

## **EL GOBIERNO DE FILIPINAS, SOLICITANTE. PAULA MERCADO, RECURRENTE Y APELANTE, CONTRA CHUNG LIU & COMPANY, OPOSITORA Y APELADA.**

*G.R. No. 46966. June 24, 1941*

Read online (full-text search, related cases, audio case brief): <https://batas.org/library/g-r-no-46966/>

---

### **HORRILLEN, M.:**

Se trata de la apelacion interpuesta por Paula Mercado contra la resolucion del Juzgado de Primera Instancia de Manila, dictada el 24 de junio de 1939, en la que se desestimaba la peticion de la apelante, presentada el 21 de junio del mismo ano 1939, que se cancelara el certificado de titulo No. 44406 y se expidiera otro a su nombre.

Los hechos pertinentes al asunto, brevemente expuestos, son como sigue:

Fernando Go Chioco era el dueño de la propiedad en litigio, en virtud del certificado de transferencia de titulo No. 39578. El 22 de enero de 1932, en consideracion a la suma de P5,500 que habia recibido de Ching Yng Si, en concepto de prestamo, constituyd a favor de este una hipoteca sobre dicha propiedad, en garantia del pago del prestamo. La hipoteca fue registrada en la Oficina del Registrador de Titulos de Manila y anotada en el dorso del certificado de transferencia de titulo No. 39578, el 22 de enero de 1932. Subsistente aiin la hipoteca, Paula Mercado presento demanda (causa civil No. 41738, Juzgado de Primera Instancia de Manila), contra Go Chioco, en la que reclamaba de este el pago de cierta cantidad de dinero; e hizo que se trabara embargo preventivo sobre la propiedad en litigio, embargo que fue debidamente registrado en la Oficina del Registrador de Titulos de Manila el 12 de abril de 1932. y anotado en la misma fecha en el dorso del certificado de titulo No. 39578. Paula Mercado, habiendo obtenido sentencia a su favor en la causa No. 41738, pidio que fuera ejecutada; pero la orden "de ejecucion fue devuelta, incumplida, por el Sheriff de Manila, porque no halló otra propiedad del ejecutado Go Chioco fuera de la que es objeto de litigio. El 21 de febrero de 1933, Ching Yng Si presento en el Juzgado de Primera Instancia de Manila demanda contra Go Chioco, (causa civil No. 43820), en la que pedia la ejecucion de la hipoteca arriba mencionada. El 21 de julio de igual ano, 1933, dicho Juzgado fallo el asunto ordenando al demandado Go Chioco que pagara al demandante o depositara dentro del plazo de 90 dias, en la escribania del Juzgado, la suma reclamada de P5,500 con sus intereses correspondientes, mas otras cantidades en diferentes conceptos que se mencionan en la sentencia. Habiendo expirado el plazo concedido de 90 dias sin haberse pagado por el demandado el credito de Ching Yng Si, el Juzgado ordeno el 13 de noviembre de 1933 la venta en pública subasta de la propiedad hipotecada. El 9 de diciembre del mismo ano 1933, la propiedad fue vendida en pública subasta por la suma de P4,000 al mismo acreedor hipotecario Ching Yng Si, como el mejor postor. Aprobada la venta por el Juzgado el 2 de enero de 1934, se expidio el certificado de transferencia de titulo No. 44405, a favor de dicho comprador en pública subasta, Ching Yng Si. El 13 de febrero del mismo año, 1934, Ching Yng Si traspaso la propiedad en venta a Chung Liu & Co. (ahora Chung Liu, Ching Leng & Co., Ltd.) por la suma de P2,000, y se expidio si favor del comprador el certificado de titulo No. 44406. El "25 de mayo de 1936, Chung Liu, Ching Leng & Co., Ltd., pldio que el embargo anotado en el dorso del certificado de titulo No. 44406 fuera cancelado. La peticion fue estimada por el Juzgado; pero, no estando conforme Paula Mercado con la resolucio, apelo de ella para ante esta Superioridad, que sostuvo que el embargo, legalmente trabado sobre una propiedad

registrada bajo la Ley de Registro de Terrenos, una vez anotado y registrado en la Oficina del Registrador de Titulos, afecta a dicha propiedad y constituye un gravamen sobre la misma. Mientras estaba pendiente dicha apelacion, la apelante obtuvo otra ejecucion (alias execution) en la causa civil No. 41738, en virtud de la cual la propiedad en litigio fue vendida en publica subasta, habiendo sido la mejor postora en ella la misma apelante, a quien el Sheriff otorgo una escritura de venta, que fue anotada en el dorso del certificado de titulo No. 44406.

Siendo tales los hechos, la cuestion que se plantea es esta: ¿Cual es superior entre dos gravámenes, la hipoteca o el embargo? Suponiendo ambos legales y, por tanto, validos, no cabe discutir, a nuestro juicio, la superioridad del primero sobre el segundo.

La apelante, sin embargo, sostiene en su alegato que la hipoteka era ficticia, y que se habia constituido sobre la propiedad solo con el objeto de raudarla; que no apareciendo otro gravamen en el dorso del certificado de titulo a nombre de Chung Liu, Ching Leng & Co., Ltd., fuera del embargo preventivo a favor de la apelante, no cabe hablar de cual de los dos gravámenes es superior.

Si fue ficticia o no la hipoteca, esta es una cuestion que no podemos resolver, por la razon de que tal punto no se ha sometido al Tribunal de origen, ni es objeto de la resolution apelada.

En cuanto a que en el certificado de transferencia de titulo a favor de Chung Liu, Ching Leng & Co., Ltd. no consta otro gravamen fuera del constituido por el embargo preventivo, debe tenerse en cuenta que la hipoteca a favor de Ching Yng Si se habia ejecutado, y que, al venderse el inmueble en publica subasta, este fue adjudicado al acreedor hipotecario como el mejor postor en dicha venta; y, naturalmente, habiendo sido ejecutada la hipoteca, la consecuencia era que el gravamen hipotecario dejaba de existir.

Lo que debe resolverse, por tanto, es: ¿Cual es el efecto de la ejecucion de la hipoteca en relacion con el embargo preventivo que se anoto' mucho despues? Es doctrina reiterada en esta jurisdiccion que, cuando existen dos hipotecas o gravámenes sobre un mismo inmueble, el segundo esta supeditado al primero; y, cuando, como en este caso, la persona a cuyo favor se ha anotado el segundo gravamen no ha sido parte en los procedimientos de ejecucion del primero, el unico derecho que le queda a dicha persona es el de retracto del inmueble vendido en publica subasta, dentro del tiempo señalado por la ley, porque "sus derechos estan estrictamente subordinados al gravamen superior del primer acreedor hipotecario; y que el segundo acreedor hipotecario no es parte indispensable para el procedimiento de ejecucion de la primera hipoteca". (Sun Life Assurance Co. of Canada contra Gonzalez Diez, 52 Jur. Fil., 281.) La pretension, por tanto, de la apelante de que tiene derecho a que se cancele el certificado de titulo No. 44406 y que se expida otro a su nombre es, evidentemente, insostenible. La consecuencia de tal proposition seria la de dejar sin efecto los procedimientos de ejecucion de la hipoteca a favor de Ching Yng Si y la venta en publica subasta, lo cual seria un absurdo en el procedimiento seguido por la apelante.

Por todo lo expuesto, creemos que el Tribunal a quo no incurrio en error alguno al resolver como resolvió la petition de la apelante.

Se confirma, por tanto, la resolution apelada, con las costas a cargo de la apelante. Asi se ordena.

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

Se confirma la resolution.

**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.