

ROMUALDO QUIJANO, COMO ADMINISTRADOR DEL INTESTADO DEL FINADO MARCELINO VICTORIO, Y ANSELMA MADRID, DEMANDANTES-APELANTES, CONTRA ZACARFAS ACOSTA, ALIPIO RAMOS Y GUILLERMO MADRI...

G.R. No. 47131. April 03, 1940

Ponente: DIAZ, J.

Read online (full-text search, related cases, audio case brief): <https://batas.org/library/g-r-no-47131/>

DIAZ, J.:

De las varias cuestiones que originalmente se suscitaron por las partes en el Juzgado de Primera Instancia de Nueva ficija, so1o queda hoy en esta instancia la de si son los demandantes quienes tienen derecho a la posesion de la porcion indicada con la letra C, segun el piano que obra en el informe del Agrimensor de la Oficina de Terrenos, de fecha 11 de mayo de 1938, del terreno descrito en el certificado original de titulo No. 18391 expedido a nombre de los esposos Marcelino Victorio y Anselma Madrid, fallecido hace tiempo el primero, siendo hoy el Administrador actual de su intestado el demandante Romualdo Quijano; o si son I03 terceristas: Asuncion Q. Magno y Francisco Magno que alegaron haberseles hipotecado dicha porcidn por los mencionados esposos en vida del varon, y que por haber dejado de rescatarla de ellos f ue vendida en subasta publica el dia 29 de junio de 1937 en virtud de una orden judicial expedida en la causa civil No. 7351 del referido Juzgado de Nueva ficija, en que eran demandantes, y adjudicada a ellos despues por haber resultado ser los mejores postores, tramite y traspaso los mencionados, que segun alegaron, fueron confirmados debidamente por el Juzgado que conocio de la causa; o si es por el contrario el demandado Zacarias Acosta quien tiene derecho a dicha posesion, por haberle sido vendida con pacto de retracto la referida portion de terreno, segun alego en su contestation, el 2 de marzo de 1934.

La sentencia que se dicto en primera instancia para resolver la cuestion, f u£ a base del-convenio de hechos presentado en juicio por las partes, el dia 27 de junio de 1938, del cual, los parrafos pertinentes a la cuestidn son los siguientes:

"1.º Que con fecha 23 de mayo de 1930, los esposos Marcelino Victorio y Anselma Madrid hipotecaron al Banco National Filipino, ramo de Cabanatuan, Nueva ficija, tres (3) parcelas de terreno situadas en Santa Maria, Licab, Nueva kcija, a que se contraen los certificados.de titulo Nos. 10341, 10342 y otra parcela (1) situada en la Paz, Tarlac, a que se contrae el certificado de titulo No. 3059, por la cantidad de dos mil pesos (P2,000) pagaderos en diez (10) aaios con sus intereses estipulados.

"2.º Que con fecha 14 de julio de 1934, dichos esposos Marcelino Victorio y Anselma Madrid rescataron dicha hipoteca y trasladaron la misma a favor de Francisco Magno y Asuncion Q. Magno, terceristas, por la cantidad de tres mil pesos (P3,000) con sus intereses y plazo estipulados, y para garantizar dicha obligation, hipotecaron las mismas cuatro (4) parcelas de terreno mencionadas en el par. 1.º de este convenio, ademas, incluyeron dos (2) parcelas mas situadas en Santa Maria, Licab, Nueva ficija, a que se contraen los certificados de titulo Nos. 18391 y 18392, cuyos terrenos fueron adjudicados el 15 de marzo de 1933 y los titulos expedidos el 2 de septiembre de 1933, que en dichos titulos no constaban ninguna clase de gravamen cuando fueron hipotecados

a favor de los referidos Francisco Magno y Asuncion Q. Magno el 14 de julio de 1934.

"3.º Que cuando vencid la hipoteca a favor de los Sres. Francisco Magno y Asuncion Q. Magno, fue ejecutada judicialmente por los acreedores y cuando intentaron de posesionar dichas parcelas de terreno, un tal Zacarias Acosta, uno de los aqui demandados, impidio la posesion de la parcela de terreno comprendida en el titulo No. 18391 alegando que tiene en su poder una venta con pacto de retro otorgada por el mismo Marcelino Victorio con fecha 2 de marzo de 1934 que fue registrada en 7 de marzo de 1934 o sea despues de haberse expedido el tftulo No. 18391, copia de dicha venta con pacto de retro se une a la presente marcado como Anexo *A* y cuya autenticidad las partes admiten; y la parcela de terreno comprendida en el certificado de titulo No. 18392 tambien fueron reclamadas por Alipio Ramos y Guillermo Madrid alegando que tienen hipotecas a su favor.

"4.º Que los demandados fueron requeridos por el administrador (demandante) a vacar las porciones de terreno ocupados por ellos el dia 18 de enero de 1937, pero hasta ahora siguen en posesion y cosechan palay a su exclusivo beneficio.

* * * * *

"7.º Que las parcelas de terreno comprendidas en los certificados de titulo Nos. 10341, 10342, 18391 y 18392 fueron vendidas en publica subasta a favor de los mismos acreedores hipotecarios (los aqui terceristas) el dia 29 de junio de 1937 y fueron debidamente confirmados por el Juzgado y registrados al dorso de los mencionados titulos.

"8.º Que las partes convinieron mandar relocalizar las parcelas de terreno en cuestion con el fin de determinar si las reclamadas por los demandados estan dentro de la comprension de los titulos Nos. 18391 y 18392, y el agrimensor del Euro de Terrenos certified al Juzgado con croquis al dorso de su report que las parcelas reclamadas por los demandados estan dentro de la comprensidn de dichos titulos.

* * * * *

"10.º Que el demandado Zacarias Acosta esta en posesidn de la porcion de terreno vendida con pacto de retro por Marcelino Victorio y esa portion esta indicada con lapiz encarnado (dotted lines) en el croquis sometido por el agrimensor del Buro de Terrenos.

"11.º Que en vida, el finado Marcelino Victorio dejo de rescatar dicha venta con pacto de retro, pero hasta la fecha Zacarias Acosta no ha consolidado su dominio ni ha tornado alguna accion a este fin, y los demandantes y terceristas solamente se enteraron de su reclamacidn cuando se inicio esta causa'

Vencio en el Juzgado de la procedencia de la causa, el demandado Zacarias Acosta; pues, se le declare alii mediante sentencia, no solamente con derecho a poseer la porcion en litigio del terreno ya aludido, sino tambien dueiio de la misma, habiendo sido absuelto en su consecuencia tanto de la demanda de los demandantes como de la demanda de los terceristas. De esta sentencia apelaron los demandantes y los terceristas alegando haberse cometido por el Juzgado los tres errores que apuntan en su alegato, en los siguientes terminos:

"I. The lower court erred in declaring that the lot occupied by Zacarias Acosta has never been legally mortgaged to the mortgagees, Francisco Magno and Asuncion Q. Magno.

"II. The lower court erred in declaring that the mortgagees, Francisco Magno and Asuncion Q. Magno, were not purchasers in good faith of the lot sold at auction by virtue of the judicial foreclosure instituted by them.

"III. The lower court erred in declaring the whole of the disputed lot to have been sold to Zacarias Acosta by the deed of conveyance executed by Marcelino Victorio alone."

Resulta de los parraf os 2.º y 3.º del convenio de hechos anteriormente mencionado, que los terceristas Asuncion Q. Magno y Francisco Magno obtuvieron su hipoteca de los esposos Marcelino Victorio y Anselma Madrid, el dia 14 de julio de 1934, cuatro meses y doce dias despues de haberse otorgado a favor de Zacarias Acosta por dichos

esposos, la escritura de venta con pacto de retracto de 2 de marzo de 1934, para enajenarle la porcion de terreno objeto de cuestion. La mencionada escritura, segun consta en el referido parrafo 3.º del convenio de hechos, fue debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad el dia 7 de marzo de 1934, bajo la Ley No. 3344, en cuyo articulo 1 que enmienda el articulo 194 del Codigo Administrativo), hay la siguiente terminante disposicion: "La inscripcion que se extienda de acuerdo con este articulo se entendera sin perjuicio de tercero con mejor derecho." Por la fecha de la inscripcion de la escritura de referencia (7 de marzo de 1934), se ve claro que la misma tuvo lugar en efecto, antes del otorgamiento, y desde luego, antes tambien de la inscripcion en el mismo registro, de la escritura de hipoteca de los terceristas. Pero, es el caso que estos inscribieron su escritura de entera conformidad con las disposiciones de la Ley No. 496 que no debe entenderse afectada en lo minimo por la citada Ley No. 3344, porque la misma, segun sus propios terminos, se refiere y es exclusivamente aplicable a documentos relativos a terrenos no inscritos en el registro bajo la primeramente mencionada ley, es decir, Ley No. 496.

Cuando Marcelino Victorio vendio con pacto de retracto al demandante Zacarias Acosta el terreno en litigio, ya tenian el y su esposa el certificado original de titulo No. 18391 que lo cubria, y lo tenian desde el 2 de septiembre de 1933; pero, ello no obstante, ocultando dicho hecho, dio a entender y signified a Zacarias Acosta que dicho terreno no estaba aun inscrito en el Registro de la Propiedad de acuerdo con las disposiciones de la Ley No. 496 (parrafo 3.º del convenio de hechos y Exhibit A), y por dicha razon se convino entre los dos en que dicho Acosta inscribiera la escritura en el registro, bajo la Ley No. 3344, y cuando los terceristas obtuvieron su escritura de hipoteca y la inscribieron en el Registro de la Propiedad, lo hicieron bajo las disposiciones de la tantas veces mencionada Ley No. 496, y entonces no habia en el dorso del certificado original de titulo No. 18391 ninguna nota que indicase que el terreno alli descrito estaba afecto a alguna carga o gravamen. Tampoco la habia cuando, despues de obtener sentencia a su favor para la ejecucion de su hipoteca, pidieron y obtuvieron el cumplimiento de aquella vendiendose en publica subasta el terreno gravado con la hipoteca, habiendo resultado ellos ser los mejores postores; ni habia tal carga o gravamen al aprobarse por el Juzgado dicha venta. Hasta entonces los terceristas creyeron de buena fe que el terreno no estaba sujeto a mas gravamen que el constituido a su favor, mediante hipoteca.

De las pretensiones del demandado Zacarias Acosta, los terceristas no se enteraron sino solamente el dia en que, confirmada ya la venta hecha a su favor, quisieron tomar posesion del terreno por ellos comprado; y fue en dicha ocasion cuando Zacarias Acosta les dijo por primera vez que el terreno era suyo, por haberlo comprado de Marcelino Victorio, con pacto de retracto. Todo esto consta en los parrafos 3.º y 11.º del convenio de hechos; y consta ademas en dicho ultimo parrafo que Zacarias Acosta, no obstante haber expirado, como pretendio, el plazo del retracto, no ha consolidado su dominio ni ha tornado action alguna para consolidarlo, ni entonces ni despues.

Se sabe que uno de los objetos del sistema Torrens que rige en esta jurisdiccion, en cuanto a la expedicion de certificados de titulo bajo la Ley No. 496, es, como dice Niblack, en el parrafo 83, pagina 139, de su obra *Analysis of the Torrens System*: "to save a person dealing with registered land from the trouble and expense of going behind the register in order to investigate the history of the vendor's title and to satisfy himself of the validity of it."

Los terceristas, lo mismo al celebrar el contrato de hipoteca con Marcelino Victorio que al obtener sentencia a su favor para la ejecucion de su hipoteca en la causa de que al principio se ha hecho mencion, y al obtener tambien la confirmation de la venta hecha a su favor, del terreno hipotecado, sabian, puesto que tenian ante si el certificado original de titulo No. 18391 que lo cubria, que era de la propiedad de Marcelino Victorio que les hipoteco el mismo, y que no estaba sujeto a ninguna carga ni gravamen. Obraron por consiguiente con absoluta buena fe, de la misma manera que, debe decirse, obró Zacarias Acosta al celebrar su contrato de compraventa con pacto de retracto con dicho Marcelino Victorio. Se esta, por tanto, en el caso de dos que han obrado igualmente de buena

fe. En dichas circunstancias, quien de entre ellos, los terceristas o el demandado Zacarias Acosta, tiene mejor derecho a la posesion del terreno objeto de cuestion?

Si hemos de dar algun valor a las disposiciones de los articulos 50 y 51 de la Ley No. 496, y no podemos menos de darlas en el presente caso porque se trata de un terreno inscrito de conformidad con las mismas, la contestation ha de ser necesariamente a favor de los terceristas, porque entre dichas disposiciones se dice:

"* * * Con excepcion del testamento, ninguno de los documentos mencionados cuyo fin sea traspasar el dominio de la propiedad registrada o gravarla de alguna manera, obrara como escritura de traspaso ni obligara a la propiedad ; solo sera valido como contrato entre las partes, y como autorizacion para que el escribano o el registrador hagan la inscripcidn correspondiente. El acto de la inscripci^n o registro es lo que da validez al traspaso o gravamen de la finca - * * *." (Art. 50); y

"Toda escritura de traspaso, hipoteca o arrendamiento y todo derecho de retencidn, embargo, orden, decreto, documento o anotacidn que afecten la propiedad registrada, y que de acuerdo con las leyes vigentes, una vez asentados, archivados o registrados en la oficina del registrador de titulos afecten el inmueble a que se relacionan, desde el momento en que se inscriban, archiven o asienten en la oficina del registrador en la provincia o ciudad en que radica el inmueble surtiran el efecto de la notificacion procedente, dirigida a todos los que puedan tener derecho a reclamacidn." (Art. 51.)

Infiere de lo dicho, que no es de aplicacion al caso de autos lo que se dijo en el de Lanci contra Yangco, 52 Jur. Fil., 582, invocando por el Juzgado de origen como suficiente razon para sostener su sentencia, porque el terreno a que alii se alude no fue dado, como lo fue el de que se trata en la presente causa, en garantia formal de una obligacidn legitima y valida, cual era la de una deuda garantizada con una hipoteca, anotada para mayor formalidad aun, en el registro, segun las disposiciones de la mencionada Ley No. 496.

Por todo lo expuesto, somos de opinidn que procede revocarse, y por la presente revocamos la sentencia apelada, declarando a los terceristas duenos del terreno objeto de cuestidn, con derecho desde luego a tener y gozar de la posesion del mismo, sin perjuicio del derecho del demandado Zacarias Acosta de exigir del intestado de Marcelino Victorio, mediante los tramites necesarios de ley, la restitution de lo que habia pagado por el terreno, sin obligacion alguna de su parte de rendir cuenta a nadie de los frutos por el percibidos.

Sin especial pronunciamiento en cuanto a las costas. As se ordena.

Avancena, Pres., y Moran, M., estan conformes.

Laurel, M., conforme con la parte dispositiva.

CONCURRENTE
IMPERIAL, M.,

Concurro con la decision de la mayoria por la unica razon de que la escritura de venta con pacto de retro otorgada por Marcelino Victorio a favor de Zacarias Acosta el 2 de marzo de 1934, relativa al terreno descrito en el certificado de titulo No. 18391, fue inscrita solamente de acuerdo con la Ley No. 3344 el 7 de marzo de 1934, mucho despues do haberse expedido el referido certificado de titulo No. 18391 a favor de Marcelino Victorio, que tuvo lugar el 2 de septiembre de 1933, y porque dicha escritura de venta con pacto de retro nunca ha sido registrada de conformidad con las disposiciones de la Ley No. 496, no obstante referirse a un inmueble inscrito de acuerdo con la citada ley. El articulo 50 de la Ley No. 496 dispone que "con excepcion del testamento, ninguno de los documentos mencionados cuyo fin sea traspasar el dominio de la propiedad registrada o gravarla de alguna

manera, obrara como escritura de traspaso ni obligara la propiedad; solo sera valido como contrato entre las partes y como autorizacion para que el Escribano o el Registrador hagan la inscripcidn correspondiente. El acto de la inscription o registro es lo que da validez al traspaso y gravamen de la finca, y en todos los casos a que se contrae la presente Ley, el registro ha de hacerse en la oficina del Registrador de Titulos de la provincia o de la ciudad en donde radica la propiedad." Comoquiera que la escritura de venta con pacto de retro no se inscribid nunca en el Registro de la Propiedad de la provincia donde radica el terreno, la misma no es valida ni puede perjudicar los derechos inscritos de Francisco Magno y Asuncion Q. Magno, los terceristas, a pesar de haberse registrado de acuerdo con la Ley No. 3344.

Se revoca la sentenda.

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.