

EL DIRECTOR DE TERRENOS, SOLICITANTE, CONTRA AGUSTIN ACOSTA Y OTROS, RECLAMANTES; ADELA RIVERA Y ASTURIAS SUGAR CENTRAL, INC., RECURRENTES Y APELANTES; KOSA GAYOSO Y OTROS, RECU...

G.R. No. 47072. June 17, 1941

Read online (full-text search, related cases, audio case brief): <https://batas.org/library/g-r-no-47072/>

DIAZ, M.

En el Expediente de Catastro No. 61 de la Provincia de Iloilo (G. L. R. O. Cadastral Record No. 1045), el Juzgado de dicha provincia declaro en su decision de 28 de noviembre de 1930, que las parcelas alii descritas como lotes Nos. 1865 y 2011 son de la propiedad de los esposos Victoriano Gayoso y Adela Rivera, en partes iguales, pero sujetas a los terminos de dos escrituras que se otorgaron a favor de Asturias Sugar Central, Inc., una que es de hipoteca, para garantizar el pago de la cantidad de P50,000, y otra que es de molienda en la central de dicha corporacion, de las canas que se recogieren de las mismas en treinta zafras consecutivas; y que las parcelas descritas tambien en dicho expediente como lotes Nos. 1867, 1996, 3478, 2031, 3477, 2090 y 3552 son de la propiedad exclusive del referido Victoriano Gayoso, pero sujetas igualmente las tres primeras a los mismos gravámenes que pesan sobre las dos mencionadas parcelas 1865 y 2011. En cuanto quedo firme la decision, expedieronse los decretos correspondientes, y mas tarde, los certificados de titulo, siendo estos los siguientes:

Certificado de Titulo No. 44921 para la parcela 1865,

Certificado de Titulo No. 44931 para la parcela 2011,

Certificado de Titulo No. 44922 para la parcela 1867,

Certificado de Titulo No. 44928 para la parcela 1996,

Certificado de Titulo No. 44939 para la parcela 3478,

Certificado de Titulo No. 44932 para la parcela 2031,

Certificado de Titulo No. 44938 para la parcela 3477,

Certificado de Titulo No. 449S3 para la parcela 2090,

y Certificado de Titulo No. 44942 para la parcela 3552.

Antes de, la expiracion de un ano desde la expedicion de los referidos decretos, los apelados pidieron la revision de los mismos, de conformidad con las disposiciones del articulo 38 de la Ley No. 496, segun quedo enmendado por la Ley No. 3630; pero, el Juzgado decidio denegarles la peticion. De la decision que asi les denegaba aquella,

los ahora apelados, es decir, Rosa Gayoso, Felix Gayoso, Jose Gayoso, Carlos Gayoso, Florencia Gayoso, Carolina Gayoso, Enrique Gayoso y Maria Luis'a Gayoso interpusieron apelacion, y este Tribunal, despues de un detenido estudio de todos los hcclms y de todas las cuestiones que las partes presentaron, revoco el 13 de mayo de 1938, en la causa R. G. No. 42374, la decision apelada, y ordeno que las parcelas 1865, 2011, 1867, 1996 y 3473 se inscriban en el Registro de Titulos a nombre de dichos apelados, pero sujetas todas a la hipoteca de Asturias Sugar Central, Inc., para responder del pago de la obligation de P50,000 expresada en los certificados de titulo Nos. 44921, 44931, 44922, 44928 y 44939; y ordeno asimismo que estos certificados sean cancelados para expedite otros en su lugar a nombre de los referidos apelados. Devuelta la causa R. G. No. 42374 al Juzgado de Primera Instancia de Iloilo, los alii apelantes que son los aqui apelados, pidieron y obtuvieron de dicho Juzgado que, en cumplimiento de lo man dado por este Tribunal en su decision, ordenase, como en efecto ordeno, al Registrador de Titulos que cancele los aludidos certificados Nos. 44921, 44931, 44922, 44928 y 44939, para expedir otros en su lugar a nombre de los apelados Rosa Gayoso, Felix Gayoso, Jose Gayoso, Carlos Gayoso, Morencia Gayoso, Carolina Gayoso, Enrique Gayoso y Maria Luisa Gayoso, pero, con el gravamen de una hipoteca de P50,000 a favor de Asturias Sugar Central, Inc., y con el de la molienda de las canas que se prodiijeren en treinta zafras consecutivas en los terrenos a que se refieren, en los mismos terminos y bajo las mismas condiciones expresadas en los que iban a ser cancelados; y pidieron asimismo que, en cuanto los nuevos certificados se hubiesen preparado, se entregasen para su resguardo a la Asturias Sugar Central, Inc. Contra esta orden del Juzgado, interpusieron excepcion Adela Rivera y Asturias Sugar Central, Inc., las ahora apelantes, y pidieron al propio tiempo la reconsideration de la misma para dejarla sin efecto en cuanto a la parte de ella que dispone la cancelacion en su totalidad de los dos certificados de titulo Nos. 44921 y 44931, diciendo que debieran mantenerse dichos certificados en cuanto a la mitad de los terrenos a que se refieren, porque dicha mitad pertenece a la primera, es decir, Adela Rivera; y pidieron ademas que el Registrador de Titulos de Iloilo sea ordenado a devolver aquellos, al Juzgado, es vez de cancelarlos, mientras no quede resuelto en definitiva el incidente que han promovido. No prospero su peticion porque el Juzgado la denego; por lo que apelaron de su orden para ante este Tribunal, alegando en su alegato presentado en esta instancia que incurrio en los errores que en el mismo apuntan.

La cuestion, como se ve, se reduce a determinar si deben ser cancelados enteramente los certificados de titulo Nos. 44921 y 44931, que cubren respectivamente los lotes Nos. 1865 y 2011 del Expediente de Catastro No. 61 de la provincia de Iloilo, de la mitad de los cuales la apelante Adela Rivera dice ser duefia porque en los mismos se dice que pertenecen a ella y a su esposo Victoriano Gayoso, sujetos sin embargo, juntamente con otros siete lotes a los gravámenes que ya se nan mencionado, para expedirse despues, otros en su lugar, a favor de los apelados. Esta cuestion ha sido resuelta directamente en la aludida causa R. G. No. 42374, habiendose declarado en la parte dispositiva de la decision de este Tribunal alii dictada, lo que sigue:

"En conclusion, somos de opinion que por una suficiente preponderancia de pruebas, se ha establecido que los mocionantes son los propietarios de los lotes arriba mencionados y que Victoriano Gayoso fraudulentamente consiguio el registro de los mismos a su favor, alegando falsamente ser propietario de ellos cuando en realidad no era mas que simple encargado de los mismos.

"En cuanto al derecho de hipoteca de la apelada Asturias Sugar Central, Inc., hallamos que esta corporation de buena fe facilito el prestamo de P30,000 con garantia de los terrenos en litigio, en la honrada creencia que Victoriano Gayoso era el propietario de los mismos. De hecho, Victoriano Gayoso, al tiempo de otorgar la hipoteca, administraba dichos terrenos en nombre y representation de sus hijos, y con conocimiento de su hija mayor Rosa Gayoso (los demas eran menores de edad), y con la ayuda de su cunado Jose Rivera y de su sobrino Fernando Levy consiguio el prestamo de P50,000, para invertirlos en la mejora de los terrenos y cultivo de cafia dulce en los mismos en beneficio de sus propios hijos.

"Por tanto, revocamos la sentencia apelada, ordenando que los lotes numeros 1865, 1867, 1996, 2011 y 3478 sean inscritos a nombre de los mencionados apelantes con la hipoteca de P50,000 a favor de Asturias Sugar Central, Inc., en los terminos y condiciones que constan en los Certificados de Titulo Nos. 44921, 44931, 44922, 44928 y 44939, los cuales deberan ser cancelados, expediendose en su lugar otros a favor de los mocionantes apelantes."

Las mocionantes apelantes a que la referida decision alude, son los mismos aqui apelados, y los que eran apelados en la causa en que dicha decision fue dictada, son la aqui apelante Astrurias Sugar Central, Inc., Victoriano Gayoso, esposo de la apelante Adela Rivera, y un tal Manuel Garcia. Ninguno de los tres, ni Adela Rivera que se supone enterada de la decision de referencia porque lo fue su esposo que era el administrador de la sociedad de gananciales de los dos, hicieron nada para protestar o para poner por lo menos los reparos que ahora estan poniendo a la referida decision, dejando transcurrir sin tomar accion alguna, cinco meses y veintidos dias exactamente, desde la promulgacion de aquella hasta el de noviembre de 1938 en que la apelante Asturias Sugar Central, Inc., por pura incidencia, al contestar la peticion de los apelados de que sea ordenado el Registrador de Titulos de Iloilo a cancelar los certificados de titulo varias veces mencionados, Nos. 44921, 44931, 44939, 44928 y 44922, en cumplimiento de la decision recaida en la citada causa R. G. No. 42374, alego por primera vez que, no habiendo sido parte su coapelante Adela Rivera en el incidente de revision, ni habiendo sido objeto de contienda en dicho incidente la mitad de los referidos lotes 1865 y 2011 que le habia sido adjudicada, no pueden ser cancelados los certificados de titulo que los cubren, porque el cancelarlos equivaldria a privar a dicha apelante de su propiedad sin el debido proceso de ley; y en que, al pedir la apelante Adela Rivera al Juzgado que (1) ordenase al Registrador de Titulos de Iloilo, expida a su favor un auplicado separado de los certificados originales de titulo Nos. 44921 y 44931, y (2) declarase firme e inexpugnable el derecho que alega tener sobre la mitad pro indiviso de cada uno de los mencionados lotes a que aquellos se refieren, alego a su vez, por primera vez, que le pertenecen como bienes parafernales.

La desidia y falta de accion de las dos apelantes, no pidiendo a tiempo la reconsideracion de la decision de este Tribunal, dictada en la citada causa R. G. No. 42374, les impide suscitar la cuestion que ahora estan suscitando; primero, porque—prescindiendo ya de dicho motivo o falta de accion de su parte—la Asturias Sugar Central, Inc., no teniendo ningun interes ni derecho a ninguno de los lotes objeto de cuestion, excepto como acreedora hipotecaria, y estando su credito debidamente salvaguardado por la referida decision, no tiene motivos para quejarse de la misma; segundo, porque la orden del Juzgado de la cual apelaron Asturias Sugar Central, Inc., y Adela Rivera, no es por su naturaleza apelable, por ser interlocutoria y por no tener mas tin que el de dar cumplimiento a la decision y sentencia ya firmes, de este Tribunal, dictadas en la mencionada causa R. G. No. 42374; tercero, porque siendo de caracter in rem las actuaciones habidas en el Expediente de Catastro No. 61 de Iloilo, no era absolutamente necesario que la apelante Adela Rivera fuese notificada de la mocion de revision de los apelados que fue resuelta a favor de estos por este Tribunal, porque su esposo lo fue, y es de notar que en la decision original, o sea aquella en cuya virtud fueron expedidos los decretos y eertificados de titulo Nos. 44921 y 44931, no se ha dicho que los bienes de que se trata son parafernales de Adela Rivera, sino por el contrario, se puede inferir de sus terminos, que son gananciales de ella y de su esposo Victoriano Gayoso, porque no otra cosa puede indicar el que en los certificados de titulo de que se ha hecho mencion, se dice claramente "** * * it is hereby decreed that spouses Victoriano Gayoso and Adela Rivera of Dingle, Province of Iloilo are the owners in fee simple*

** * * "* de los referidos bienes o lotes, y siendo gananciales, era suficiente que Victoriano Gayoso fuese notificado de la mocion de revision de los apelados, porque, como administrador de los mismos, por ley (art. 1412, Codigo Civil), le competia conservarlos y defenderlos contra cualesquiera reclamaciones de terceros; y finalmente, porque el mismo Victoriano Gayoso manifesto en la indicada causa R. G. No. 42374, como asi consta en la misma decision alii dictada, que la posesion que tuvo de los lotes en Htigio, fue solamente la de un

encargado de su hijos, los apelados en la presente, lo cual destruye por si solo toda la pretension de la apelante Adela Rivera. Sobre este extremo, son estas las palabras de la referida decision:

"* * * y por otra parte, Victoriano Gayoso al contestar con anterioridad la demanda de restitucion nie posesion presentada contra el por Pedro Espino, alego que no era mas que un encargado de los terrenos en cuestion, y que los verdaderos duenos de dichos terrenos eran sus hijos habidos de su matrimonio con su hoy finada esposa Matilde Rivera, los mocionantes aqui apelantes."

Otra razon hay que milita en contra de las apelantes y es, que al decidir este Tribunal la causa R. G. No. 42374, declaro claramente que Victoriano Gayoso, esposo de la apelante Adela Rivera, consiguio inscribir en el registro los terrenos objeto de cuestion a nombre de ella y de el, valiendose de medios fraudulentos; y no nos es dado ahora revisar la decision en que esto se declaro, y menos revocarla porque ha quedado firme, y no es ya alterable.

Por todo lo expuesto, y considerando como consideramos carente de meritos la apelacion de las apelantes, por estar arreglada a derecho la orden apelada, y porque esta, por ser interlocutoria, no es apelable, confirmamos la misma; y ordenamos que las costas en esta instancia sean tasadas en contra de las apelantes. Asi se ordena.

MORAN, M.:

Estoy conforme con la parte dispositiva.

Avanceña, Pres., Imperial, Laurel, y Horrilleno, MM., estan conformes.

Se confirma la orden.

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.