

CARLOS YOUNG, RECURRENTE Y APELANTE, CONTRA EL REGISTRADOR DE TITULOS DE MANILA, RECURRIDO Y APELADO.

G.R. No. 46972. November 20, 1940

Ponente: DIAZ, J.

Read online (full-text search, related cases, audio case brief): <https://batas.org/library/g-r-no-46972/>

DIAZ, J.:

Carlos Young apelo de la resolution de la IV Sala del Juzgado de Primera Instancia de Manila, que declara que el registrador de tftulos de Manila tiene derecho a cobrar de el, por derechos, por el registro de cada una de las dos escrituras de cancelacion de ciertas hipotecas, la cantidad de P313 o sea la suma total de P626, ademas de los derechos correspondientes por asientos de presentation.

Sostiene el apelante, (1) que el Juzgado erro al declarar que el registrador de titulos de Manila tiene derecho a cobrar de el la cantidad de P313, ademas de los derechos correspondientes, por asiento de presentation, en el registro de dicho funcionario, de una escritura de cancelacion de hipoteca otorgada por 'The Roman Catholic Archbishop of Manila' el dia 10 de abril de 1939; (2) que el Juzgado erro tambien al declarar que el registrador de tftulos tiene derecho a cobrar de el igualmente, otra cantidad de P313, ademas de los derechos correspondientes, por asiento de presentation, en el registro de dicho funcionario, de otra escritura de cancelacion de un credito hipotecario, otorgada por el Banco de las Islas Filipinas, el dia 6 de enero de 1939; y (3) que errO asimismo al denegarle su mocion de reconsideration y nueva vista.

Los hechos que deben tenerse en cuenta para la resolution de la cuestion, estan expresados sucintamente en la resolution apelada del Juzgado de Primera Instancia de Manila, en estos terminos:

"Que con fecha 6 de abril de 1932, Carlos Young otorgO una escritura de hipoteca sobre dos parcelas de terreno de su propiedad descritas en los certificados de transferencia de titulo Nos. 41242 y 41243, a favor de 'The Roman Catholic Archbishop of Manila' cuya escritura fue debidamente inscrita en la oficina del registrador de titulos de Manila;

"Que con posterioridad a la fecha arriba indicada, el recurrente Carlos Young ha procedido a la subdivision de las dos citadas parcelas de terreno incluidas en los aludidos certificados de titulo Nos. 41242 y 41243, convirtiendose las mismas en varios lotes de subdivisidn descritos y disenados en el piano Psd-8395, que fue sometido y aprobado por el Director de Terrenos el 5 de agosto de 1932 y definitivamente aprobado por este Juzgado el 29 de diciembre de 1933, ordenando la anotacion del referido piano de subdivision al dorso de los expresados titulos Nos. 41242 y 41243, del registro de esta Capital;

"Que por escritura de fecha 29 de agosto de 1934 otorgada despues de la aprobacion de la referida subdivision, la 'Roman Catholic Archbishop of Manila' cedid y traspaso en calidad de hipoteca su credito hipotecario en las aludidas dos parcelas de terreno, a favor del Banco de las Islas Filipinas ;

"Que por escritura formalizada el 6 de enero de 1939, el citado Banco de las Islas Filipinas ha cancelado la hipoteca otorgada a su favor referente al credito hipotecario que tiene la 'Roman Catholic Archbishop of Manila' sobre las mismas parcelas de terreno descritas en los certificados de titulo arriba mencionados;

"Que despues del otorgamiento de la referida cancelacion sobre su credito hipotecario a favor del Banco de las Islas Filipinas, The Roman Catholic Archbishop of Manila' otorgo otra escritura de cancelaci6n de la hipoteca constituida a su favor por Carlos Young, el 10 de abril de 1939;

"Que al tiempo de formalizarse las dos citadas escrituras de cancelaci6n y como resultado de las ventas parciales efectuadas por el dueno inscrito Carlos Young, quedaban aun sin disponer y continuan incluidos en la anotaci6n que aparece al dorso de dichos titulos, trescientos trece lotes de subdivision, como de la propiedad exclusiva del citado dueno inscrito Carlos Young."

En vista de haberse subdividido en varios lotes las dos parcelas a que se refieren los certificados de transferencia de titulo Nos. 41242 y 41243 aludidos en la resoluci6n apelada, despues de haberse inscrito en la oficina del registrador de titulos, la escritura de hipoteca de 6 de abril de 1932 otorgada por el apelante, no hay manera de dudar de que, para los fines de la ley, son en la actualidad y ya lo eran al tiempo de presentarse en el registro las dos escrituras de cancelacion de hipoteca a que la referida resoluci6n apelada alude, trescientos trece, las parcelas del apelante que van a quedar afectadas por dichos dos documentos en cuanto los mismos queden inscritos en el registro. Cada una de dichas 313 tineas es distinta de las otras, y distinta tambien, esencialmente, de las dos de que fueron segregadas.

La Ley No. 2866 en su parrafo que ha venido a enmendar el articulo 114 de la Ley No. 496, en cuya virtud el registrador de titulos de Manila requirio al apelante que le pagase las dos expresadas cantidades o sea la cantidad total de P626, ademas de los derechos correspondientes por asientos de presentacion, acto que el Juzgado a quo confirmo en todas sus partes, dispone literalmente lo siguiente:

"(13) El registrador de la propiedad cobrara por los servicios que preste, los derechos que corresponden de acuerdo con el siguiente arancel:

* * * * *

Por el asiento en el libro de presentacion incluyendo el asiento en los indices, cincuenta centavos.

* * * * *

En la cancelacion de una hipoteca, por cada finca, un peso.

* * * * *

Siendo dos las escrituras de cancelacion de hipoteca que el apelante ha tratado y esta tratando de inscribir, dos veces necesariamente tiene que pagar los derechos previstos en el citado articulo. Si son 313 fincas distintas las que de hecho van a quedar liberadas de los gravámenes que sobre las mismas pesaban, en virtud de las dos referidas escrituras de cancelacion de hipoteca, por cada una de dichas dos escrituras, el registrador debe y tiene derecho a cobrar del apelante los derechos fijados por la ley: P313 en el caso de la primera escritura, y P313 en el caso de la ultima. Lo dispuesto por la ley debe cumplirse, no siendo fundada la razon de que es exorbitante lo que el registrador de titulos trata de cobrar, porque no es el trabajo mecanico de anotar las escrituras de cancelacion en el registro el factor que debe tenerse en cuenta, sino el numero de fincas que van a quedar liberadas en cuanto dichas escrituras se hayan inscrito.

La subdivision en mas de 313 parcelas de las 2 que eran originalmente las gravadas mediante hipoteca a favor de "The Roman Catholic Archbishop of Manila," ha alterado completamente, no solamente el numero, sino la naturaleza, extension y valor de dichas parcelas.

Careciendo de meritos la apelaci6n interpuesta por Carlos Young; y estando convencidos de que tanto el requerimiento del registrador de titulos de Manila como la resoluci6n apelada del Juzgado a quo estan ajustados a derecho,

Por la presente, confirmamos uno y otro acto, con las costas al apelante. Asi se ordena.

Avanceña, Pres., Imperial, Laurel, y Horrilleno, 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.