

MARIANO M. LAZATIN, RECURRENTE Y APELANTE, CONTRA NARCISO PENA, REGISTRADOR DE TITULOS INTERINO DE MANILA, Y DOMINGO REYES, RECURRIDOS Y APELADOS.

G.R. No. 47350. November 28, 1940

Ponente: DIAZ, J.

Read online (full-text search, related cases, audio case brief): <https://batas.org/library/g-r-no-47350/>

DIAZ, J.:

El recurrente, Mariano M. Lazatin, pidio al Juzgado de Primera Instancia de Manila, en una mocion que presento al efecto, en el expediente de catastro No. 235 (G. L. R. 0. Cadastral Record No. 11546), el 2 de enero de 1939, que se requiriese al recurrido Domingo Reyes a entregar al otro recurrido Registrador de Titulos de Manila, la copia adicional del Certificado de Transferencia de Titulo No. 49724 que se le habia entregado en su concepto de acreedor hipotecario de Pilar Tanedo, duena inscrita del inmueble que alli se describe; que en el caso de negarse a hacerlo, se ordenase la cancelacion de la referida copia; y que el Registrador le entregue despues el Certificado de Transferencia de Titulo No. 54014 que ya tiene preparado para el, como comprador del mencionado inmueble.

El Juzgado denegd la peticion del recurrente mediante su orden de 13 de febrero de 1939, que fue reiterada en su otra orden de 4 de marzo del mismo ano; y no estando conforme el ultimo con tal denegacdn, interpuso esta apelacion, atribuyendo al Juzgado los cinco errores que apunta en su alegato, sustancialmente, en los siguientes terminos:

- El de no haber declarado en la referida primera orden que el (recurrente), es un comprador de buena fe.
- El de no haber declarado que la sentencia dictada en la causa civil No. 51242 del Juzgado de Manila ha sido ya totalmente satisfecha, y que por consiguiente, el mandamiento de ejecucion expedido en la misma contra Pilar Tanedo es nulo y de ningun valor.
- El de no haber ordenado la cancelacdn de la copia adicional del Certificado de Transferencia de Titulo No. 49724, entregada a Domingo Reyes como acreedor hipotecario, la cual obra unida a la mencionada causa civil No. 51242.
- El de haber dejado de reconsiderar su orden de 31 de enero de 1939; y finalmente,
- El de haber denegado su mocion (del recurrente), de fecha 25 de febrero de 1939, en que pedia la reconsideracion de la orden de 13 de febrero de 1939.

Los hecos que no se discuten y estan relacionados con las cuestiones que el recurrente plantea, son en sfntesis, los siguientes:

Pilar Tanedo, duena primitiva del terreno a que se refiere el Certificado de Transferencia de Titulo No. 49724, de cuya copia adicional se trata, hipoteco el mismo a Domingo Reyes para responder de un prestamo u obligation de P1,500. No habiendo pagado esta obligacion, a su debido tiempo, su acreedor promovio contra ella la causa civil No. 51242, intitulada "Domingo Reyes contra Pilar Tanedo", para cobrarle su credito. Se dictd sentencia a favor de Domingo Reyes contra Pilar Tafiedo, obligando a Esta a pagar a aquel la cantidad reclamada en la demanda.

Pilar pago el importe de la sentencia, aunque no en su totalidad; y consiguio despues que Domingo Reyes otorgase una escritura para cancelar la hipoteca con que estaba gravado a su favor, el inmueble de ella descrito en el tantas veces mencionado Certificado de Transferencia de Titulo No. 49724. Dicha escritura de cancelacion fue presentada despues al Registrador de Tftulos de Manila, y la misma fue debidamente anotada no solamente en el Libro de Registro correspondiente, sino tambien al dorso del referido Certificado. Prometio Pilar Tanedo a Domingo Reyes antes de otorgar este la escritura de cancelacion, que ella pagaria a los abogados de el la cantidad de P250.12, el unico saldo que le quedaba por pagar, de su obligacion, garantizada, como se ha dicho, con la hipoteca del inmueble objeto de cuestion.

Tres meses despues, o sea el 15 de julio de 1938, Pilar Tanedo vendio el referido inmueble al recurrente Mariano M. Lazatin; y el 16 de agosto del propio ano, pidio al Juzgado, en la causa civil No. 51242 en que fue demandada, el desglose de la citada copia adicional del Certificado de Transferencia de Titulo No. 49724 para poder entregarla al Registrador de Titulos; pero su petition, fue denegada.

En el Certificado de Transferencia de Titulo No. 49724, y segun los otros datos que existian en la Oficina del Registrador de Titulos de Manila, la obligacion que Pilar Tanedo tenia con Domingo Reyes, estaba cancelada, no apareciendo subsistente sino solamente cierto gravamen a favor de Manila Loan and Building Association. No aparecia alli tampoco ninguna notation respecto a si habfa algun litigio pendiente en que quedaba de algun modo ligado el terreno alli descrito, entre Domingo Reyes y su dueña anterior Pilar Tanedo. En dichas circunstancias, cabe declarar y debe declararse que el recurrente hizo cuanto debia hacer y cuanto otro comprador de buena fe hubiera hecho de haberse hallado en la misma situacion. Bajo el sistema Torrens, en cuya virtud se expidio el Certificado de Transferencia de Titulo de que se viene hablando, son los actos de inscripcion o registro en el Libro correspondiente de la Oficina del Registrador, y en el Certificado de Titulo, los que dan validez a todo traspaso o gravamen que haya sobre un inmueble que en el se describe.

Constando en el Certificado de Transferencia de Tftulo tantas veces mencionado que la obligacion que Pilar Tanedo tenia pendiente con Domingo Reyes habia sido cancelada, Mariano M. Lazatin no tenia ya por que preocuparse por dicha obligacion. Requerir de el algo mas, seria lo mismo que no dar valor a lo claramente dispuesto en los articulos 50 y 51 de la Ley No. 496.

Aunque se conceda que Pilar Tanedo sigue aun debiendo a Domingo Reyes o a sus abogados la cantidad de P250.12 que se dice ser el saldo que ella dejo de pagar a cuenta de la sentencia dictada en su contra, no quedaria por ello alterada la situacion de Mariano M. Lazatin, porque tal obligacion de parte de Pilar Tanedo no se ha anotado en los Libros del Registrador de Titulos ni al dorso del referido Certificado de Transferencia Titulo, y Lazatin no estaba enterado de ella.

Por otra parte, la escritura de cancelacion otorgada por Domingo Reyes, que es la que se ha anotado en los expresados Libro de Registro y Certificado de Titulo, ha justificado la creencia de Mariano M. Lazatin de que ya no existia ninguna obligacion de que Pilar Tanedo debfa responder.

La promesa de Pilar Tanedo de pagar la indicada suma de P250.12 a los abogados de Domingo Reyes no obliga mas que a Pilar Tanedo, y de ninguna manera a Mariano M. Lazatin ni grava al inmueble que este compro, porque no fue" parte en el litigio que hubo entre los dos, ni tuvo nada que ver con dicha promesa.

La excusa que Domingo Reyes dio para no presentar al Registrador de Titulos la copia adicional del Certificado de Transferencia de Titulo No. 49724 que se le habia entregado, diciendo que es porque obraba unida a la mencionada causa civil No. 51242 no tiene ningun valor ni es de peso alguno. Si obraba en aquella causa, o si obra aun en ella, es porque el la habia presentado alli, no pudiendo suponerse que otro lo haya hecho, porque la misma le habia sido expedida y entregada en su concepto de acreedor hipotecario. Siendo esto asi, era y es

sumamente factible y facil para el, retirarla de dicha causa mediante una simple peticion que presentase al Juzgado diciendo que es para entregarla al Registrador de Titulos de Manila.

No hallamos nada irregular e impropio en que el Registrador de Titulos haya cancelado la hipoteca de Domingo Reyes sin antes haberle devuelto este la copia adicional del Certificado que tenia en su poder, porque habiendo el otorgado la escritura de cancelacion de hipoteca, y habiendose presentado esta al Registrador de Titulos, este estaba plenamente justificado para suponer y llegar a la conclusion de que no teniendo ya Domingo Reyes ningun interes en el inmueble descrito en dicho Certificado por habersele pagado todo su credito, no habia razon para no tener aquella por cancelada y nula, y expedir a favor de Mariano M. Lazatin el Certificado de Transferencia de Titulo correspondiente, toda vez que es un hecho que compro el inmueble alii descrito de su dueña Pilar Tafiedo, sin estar ya sujeto a mas gravámenes que el de la hipoteca que tenia a su favor Manila Loan and Building Association. En vista de todos estos hechos y de todas las consideraciones expuestas, el Juzgado debio reconsiderar sus ordenes apeladas de 13 de febrero de 1939 y 4 de marzo del mismo año.

Por todo lo expuesto, y siendo manifiesto que el Juzgado incurrio en los errores que se le atribuyen, por la presente, revocamos las dos referidas ordenes y ordenamos que Domingo Reyes gestione el desglose de la causa en la que aun obra la copia adicional del Certificado, de Transferencia de Titulo No. 49724, que se le entrego, para devolverla al Registrador de Titulos de Manila para su cancelacion, dentro del plazo de 15 dias contados desde que quede firme la presente.

Tasense las costas contra el recurrido Domingo Reyes. Asi se ordena.

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

Se revocan las ordenes.

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.