

ENRIQUE BAUTISTA, DEMANDANTE Y APELANTE, CONTRA ANASTACIO EXCONDE, SERGIA GUTIERREZ, Y ERIBERTO AQUINO, DEMANDADOS Y APELADOS.

G.R. No. 47168. June 29, 1940

Ponente: DIAZ, J.

Read online (full-text search, related cases, audio case brief): <https://batas.org/library/g-r-no-47168/>

DIAZ, J.:

El demandante que adquirió mediante compra en pública subasta las dos parcelas descritas en los párrafos "a" y "b" de su demanda en el Juzgado de Primera Instancia de Laguna, pidió, en dicho escrito que, para mejor aclarar su título, se requiriese a los tres demandados a exponer los hechos y las razones en que fundan su pretendido derecho a reclamar dichas dos parcelas, porque en la pública subasta presentaron al Sheriff que la llevo a cabo, escritos de tercera para alegar los dos primeros que son los dueños de la parcela "a", y para alegar a su vez el último mediante su curador ad litem, que lo es de la parcela "b".

En contestación a la demanda del demandante, los demandados negaron de un modo general y especial todas las alegaciones del mismo; y aunque entonces anunciaron que presentarían una contestación enmendada, no la presentaron nunca ni comparecieron en el acto de la vista.

Con una contestación como la dada por los demandados, parece evidente que han puesto abiertamente en disputa la propiedad de las parcelas objeto de cuestión. No solamente dudaron y discutieron sino que negaron que el demandante las haya comprado alguna vez y que hoy sea el dueño de las mismas. Y es de notar que no han discutido en su contestación ni en ningún otro escrito, la suficiencia de las alegaciones de la demanda del demandante. El demandante, viéndose en la situación en que le colocaron los demandados, fue al juicio y allí probó que compró las dos referidas parcelas en pública subasta que se llevó a cabo por el sheriff de Laguna, en virtud de un mandamiento de ejecución expedido por el Juzgado de Primera Instancia de dicha provincia, en la causa civil No. 6359, intitulada "Enrique Bautista contra Silvestre Aquino, Sixta Javier y Fulgencio Barcenal"; que los demandados presentaron tercera ante el sheriff en aquel acto, para reclamar como de su propiedad los dos primeros la parcela "a", y el último la parcela "b"; y que ninguno de los demandados en la referida causa, ejerció el derecho de retracto que tenía dentro del plazo de un año, fijado por la ley.

El Juzgado a quo, en vez de decidir la causa a favor del demandante, sobreseyó la misma, fundándose en que lo alegado en la demanda y lo probado en juicio, no hacían necesario el pronunciamiento de que el título de dicho demandante es válido contra todo el mundo, habiendo querido decir indudablemente, con esto de "todo el mundo", los demandados.

Creemos que el juzgado inferior erró al sobreseer la causa, en primer lugar porque dejó de resolver la verdadera cuestión planteada por las partes, no obstante ser una regla establecida e invariablemente seguida en esta jurisdicción que los Tribunales, al dictar sus decisiones, tienen el deber de concretarse o cenirse a las cuestiones suscitadas por las partes interesadas en sus escritos de alegaciones (Falcon contra Manzano, 15 Jur. Fil., 455; Alzitia contra Johnson, 21 Jur. Fil., 318; Ibanez contra Hongkong & Shanghai Bank, 22 Jur. Fil., 594); en segundo

lugar porque el sobreseimiento de una causa civil solo tiene lugar en los casos mencionados expresamente en el articulo 127 de la Ley No. 190, y el de la causa de que se trata no encaja en ninguno de ellos, pudiendo esto comprobarse facilmente mediante una simple lectura de dicho articulo que es de este tenor:

"ART. 127. Del sobreseimiento del juicio.—Un juicio se puede sobreseer con las costas a favor del demandado en los siguientes casos:

- A solicitud del demandante, por medio de un escrito que presentara al escribano del juzgado para ser unido a los autos del juicio, antes de la vista y previo el pago de las costas siempre que no se haya presentado reconversion o pedido remedio positivo en la contrademanda (cross-complaint) o contestacion del demandado, o siempre que el juez no haya decidido que el demandado se ha preparado ya de tal modo para el juicio que seria injusto permitir el sobreseimiento sin ver el asunto en su fondo.

- Por el Juzgado, si el demandante no comparece en la vista del juicio y el demandado que ha comparecido pide se sobresea.

- Por el Juzgado, si el demandante deja de seguir el juicio durante un periodo de tiempo injustificado. En cualquiera de estos casos, el sobreseimiento de la accion no servira de obstaculo a otra, basada en los mismo motivos.

- El Juzgado, a su discrecion, tambien puede permitir al demandante que, previo pago de las costas, sobresea su demanda despues que haya comenzado la vista y en cualquier tiempo antes de la sentencia definitiva, si asi lo exigieren los intereses de la justicia. En ese caso el sobreseimiento no sera obice a otra demanda por la misma causa. El sobreseimiento se hara constar en el registro del juzgado, y, una vez hecho esto, dara termino al litigio."

y en tercer lugar, porque el proceder de los demandados, conduciendose en la forma ya expresada, constituye un acto de perturbacion de los derechos del demandante, y este, segun la ley, tiene derecho de accion para aseverar y asegurar sus derechos (Arts. 1 y 377 de la Ley No. 190; *Gdtierrez Hermanos contra De la Riva*, 46 Jur. Fil., 866-867), poniendolos a prueba frente a los de aquellos que los discuten, aclarando y defendiendo de ese modo su titulo, y evitando sobre todo que aquellos que de 41 dudan vayan poniendole trabas o amenazandole con ponerlas para impedirle a disfrutar del mismo, libre de toda inquietud.

Cuando uno se ve perturbado en cualquiera forma, en sus derechos de propiedad sobre un inmueble, por reclamaciones infundadas de otro, tiene derecho a pedir que los Tribunales competentes determinen los respectivos derechos de los dos, no solamente para poner las cosas en su propio lugar, haciendo que aquel de ellos que no tiene ningun derecho a dicho inmueble respete y no perturbe el del otro, sino tambien para beneficio de ambos; asi el que tiene derecho al mismo, veria disipada toda nube que se cierna sobre el, y podria despues, sin temores, introducir las mejoras que quisiese, usar y aun abusar del mismo, segun le pareciere mejor. El Profesor Sutherland expresando su opinion sobre cuestiones de analogia, dijo:

"A complaint which alleges that the plaintiff is the owner of the property; that the defendant claims an interest therein adversely to the plaintiff; that such claim is without right, and that the defendant has no right, title or interest in the property, is sufficient in an action to determine an adverse claim." (4 Sutherland's Code Pleading, Practice and Forms, sec. 6204.)

"An action may be brought by any person against another who claims an estate or interest in real property adverse to him for the purpose of determining such adverse claim." (4 Sutherland's Code Pleading Practice and Forms, sec. 6226.)

Por todo lo expuesto, revocamos la decision del Juzgado inferior, y condenamos a perpetuo silencio a los demandados en cuanto a sus pretensiones respecto a dos parcelas compradas por el demandante en publica

subasta, con las costas a dichos demandados. Asf se ordena.

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

Villa-Real, M., no tomo parte.

CONCURRING

LAUREL, J.,

I have endeavored to look for precedent in this jurisdiction on the question raised in the present case, but found none. I am of the opinion, however, that the action brought by the plaintiff-appellant is authorized by section 377 of the Code of Civil Procedure which provides that "actions to confirm title to real estate, or to secure a partition of real estate, or to cancel clouds, or remove doubts from the title to real estate, or to obtain possession of real estate, or to recover damages for injuries to real estate, or to establish any interest, right, or title in or to real estate, or actions for the condemnation of real estate for public use, shall be brought in the province where the land, or some part thereof, is situated." The third party claims presented to the provincial sheriff of Laguna by the defendants alleging ownership on their part over the parcels of land described in the complaint, constitute, in our opinion, a cloud or at least a doubt on the plaintiff's title. No importance can be attached to the fact that the defendants failed to prosecute to a termination their third party claims, for the simple reason that they are not thereby prevented from vindicating their claims by any proper action within the period established by the laws governing prescription. (Sec. 451, Code of Civil Procedure, as amended by Act No. 4108.) The terms "cloud" and "doubt" quite distinctly imply that the instrument which creates them is apparent rather than real, is semblance rather than substance, obscures rather than destroys or defeats (*Huntington to. Allen*, 44 Miss., 654, 662). They import anything which is calculated to cast doubt or suspicion on the title, or seriously to embarrass the owner, in maintaining his rights or in disposing of the property (*Logsdon v. Brailer Min. Co.*, 143 Md. 463, 482, 123 A. 114; *Rosenthal v. Donnelly*, 126 Md. 147, 155, 94 A. 1030; *Stewart v. May*, 111 Md., 162, 175, 73 A. 460, 18 Ann. Cas., 856). And the density of the cloud can make no difference in the right to have it removed, so long as it has a tendency, even in a slight degree, to cast doubt upon the owner's title, and to stand in the way of a full and free exercise of his ownership. (*Whitney v. Port Huron*, 88 Mich. 268, 272, 50 N. W., 316, 26 Am. S. R., 291.)

The circumstance that the plaintiff has not as yet been disturbed or molested in his proprietary rights is not a bar to the maintenance of this suit. Actions to remove clouds are purely preventive remedies for avoiding apprehended injuries which may be occasioned to the plaintiff's title by reason of some action which may be taken in the future by the defendant, under and by virtue of the instrument alleged to be a cloud. (*Mount Morris v. Kinr*, 8 App. Div., 495, 499, 40 N. Y. S., 709.) Thereby the party seeks the aid of a court of equity because he fears some future probable injury to his rights and interests, and not because an injury has occurred which requires any compensation or other relief (*Southern R. Co. v. North Carolina R. Co.*, 81 Fed., 595, 598), for the presumption is that any cloud or any unlawful encumbrance on real property inflicts such an injury on parties interested therein as will give a court of equity jurisdiction to remove it at their suit without proof of another damage (*Alder v. Western Min. Co.*, 237 Fed., 966, 150 C. C. A., 616). In the instant case the defendants, by virtue of their general denial which has put in issue the material allegations of the complaint (sec. 94, Code of Civil Procedure), denied that the plaintiff is the absolute owner of the land in question, with the result that plaintiff's fear as to the validity of his title is not altogether unfounded.

It is unnecessary to observe that the result of the litigation can only affect the parties to the controversy.

DISIDENTE

IMPERIAL, M.,

El demandante entablo esta accion contra los demandados para obtener los remedios siguientes: (a) que los demandados sean obligados a descubrir los hechos en que basan su reclamacion y sus pretensiones alegadas contra el demandante, a fin de que el Juzgado las pueda determinar; (6) que se declare que el demandado Eriberto Aquino no tiene derecho, titulo ni interes de cualquier clase en la parcela (a) descrita en la demanda, y que el titulo del demandante en dicha parcela de terreno es valido y obligatorio contra todo el mundo. Que los demandados Anastacio Exconde y Sergia Gutierrez no tienen derecho, titulo ni interes de cualquier genero en la parcela (b) descrita en la demanda y que el titulo del demandante en dicha parcela de terreno es valido y obligatorio contra todo el mundo; (c) que Eriberto Aquino sea perpetuamente condenado a desistir de sus pretendidos derechos sobre la parcela (b); y que Anastacio Exconde y Sergia Gutierrez sean igualmente condenados a perpetuidad a desistir de sus pretendidos derechos sobre la parcela (a); y que los demandados sean condenados al pago de las costas; y que al demandante se le conceda cualquier otro remedio que el Juzgado crea conveniente y adecuado. Los demandados negaron en su contestation todas las alegaciones materiales de la demanda. En este escrito el demandante no ha alegado que los demandados le han perturbado en la propiedad y posesion de los terrenos; tampoco alego quienes estan en posesion material de los mismos. Todo lo que alego respecto a las reclamaciones y pretensiones de los demandados fue que estos presentaron reclamacion de tercera ante el sheriff que ejecuto la sentencia dictada en la causa civil No. 6359 del Juzgado de Primera Instancia de Laguna, seguida por el demandante contra los entonces demandados Silvestre Aquino, Sixta Javier y Fulgencio Barcenal, y que no obstante haberse desistido la tercera por haber prestado fianza el demandante y haber seguido el sheriff con la ejecucion, los demandados no han entablado accion reivindicatoria para recobrar la propiedad y posesion de los terrenos. Tambien se alego en la demanda que despues de haber transcurrido el plazo de un ano desde la venta en subasta publica, el sheriff expidio a favor del demandante la escritura definitiva de venta de los terrenos, y que ninguno de los demandados ejercito el derecho de retracto legal.

El Juzgado sobreseyo el asunto en la demanda porque en el juicio el demandante no probo que los demandados le hubiesen perturbado tanto en la propiedad como en la posesion y que dadas las alegaciones de la demanda y la negacion interpuesta por los demandados en su escrito de contestacion, no podia hacerse ningun pronunciamiento contra los demandados que no reclamaban interes alguno en los terrenos. Concurro con el Juzgado en esta conclusion de derecho. En realidad lo que el demandante solicita es una sentencia declaratoria al efecto de que el es el dueño absoluto de los terrenos que compro en publica subasta, y pide que se dicte sentencia contra todo el mundo, especialmente contra todos los demandados, condenandolos a perpetuo silencio. Esta accion y los remedios que se solicitan en la demanda no estan autorizados ni por deduccion por nuestras leyes.

Los hechos alegados en la demanda estan regulados en esta jurisdiccion por el articulo 451 delCodigo de Procedimiento Civil, segun ha sido enmendado por el articulo 1 de la Ley No. 4108, que se lee como sigue:

"Art. 451. De la tercera sobre propiedades embargadas.—El que pretenda ser dueño de una propiedad embargada o tener interes legal en la misma puede reclamarla presentando al sheriff o funcionario que ha practicado el embargo, o al que haga sus veces, un escrito de tercera exponiendo bajo juramento su titulo y derecho de posesion y los fundamentos en que apoya su reclamacion. En tal caso, el sheriff no estara obligado a retener la propiedad reclamada, a menos que el ejecutante preste a su favor fianza de indemnizacion para responder de la mencionada tercera. La fianza no excedera del valor en plaza de la propiedad, y en caso de disputa sobre el valor o sobre las condiciones o garantias de la fianza, la misma se resolvera por el juzgado que entiende del asunto en que se ha librado el mandamiento, previa audiencia del sheriff, del ejecutante y del tercerista. Prestada que fuere la fianza, el sheriff procedera sin dilacion a cumplir el mandamiento, a menos que se haya expedido un interdicto prohibitorio, en cuyo caso asf como en el de que no se entable accion contra la fianza dentro de los ciento veinte dias siguientes a la subasta, la misma se entendera cancelada.

"No sera valida ninguna reclamacion contra el sheriff por una propiedad que este haya embargado, ni sera recibida ni considerada como notificacion de cualquier derecho contra 61, a menos que se haya presentado tercera sobre dicha propiedad como dispone este articulo y se haya hecho valor la tercera mediante la accion oportuna dentro de los ciento veinte dias siguientes a la subasta.

"Cuando la ejecucion o embargo fuere en favor del Gobierno de Filipinas y se llevare a cabo bajo la inmediata supervision del Procurador General, no se exigira la fianza de indemnizacion mencionada y si el sheriff fuere demandado por danos y perjuicios a consecuencia de la citada ejecucion o embargo, dicho sheriff sera representado por el Procurador General y si recayere sentencia definitiva contra el mismo, la misma se pagara por el Tesorero Insular de los fondos consignados para este objeto.

"Nada de lo dispuesto en este articulo privara al dueño de la propiedad embargada de hacer valer, en el juicio correspondiente, su derecho sobre la misma dentro del periodo de tiempo senalado por las leyes de prescripcion."

Conforme a este precepto el que ha presentado tercera de dominio ante el Sheriff reclamando un inmueble embargado para los fines de la ejecucion de una sentencia dictada en una causa civil, si su reclamacion ha sido desestimada o el inmueble es vendido en subasta publica por haberse prestado fianza por el ejecutante, y si insiste en reivindicar su propiedad y recobrar la posesion que ha perdido, debe entablar accion civil reivindicatoria. El articulo 451 no autoriza al demandante ejecutante a entablar una accion, anticipandose a los terceristas, encaminada a declararle dueño absoluto del inmueble embargado y a condenar a todo el mundo a que le reconozca su titulo y respete su posesion.

La decision de la mayoria cita al tratadista Sutherland que mantiene el criterio de que puede entablarse accion reivindicatoria contra cualquiera persona que ostente derecho alguno sobre la propiedad y posesion de un inmueble o pretenda ser dueño del mismo en contra del demandante; pero tal opinion no es aplicable al presente caso porque los demandados, por lo menos segun las alegaciones de la demanda, no han pretendido ser dueños ni tener derecho a la propiedad y posesion de los terrenos, excepto que han presentado la reclamacion o reclamaciones de tercera. En relacion con la reclamacion de tercera, opino que no es un dato suficiente para entablar la accion reivindicatoria porque el hecho de no haber los demandados ejercitado la accion de reivindicacion a que se refiere el articulo 451, demuestra claramente que han renunciado a todo su derecho. No creo que sea justo ni equitativo condenar en costas a estos demandados que han desistido de su derecho alegado en la reclamacion de tercera al dejar de ejercitar la accion reivindicatoria.

Voto por la confirmacion de la sentencia apelada, con las costas al demandante-apelante.

Se revoca 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.