedicion del titulo o concesion.

Hallandose de Apelaciones, se deniega la peticion de certiorari, con las costas al recurrente. Asi se ordena.

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

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.