

**FELIX B. BAUTISTA Y MELQUIADES B. BAUTISTA, RECURRENTES,
CONTRA GABRIEL LASAM (HOY FINADO), ROSA CARBONEL Y
OTROS, RECURRIDOS.***G.R. No. 47501. June 27, 1941*Read online (full-text search, related cases, audio case brief): <https://batas.org/library/g-r-no-47501/>**DIAZ, M.**

Para pedir que se revoque y se deje sin efecto la decision dictada por el Tribunal de Apelaciones, en la causa C. A.-R. G. No. 2074 de dicho Tribunal, titulada "Gabriel Lasam, demandante y apelado, contra Felix B. Bautista y Melquiades B. Bautista, demandados y apelantes," se promovio el presente proceso de certiorari, alegando los recurrentes que lo promovieron, y que eran los demandados en la mencionada causa, que el referido Tribunal erro al interpretar en su caso las disposiciones de los articulos 1471, 1475 y 1478 delCodigo Civil.

Se trataba de una demanda del recurrido mientras aun vivia para requerir a los recurrentes como demandados, a pagarle la cantidad de P8,000, alegado saldo no pagado del precio estipulado de compra de un terreno de su propiedad, de una extension superficial de 2,130 hectareas, ubicado en el Municipio de Solana de la Provincia de Cagayan, que constituia, segun lo alego, el importe de dos plazos de P2,000 uno, y de P6,000 otro, que debieron haberse pagado el mayo de 1930 y el mayo de 1932 respectivamente, mas sus intereses convenidqs a razon de 12 por ciento al ano, a partir de dichos meses, y una cantidad adicional equivalente al 25 por ciento de la suma de dichas dos cantidades, en concepto de honorarios de abogado, ademas de las costas del juicio.

El Juzgado de Primera Instancia de Cagayan que conocio de la causa, decidio la misma a favor del recurrido, condenando a los recurrentes a pagarle la cantidad de P7,257 en vez de la reclamada por el, mas sus intereses convenidos al tipo indicado de 12 por ciento al ano desde el 2 de junio de 1930, y una eantidad adicional equivalente al 10 por ciento de aquella en concepto de honorarios de abogado, ademas de las costas del juicio. No estando conformes los recurrentes con esta sentencia del Juzgado de Cagayan, apelaron de la misma para ante el Tribunal de Apelaciones, atribuyendo a dicho Juzgado los errores que apuntaron en su alegato, en los siguientes terminos:

"I. El Juzgado a quo erro al no declarar que el terreno vendido por el demandante a los demandados mide solamente 1,445 hectareas, en vez de 2,130 hectareas.

"II. El Juzgado a quo erro al no descontar del precio de la compraventa el importe de las 671 hectareas no registradas a nombre de los demandados montante a P5.576.01.

"III. El Juzgado a quo erro al condenar a los demandados a pagar al demandante la suma de P7,257 con los intereses a razon de 12 por ciento al ano desde el junio de 1930, y al fijar en 10 por ciento de la cantidad adeudada los honorarios de abogado; y

"IV. El Juzgado a quo erro al no absolver a los demandados de la demands y al no condenar al demandante a pagar a dichos demandados daiios y perjuicios y las costas."

El Tribunal de Apelaciones, despues de considerar todas las cuestiones planteadas por los recurrentes, confirmo la

decision del Juzgado de Cagayan, condenando a los mismos a pagar las costas de apelacion.

Los hechos que el Tribunal de Apelaciones declara probados, aparecen relatados en su decision, en los siguientes terminos:

"Los demandados son hermanos y son ambos abogados en ejercicio. La escritura de venta Exhibit A fue" redactada en borrador por el demandado Felix B. Bautista y puesta en limpio por su codemandado Melquiades B. Bautista. En dicho documento no se requeria del vendedor Gabriel Lasam la entrega de ningun documento, pues la menciori que se hace del titulo de propiedad de la finca, expedido a favor del causante del vendedor llaraado Jacinto Lasam, es como sigue :

" 'Que Don Gabriel Lasam ha adquirido este terreno del finado Don Jacinto Lasam, como aparece en el documento al efecto otor"gado, y este poseyd un titulo sobre la propiedad expedido de conformidad con la Ley Espafiola y el cual esta debidamente inscrito en el Registro de Titulos de Cagayfin.

" 'Que, en el caso de que la inscription del titulo del finado Don Jacinto Lasam sobre el citado terreno no fuere suficiente para el registro de la presente escritura, las partes contratantes convienen en inscribirlo en el Registro de Propiedad de acuerdo con la Ley de Terrenos no Registrados, y, para esto, hacen constar que las unicas mejoras del terreno son algunas casas de los inquilinos y en el mismo no existen mojones visibles.'

"Declarando como testigo, el demandado Melquiades B. Bautista admitio la tnsersion de los parrafos arriba transcritos en la mencionada escritura no tenia mas objeto que cumplir con un formulismo requerido por el registrador de titulos para poder inscribirla en su oficina como referente a terrehos no registrados bajo el sistema Torrens. Los dos demandados hablan y escriben el castellano y si se hubiese pactado entre las partes como una de las condiciones importantes del traspaso la entrega del mencionado titulo, evidentemente se hubiera expresado asi de una manera clara en el borrador redactado por uno de ellos. La negativa del Juzgado de Primera Instancia de Cagayan a ordenar la inscripcion de una parte del terreno objeto del citado Exhibit A en las actuaciones del expediente de registro No. 91—G. L. R. O. Record No. 34438 (Exhibit X), no pudo haberse debido a la omision del demandante de entregar el aludido titulo pues, habiendose hecho constar en el Exhibit A que el mismo estaba inscrito en la oficina del registrador de titulos de Cagayan, hubiera sido facil para los demandados objner de la citada oficina una copia del documento si es que ellos consideraban necesaria su presentaeion. Tampoco pudo haberse debido a la negativa del demandante a declarar como testigo de la parte solicitante en el mencionado expediente. No se halla contradicha la declaracion del demandante de que el dia senalado para la vista de dicho expediente de registro el estaba presente en el Juzgado pero no fue llamado ni presentado como testigo por los solicitantes.

"La pretension de los apelantes de que se debe dictar un pronuneiamiento contra el demandante y a favor de ellos sobre el pago de la cantidad de P14,151, bajo la especificacion que aparece en la pagina 12 de su alegato, no es atendible. A tenor de la misma, el demandante debe ser obligado a abonar el importe de las 671 hectareas cuyo registro no habian conseguido los demandados en el mencionado expediente, precio computado teniendo en consideracion el valor amillarado de la finca, o sea a razdn de P20 por heetarea. Si se considerara favorablemente esta pretension entonces los demandados se quedarian con una inmensa extension de terreno perteneciente al demandante sin abonar nada a este y por el contrario obligandosele todavia a pagar a aquellos una cantidad mayor de P2,000, tras de devolver todas las que en virtud de la escritura Exhibit A habia recibido ya de los mismos, lo cual seria un absurdo y una patente injusticia.

"Teniendo en cuenta el hecho de que la finca traspasada por el demandante a los demandados en virtud del Exhibit A estaba amillarada en P41,520 y el precio convenido para el traspaso era solamente el de P12,000, es logico suponer que la venta se hizo a un precio alzado y con expresion de linderos. La finca vendida fue entregada por el vendedor a los compradores y estos entraron en posesion de ella sin protesta alguna. Subsiguientemente la mandaron medir y consiguieron la titulacion de una extension de 1,445 hectareas. Acerca de las restantes 671 hectareas no obtuvieron un decreto a su favor, pero se desprende de los autos que esta

portion continua en posesion de los demandados. Melquiades B. Bautista, declarando en este asunto, dijo que dichas 671 hectareas no han sido adjudicadas a nadie pues sobre ellas las unicas oposiciones l'egistradas fueron las de las Oficinas de Terrenos y de Montes. Es nns, teniendo ya pleno conocimiento de la denegacion por el Juzgado de Primera Instancia de Cagayan de la inscription de dichas 671 hectareas, denegacion consistente en el fallo recaido en el citado expediente el 20 de octubre de 1930, el demandado Felix B. Bautista, por si y en representation de su hermano Melquiades B. Bautista, dirigio varias cartas al demandante Gabriel Lasam con fechas 25 de enero de 1931, 2 de febrero y 7 de marzo del mismo aiiio y tambien el 15 de febrero, el 18 de julio, el 7 de noviembre y el 15 de diciembre de 1932, ademas de otra carta posterior enviada asimismo al demandante con fecha 26 de marzo de 1935 (exhibits C, D, E, F, G, H, I y J). En todas las mencionadas cartas se reconocia por el demandado Felix B. Bautista su obligacion y la de su hermano de pagar al demandante los plazos arriba aludidos, sin que se haya en ninguna de ellas insinuado que ambos se negaban a pagar en vista del incumplimiento por parte del demandante de alguna obligacion relacionada con la venta. Por el contrario en todas las cartas se pedia a Gabriel Lasam que tuviera un poco de paciendia que ellos, los demandados, pagarian tan pronto pudiesen allegar fondos provenientes de un asunto que tenian entonces pendiente en la Corte Suprema y tambien de ciertos quedanes que esperaban obtener el mes de mayo de 1935 de la central azucarera donde se molia la cafia sembrada en el citado terreno."

El articulo 1475 del Codigo Civil dispone claramente que: "Tendra. lugar la eviction cuando se prive al comprador, por sentencia firme y en virtud de un derecho anterior a la compra, de todo o parte de la cosa comprada.

"El vendedor respondent de la eviction, aunque nada se haya expresado en el contrato.

"Los contratantes, sin embargo, podran aumentar, disminuir o suprimir esta obligacion legal del vendedor."

Resulta por consiguiente que para que se pueda obligar al vendedor a responder de la eviction, deben concurrir los siguientes hechos: 1.º que haya sentencia firme; 2.º que el comprador haya sido privado en todo o en parte de la cosa vendida; 3.º que esta privaci(5n fue en virtud de un derecho anterior a la venta efectuada por el vendedor; y 4.º que al vendedor se le haya notificado previamente de la demanda de eviction a instancia del comprador, requisito este ultimo que si no se cumple, no tiene lugar la obligation del vendedor a sanear la cosa vendida. Los hechos 2.º y 4.º no han ocurrido en el caso de los recurrentes, porque a los compradores, es decir los recurrentes, no se les ha privado de todo o de parte alguna de la cosa comprada, y porque el vendedor, como recurrido, no fue notificado por los recurrentes de su demanda de eviction. Debe tenerse presente que los hechos que el Tribunal de Apelaciones declaro probados en relation con este punto, y que deben ser aceptados por nosotros porque no es de nuestra incumbencia el deternlinarlos otra vez en esta instancia, revisando para ello las pruebas, son los que constan en el parrafo que empieza en la pagina 5 de la presente, y en el siguiente pasaje de la decision aclaratoria del Tribunal de Apelaciones, visible a folio 36 del alegato de los recurrentes:

"La denegacion por el Juzgado de Primera Instancia de Cagayan del registro de ana porcion de 671 hectareas, segun fallo dictado en el expediente No. 91, G. L. R. 0. Record No. 34438, no ha afectado de tal modo los derechos de los demandados derivados de la mencionada escritura, que les faculta a obtencr el remedio por ellos solicitado contra el vendedor y ahora demandante. Reiteramos lo dicho acerca de las cartas enviadas al demandante por el demandado Felix B. Bautista, por si y en representation de su hermano y codemandado Melquiades B. Bautista durante el periodo comprendido desde el 25 de enero de 1931 hasta el 26 de marzo de 1935."

Es por lo visto claro que los recurrentes no fueron privados de ninguna parte del terreno que el recurrido, en vida, les habia vendido. Tomaron posesion de dicho terreno y continuan poseyendclo hasta este momento, no obstante no haber conseguido inscribir en el Registro como de su propiedad, 671 hectareas del mismo. Los terminos de los articulos 1481 y 1482 del Codigo Civil son suficientemente claros para demostra a quienquiera que sus beneflcios

no alcanzan a los recurrentes. Dicen dichos dos articulos:

"ART. 1481. El vendedor estara obligado al saneamiento que corresponda, siempre que resulte probado que se le notifié la demanda de evicción a instancia del comprador. Faltando la notificación, el vendedor no estara obligado al saneamiento."

"ART. 1482. El comprador demandado solicitara, dentro del termino que la Ley de Enjuiciamiento Civil señala para contestar a la demanda, que esta se notifique al vendedor o vendedores en el plazo mas breve posible.

"La notificación se hara como la misma ley establece para emplazar a los demandados.

"El termino de contestación para el comprador quedara en suspenso interin no expiren los que para comparecer y contestar a la demanda se señalen al vendedor o vendedores, que seran los mismos plazos que determina para todo los demandados la expresada Ley de Enjuiciamiento Civil, contados desde la notificación establecida por el parrafo primero de este artículo.

"Si los citados de evicción 'no comparecieren en tiempo y forma, continuara, respecto del comprador, el termino para contestar a la demanda."

La notificación a que los dos citados articulos se refieren, solo puede hacerse, en virtud de lo declarado en la causa de Jovellano y Joyosa contra Lualhati (47 Jur. Fil, 392), observando y siguiendo lo prescrito en el artículo 114 de la Ley No. 190, es decir incluyendo en la demanda como demandante o como demandado al vendedor; esto, antes de la vigencia de los Nuevos Reglamentos; y siguiendo lo prescrito en la Regla 3 de dichos Reglamentos despues de haber entrado los mismos en vigor.

En vano invocan los recurrentes a su favor las disposiciones del artículo 1471 del Código Civil, que declaran que en la venta de un inmueble hecha por precio alzado y no a razon de un tanto por unidad de medida o numero, no tendra lugar el aumento o disminucion del mismo, aunque resulte mayor o menor cabida o numero de los expresados en el contrato; y que "si, ademas de expresarse los linderos, indispensables en toda enajenación de inmuebles, se designaren en el contrato su cabida o numero, el vendedor estara obligado a entregar todo lo que se comprenda dentro de los mismos linderos, aun cuando exceda de la cabida o numero expresados en el contrato; y, que, si no pudiere, sufrira una disminucion en el precio, proporcional a lo que falte de cabida o numero, a no ser que el contrato quede anulado por no conformarse el comprador con que se deje de entregar lo que se estipulo," porque los hechos que, tocante a esto, declaro probados el Tribunal de Apelaciones, son los que se expresan, como ya se ha dicho, en la pagina 5.

Todo esto demuestra que la petition de los recurrentes carece de meritos.

Por lo que, denegamos la solicitud de los recurrentes, confirmamos la decision del Tribunal de Apelaciones, y condenamos a aquellos a pagar las costas. Asi se ordena.

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

Moran, M., esta conforme con la parte dispositiva.

Se deniega la solicitud.

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.