

LIÑO GONZAGA, DEMANDANTE-APELADO, CONTRA JUAN GO Y VLCTORINA CABELIN DE GO, DEMANDADOS-APELANTES.

G.R. No. 47061. April 04, 1940

Ponente: IMPERIAL, J.

Read online (full-text search, related cases, audio case brief): <https://batas.org/library/g-r-no-47061/>

IMPERIAL, J.:

El 6 de diciembre de 1930 el demandante vendió con pacto de retro el terreno objeto de este litigio a favor de Juliana M. de Tomas en la cantidad de P250, habiéndose estipulado que el vendedor podría recomprar el inmueble en cualquier tiempo pagando a la compradora el mismo precio, mas todos los gastos que ocasione la escritura. Al fallecimiento de Francisco Tomas, esposo de Juliana M. de Tomas, el inmueble fue inventariado como parte de los bienes de aquel difunto y mediante autorización judicial su administrador lo vendió a Victorina Cabelin, casada con Go Juanco, el 23 de marzo de 1935 en la suma de P170. Esta venta fue aprobada por el Juzgado que entendía del intestado del finado Francisco Tomas el 6 de mayo de 1935. El terreno se registró bajo el sistema Torrens a nombre del demandante y se expidió a su favor el certificado original de título No. 1402. Al dorso de este título aparece anotado el traspaso del inmueble a favor de Victorina Cabelin, casada con Go Juanco. No consta que los demandados o Victorina Cabelin hayan obtenido un certificado de transferencia de título del terreno, ni que se haya cancelado el certificado original. En octubre de 1936 el demandante requirió a los demandados que le otorguen la escritura de recompra, pero el demandado pidió plazo alegando que tenía que ir a Cebu para levantar el gravamen que había constituido sobre el inmueble, prometiendo otorgar la escritura de recompra a su regreso. Algunos meses después el demandante insistió en recomprar el terreno, mas los demandados se negaron alegando que ya habían transcurrido los cuatro años de plazo para el retracto. Esto dio lugar a la interposición de la presente acción. Los demandados apelaron de la sentencia del Juzgado de Primera Instancia de Leyte que les condenó a que otorguen la escritura de recompra a favor del demandante, previo el pago por este de la cantidad de P250 y los gastos del otorgamiento de la escritura, sin costas.

El Juzgado declaró que según los términos del contrato de venta con pacto de retro al demandante se le había concedido el derecho de recomprar el terreno en cualquier tiempo y que el hecho caía bajo el 2.º párrafo del artículo 1508 del Código Civil que dispone que en caso de estipulación, el plazo no podrá exceder de diez años. De conformidad con esto, el Juzgado decidió que el plazo estipulado debía extenderse de diez años, plazo que todavía no ha caducado. Sento igualmente que era inaplicable el artículo 1513 del mismo Código Civil en vista de que el demandante no estaba obligado aun a hacer la oferta del precio de recompra porque los demandados se negaron en redondo a permitir la recompra.

En su primer señalamiento de error los demandados alegan que el Juzgado se equivocó al no concluir que el demandante estaba obligado a ofrecer el precio de la recompra, antes de que se le reconociera su derecho a recomprar. El Juzgado apreció correctamente los hechos y aplicó acertadamente la ley porque consta que al ser requeridos por el demandante, los demandados se negaron a permitir la recompra alegando que ya habían transcurrido los cuatro años dentro de los cuales podía verificarse el retracto, y siendo este el caso es inaplicable el artículo 1518 del Código Civil por lo mismo que el demandante no estaba obligado a ofrecer el precio ni el

pago de los gastos del otorgamiento de la escritura. La oferta debe hacerse cuando la recompra esta asentida por los revendedores, pero no cuando, como en el presente caso, se han negado rotundamente a permitir la recompra.

En el segundo señalamiento de error los demandados insisten en que el Juzgado erro al declarar que el plazo estipulado para la recompra era de diez años. En el contrato de venta con pacto de retro se estipulo que el demandante podia recomprar el terreno en cualquier tiempo devolviendo la cantidad de P250 y los gastos que ocasione el contrato. Por esta estipulacion es obvio que los contratantes fijaron un plazo para la recompra, dejando el termino o vencimiento a voluntad del vendedor, y este es precisaxnente uno de los casos a que se refiere el parrafo 2.º del articulo 1508 delCodigo Civil en que se dispone que el plazo no podra extenderse a mas de diez años (Bandong et al., contra Austria, 31 Jur. Fil., 504; Estiva contra Alvero, 37 Jur. Fil., 520). Lo resuelto en los asuntos de Manalo contra Gueco, 42 Jur. Fil., 977, y Medel contra Francisco, 51 Jur. Fil., 387, que invocan los demandados, no es de exacta aplicacifri al caso en consideracidn porque los hechos en aquellos asuntos no guardan estricta semejanza con los del presente.

El ultimo señalamiento de error no requiere ulterior consideracion porque es mero corolario de los anteriores.

Se confirma la sentencia recurrida, con las costas de esta instancia a los demandados-apelantes. Asi se ordena.

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

Se confirma la sentencia.

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.