

THE DIRECTOR OF LANDS, PETITIONER, VS. BASILIO ABACHE ET AL., CLAIMANTS; SANTIAGO IMPERIAL, MOVANT-APPELLEE, VS. LUIS MENESES, OPPOSITOR-APPELLANT.*G.R. No. 47566. August 20, 1941*

Ponente: MORAN, J.

Read online (full-text search, related cases, audio case brief): <https://batas.org/library/g-r-no-47566/>**MORAN, J.:**

In a cadastral proceeding in the Court of First Instance of Albay, Lina F. Vda. de Imperial and Santiago Imperial, mother and son, appeared and claimed lot No. 8305, the latter asserting ownership over the lot and the former, her usufructuary rights as widow. After hearing, wherein Domingo Imperial appeared as sole witness for the claimants, the lot was awarded to them. This notwithstanding, in the written decision subsequently rendered, the lot appeared to have been awarded in favor of Inocencio, Simeona, David, Constancio, Salvacion and Solomon, all surnamed Adornado, who have neither claimed the lot nor appeared at the trial; and, thereafter, original certificate of title No. 15150 was issued in their name. The lot was later mortgaged by the Adornados to one Luis Meneses. And, lastly, Santiago Imperial filed a motion asking that said certificate of title and the lien noted thereon be declared null and void and that a new certificate of title be issued in his favor, her mother having died. The Adornados assented to this motion, thus admitting that they have never been the owners of the lot in question. The lower court sustained the motion, declared the certificate of title No. 15150 null and void, as well as the lien noted thereon in favor of Luis Meneses, and ordered a new certificate of title issued in the name of Santiago Imperial. Luis Meneses appealed.

In *Laureano vs. Stevenson* (45 Phil., 252), following a cadastral survey, a property was mistakenly registered in the name of Kilayco, although no petition for title was filed by him and he never asserted any right of ownership thereover. Laureano, the rightful owner of the property, took no steps to protect his right during the one year period following the issuance of the title. Eventually, however, judgment was obtained in the court in favor of Laureano through the acquiescence and consent of Kilayco. It was held that the creditor of Kilayco could acquire no higher or better right than Kilayco had in the property, which in that case was nothing, and that it is just and legal to give to Laureano full right and title to the property. And in *Government of P. I. vs. Triño* (50 Phil., 708, 718), it was held that "in a cadastral proceeding, a court has no jurisdiction to decree a lot to one who has put in no claim to it. The written declaration claiming certain described property is the very basis of jurisdiction to render a judgment. In a cadastral proceeding, under an opposition claiming an undefined portion of a certain lot, a court has no jurisdiction to make an award of the whole lot. Such an opposition is void for vagueness and uncertainty and cannot serve as a basis of award. Also, in a cadastral proceeding, a court has no jurisdiction to decree a lot as not contested when it is contested, and to proceed to adjudication without giving the opposing parties an opportunity to be heard. That would be voidable of the most rudimentary legal principles."

These rulings apply in the instant case. Indeed, it has been rightly said that land is not affected by operations under the Torrens system unless there has been an application to register it, and registration has been made pursuant to such application (Niblack sec. 154, pp. 237-238). The cadastral court had no jurisdiction to decree lot

No. 8305 to the Adornados who have put in no claim to it and have never asserted any right of ownership thereover. Luis Meneses, creditor of the Adornados, could acquire no higher or better right than what the Adornados had in the property, which, in the instant case, is nothing. It is said, however, that to avoid a mortgage executed in favor of an innocent third person, like Meneses, is to destroy public confidence in a Torrens title. Such cannot be the effect, for Meneses may collect his credit in a personal action against the Adornados and perhaps subsidiarily against the assurance fund.

It is contended that Santiago Imperial is guilty of laches he having filed his motion to annul the certificate of title issued in favor of the Adornados thirteen years after such certificate was issued. But Santiago Imperial filed his claim in the cadastral case, appeared at the trial, and the lot was awarded to him and to his mother Lina F. Vda. de Imperial. He had the right to expect that the corresponding decree of registration and certificate of title would be issued in his favor and that of his mother. There are no data as to how long the cadastral case has been pending and when has Santiago Imperial acquired knowledge of the certificate of title issued in favor of the Adornados. Considering that in many instances cadastral cases remain pending for years, and that Santiago Imperial filed his motion as soon as he knew that the property was awarded to the Adornados, it is neither safe nor sound to declare him guilty of laches.

Order is affirmed, with costs against appellant.

Avanceña, C. J., Abad Santos, and Diaz, JJ., concur.

Laurel, J., concurring in the result:

To my mind, the error here does not go to the jurisdiction of the court but is one of the unfortunate incidents which may occur in the exercise of jurisdiction under the law over a registration or cadastral proceeding. Jurisdiction should be distinguished from the exercise of jurisdiction. (*Herrera vs. Barretto* and cases cited, 25 Phil., 245, 251, et seq.) In the cases of *Laureano vs. Stevenson* (45 Phil., 252), and *Government of the Philippine Islands vs. Triño* (50 Phil., 708), cited in the majority opinion, the lack of jurisdiction of the court rests upon the assumption that the lots mistakenly registered were never the subject of any petition for title, and that no trial was held and no evidence presented. In the present case, although in the decree the land was adjudicated to parties who never laid claim to it, the land was made the subject of the proceedings and after trial was awarded to the claimants in open court.

As between the true owner and the party in whose favor the title was erroneously adjudicated by the court, the situation is clear. There is no doubt that the title may be set aside at the instance of the person who is rightfully entitled to the land; that such a person is a mere trustee for the rightful owner, and that this resulting trust may be enforced as between the parties regardless of the time that may have elapsed. The situation, however, with respect to the third party or parties dealing in good faith with the registered property is not free from difficulties. They dealt with the property in entire good faith relying on the correctness and indefeasibility of the Torrens title. A person so dealing with registered land is not required to go behind the register to determine the condition of the property. The alternative, therefore, is between two parties who are both entitled to protection of the law: the true owner and the third party dealing bona fide and for value with a registered property. The equitable solution is to cancel the registration, order the issuance of a new certificate of title in favor of the true owner free from any lien or encumbrance, and hold the mortgagor, after impleading him, liable to the extent of the amount received by him on account of the mortgage plus damages and costs, without prejudice to subsidiary reimbursement from the assurance fund. This solution has the advantage of protecting the innocent mortgagee by virtually according recognition to the principal obligation and assuring its payment, which after all is the essence of the contract of

mortgage; the mortgagor who, in all likelihood, is not entirely unaware of the flaw in his title, is required to return the amount received by him and the consequent damages; and the title to the property restored to its rightful owner—thus dispensing substantial justice to all concerned. I therefore concur in the result.

HORRILLEN, M., disidente:

En el expediente catastral No. 12 del Juzgado de Primera Instancia de Albay, Doña Lina F. Vda. de Imperial reclamo el lote No. 8305, presentando al efecto una contestacion, la que mas tarde se enmendo por la registrada por su hijo Santiago Imperial. Fuera de estas dos contestaciones, no se presento ninguna otra. En la vista del lote comparecieron dicha señora y su hijo, por medio del abogado Sr. Domingo Imperial, quien declaro como testigo sobre el expresado lote, que fue adjudicado, sujeto al derecho de usufructo vitalicio de aquella, a su hijo, Santiago Imperial. Cuando se transcribieron las decisiones en el expediente, el lote aparecio, sin embargo, adjudicado a Inocencio, Simeona, David, Constanca, Salvacion y Solomon, todos de apellido Adornado. Expedido el certificado original de titulo sobre la propiedad, los Adornados la hipotecaron al Banco Nacional Filipino, en garantia del pago de un prestamo de P600. Mas tarde, constituyeron otra hipoteca a favor del apelante en este asunto, Luis Meneses, para asegurar el pago de la cantidad de P2,000, parte de la cual, o sea, P600 se entrego al Banco, para satisfacer el referido prestamo de P600. Este gravamen se anoto al dorso del certificado de titulo No. 15150 del lote No. 8305. Despues del transcurso de 16 de años, desde la adjudicacion del terreno a favor de los Adornados-y no 13 años, como dice la mayoria, pues el decreto de registro se dicto el 26 de abril de 1924—Santiago Imperial presento, en el mencionado expediente catastral, un escrito en el que pedia se le declarara unico duenio del lote en litigio; se anulara el certificado original de titulo No. 15150, asi como la hipoteca otorgada por las Adornados a favor de Luis Meneses. Este se opuso a la petition; no asi los Adornados que prestaron su aquiescencia a ella. Visto el incidente, el Juzgado de Primera Instancia de Albay, con fecha 13 de febrero de 1940, dicto un acto proveyendo favorablemente a lo pedido. De ahi la apelacion interpuesta por Luis Meneses contra la resolucion del Tribunal a quo.

Estamos conformes con la opinion de la mayoria, en cuanto confirma la parte de la orden apelada que declara nulo ab initio el certificado de titulo No. 15150. Pero no asi en cuanto se refiere a aquella parte que declara nula tambien ab initio la hipoteca otorgada a favor del apelante. Entendemos que, bajo el articulo 38 de la Ley No. 496, y la doctrina de este Tribunal, enunciada en los asuntos de De Jesus contra Ciudad de Manila (29 Jur. Fil., 79) y Wm. H. Anderson & Co. contra Gregorio Garcia (35 Gac. Of., 3000), la resolucion del Tribunal de origen, relacionada con hipoteca, debe revocarse. El articulo 38 de la mencionada Ley No. 496, entre otras cosas, dispone:

"? * * El decreto no podra ser anulado por motivo de la ausencia, menor de edad o cualquier otro impedimento de un interesado, ni tampoco en virtud de las actuaciones de un juzgado para la revocatoria de sentencias o decretos. Esta afecto, sin embargo, al derecho que corresponde al que, por virtud de un decreto de registro obtenido fraudulentamente, hubiere sido privado de su propiedad o de un derecho real para elevar ante el Juzgado de Primera Instancia correspondiente, dentro del año siguiente a la fecha del decreto de registro, una solicitud pidiendo la revision, siempre (y subrayamos) que un comprador inocente y por titulo oneroso no haya adquirido un derecho real. A la expiracion de dicho plazo de un año, todo decreto o certificado de titulo expedido de acuerdo con este articulo quedara incontrovertible. En caso de haber un comprador inocente como queda dicho, el .decreto de registro no se revocara, sino que se conservara en toda su fuerza y vigor a perpetuidad, sujeto, sin embargo, al mencionado derecho de revision; Entendiendose, sin embargo, Que ningun decreto o titulo expedido a favor de aquellas personas que no han sido parte en la revision podra ser cancelado o anulado. La persona cuyos derechos han sido lesionados por el decreto, puede, en todo caso, intentar una demanda por danos y perjuicios contra el solicitante o cualquier otra persona, por haber obtenido el decreto fraudulentamente. Siempre que la frase 'comprador inocente y por titulo oneroso' u otra equivalente, se emplea

en esta Ley, se considerara que incluye un arrendatario o hipotecario inocente u otros gravámenes por título oneroso."

En la causa de Anderson, supra, de las mas recientes de este Tribunal, se dijo:

"* * * A la persona que hace transacciones sobre un terreno inscrito no se le requiere que determine el estado de los bienes. Solo se le supone el conocimiento de las cargas que pesan sobre los mismos y que estan anotadas en el registro o en el certificado de título. El exigirle que haga algo mas es frustrar uno los objetos primordiales del sistema Torrens."

En De Jesus contra Ciudad de Manila, supra, se declaro:

"4. "Id; Id.; Gravámenes.—Fue el proposito de la Ley del Registro de la Propiedad garantizar que todo comprador de terreno inscrito por justa causa deberia adquirirlo y poseerlo libre y desembarazadamente de toda reclamación, derecho preferente y gravamen anteriores, excepto los expresados en el decreto de inscripción y los mencionados expresamente en la Ley como reservados en contra suya.

"5. Id.; Id.; Defectos Ocultos.—El título que se ha tratado de crear por la Ley del Registro de la Propiedad es un título no sujeto a defectos ocultos, reclamaciones en embrion o no enabladas y a toda clase de restricciones, limitaciones o reducciones, excepto las mencionadas en el certificado de inscripción y en la misma Ley como reservadas contra el terreno."

A Meneses, pues, no se le podia exigir que inquiriese los vicios de que pudiera adolecer el título No. 15150. Lo aceptó descansando en el precepto legal de que el título Torrens, una vez expedido y despues de haber transcurrido cierto tiempo, es final e indiscutible para todo el mundo, incluso el Gobierno mismo. Obro, por tanto, con entera buena fe, lo cual no se pone en duda ni por Santiago Imperial ni por el mismo Juzgado. Tenemos, por consiguiente, un comprador inocente y por título oneroso. La ley, al amparo de la cual hizo sus transacciones, no puede abandonarle, debe protegerle. Obrar de otro modo seria destruir el espíritu, la esencia misma, de la Ley No. 496 ya acotada.

La mayoría, al fallar como fallo el asunto, parece descansar en el principio general de que un comprador no adquiere mejor título que el vendedor, perdiendo así de vista el hecho de que no se esta en un caso de derecho comun ordinario sino en uno de legislation especial, que debe resolverse de acuerdo con la misma, que es la mencionada Ley No. 496. Bajo el derecho comun ordinario, es evidente que el comprador de una cosa no puede alegar mejor título que el vendedor. Mas, no ocurre así en el caso presente, en que la ley aplicable al mismo dispone que un comprador de buena fe y por título oneroso, no obstante el origen fraudulento del título del vendedor, debe ser respetado y amparado. La mayoría, aunque no lo dice expresamente, lo da a entender, sin embargo, en su opinion, que no se esta en un caso en que el vendedor obtuvo su título fraudulentamente, sino en el que este fue decretado por un Tribunal sin jurisdicción sobre el asunto, no confirmando así ningun derecho al que lo poseia; y, por consiguiente, el comprador tampoco adquirio alguno.

Otra vez la mayoría parece haber pasado por alto que el fraude no es fuente de derechos, no confiere ninguno al obtiene un título con tal vicio. Siguiendo, sin embargo, su raciocinio, habria que convenir en que, como el que obtiene un título mediante fraude, no adquiere nada, el comprador inocente y por título oneroso tampoco adquiere algo del vendedor, y, por ende, sin derecho a la protection de la Ley— lo cual seria contrario a las disposiciones de la citada Ley No. 496.

Es verdad que, transcurrido un año desde la fecha del decreto, el título, obtenido mediante fraude, es final e irrevocable. Pero, esto no quiere decir que el fraude crea derechos. No es este vicio el que hace que, despues de dicho plazo de un año, sea final e irrevocable el título. Es la ley misma la que así lo declara por exigencias de una necesidad publica de orden social y economico, en que descansa toda la filosofia del Sistema Torrens.

La distincion entre un titulo Torrens adquirido mediante dolo y el obtenido, careciendo de jurisdiction el Tribunal que lo decreto, es una, a nuestro juicio, que se refiere a la causa de nulidad de ambos titulo, esto es, mientras en el primero es el fraude, en el segundo es la falta de jurisdiction. Esta distincion, por tanto, es distincion de causas y no de hechos. El comprador de buena fe tanto en un caso de titulo fraudulento como en el de un titulo obtenido sin jurisdiction del Tribunal, es siempre comprador de buena fe; su condition de tal no cambia ni se modifica, permanece inmutable, no obstante las distintas denominaciones de causas que producen la nulidad del titulo. No existe, pues, distincion real entre uno y otro caso en relation con el comprador de buena fe. Y la justicia debe dispensarse de acuerdo con los hechos y no segun las distinciones que hagamos de las causas de nulidad de ambos titulos. Tales distingos vendrian bien en el mundo de las abstracciones metafisicas, mas no en este, cosmico, vital, humano.

Hay otra circunstancia, ademas, que hace imperativo que se proteja a Meneses en este asunto, y es la de que, como el, los Adornados procedieron con la mejor buena fe al efectuar transacciones sobre el certificado de titulo No. 15150; inocentemente creyeron suya y de nadie mas la propiedad objeto de dicho certificado. Tenemos, pues, que, el presente caso, no solo hay comprador de buena fe sino asimismo un adquierente de un titulo, tambien de buena fe. Los actos, por tanto, de uno y otro no estaban contaminados con nada inmundo, con nada doloso. Ambos procedieron inocentemente. A nuestro juicio, la opinion de la mayoria viene a colocarnos en este absurdo: mientras la ley acoge bajo su manto protector lo que tiene de impudico, de inmundo, repudia, en cambio, lo inmaculado, lo impoluto. fista no es, no puede ser la ley. Y tal absurdo sube de punto, adquiere mayores proporciones si se observa que, quienes tuvieron culpa de todo esto, fueron el Tribunal que decreto el titulo No. 15150 a favor de otras personas que no habian solicitado la propiedad objeto del mismo; y Santiago Imperial que dejo transcurrir 16 afios sin llamar la atencion del Juzgado ni de nadie al error cometido. No se diga (pues no consta en autos) que el, debido a la multitud de sus propiedades, no se habia fijado en que el lote en cuestion se habia adjudicado a los Adornados. La mayoria, al justificar la conducta del apelado, dice que no hay datos en el asunto que indiquen la fecha en que aquel supo que el lote se habia adjudicado a los Adornados. Precisamente porque no consta tal fecha, hay que presumir, a menos que se acredite lo contrario,-pues, el hombre obra generalmente con diligencia en la administracion y defensa de sus intereses,-que Santiago Imperial averiguo la suerte que le cupo al lote solicitado por el; y si lo averiguo como es de presumir, debio saber que la propiedad estaba a nombre de otros. Si es asi, obro negligentemente al no pedir, si no despues de 16 anos, la cancelacion del titulo, contribuyendo con ello a robustecer mas la creencia, tanto por parte de Meneses, el comprador de buena fe, como por parte de los Adornados, de que dicho titulo no adolecia de ningun vicio oculto; y si no indago hasta poco antes de solicitar la anulacion del titulo, entonces es mayor aun su negligencia.

Se citan como fundamento de la opinion de la mayoria los casos de Felix Laureano contra Stevenson y otros (45 Jur. FiL, 262) y Gobierno de las Islas Filipinas contra Martino Tombis Trifio (50 Jur. FiL, 739).

Respecto del primero, creemos haber demostrado que un comprador de buena fe y por titulo oneroso tiene derecho a ser protegido en un asunto como este, en que el inmueble esta registrado segun las disposiciones de la Ley No. 496. Si se aceptara como principio la doctrina enunciada en el mencionado asunto de Laureano, la consecuencia seria la de que el que compra o efectua transacciones sobre una propiedad con titulo Torrens, para protegerse contra cualquier vicio oculto que pudiera invalidarlo, se veria complido no solo a examinar los archivos de las ©ficinas del Registro de la Propiedad, sino tambien los de los juzgados de primera instancia que conocen de los asuntos de registro y catastro, lo que supondria, necesariamente, perdida de tiempo, que no seria poco; vendria a colocarnos en una situacion igual, si no peor, que la que prevalecia antes de la adopcion y establecimiento del Sistema Torrens; y esto adulteraria su naturaleza, haria incierta la validez del titulo; incertidumbre que no podria menos de reflejarse sobre la vida economica de la Nacion, cuyo bienestar material esta, esencialmente, vinculado al desarrollo y a la propulsion del comercio, la industria y la agricultura. Ahora

bien; el desarrollo y la propulsión de estas actividades exigen, como elemento necesario, indispensable, el concurso del capital. Este, como es harto sabido, requiere, a su vez, garantías sólidas, indiscutibles; sin ellas pocos capitalistas, por no decir ninguno, se lanzarían al campo de dichas actividades; y no habría solidez en las garantías si no hubiese certidumbre en la validez e indiscutibilidad de los títulos de las propiedades sobre las cuales se constituyan las mencionadas garantías. Tales serían las consecuencias de la doctrina en el caso de Laureano contra Stevenson, *supra*, la cual pugna abiertamente con los fines que se propuso el Estado al adoptar y establecer el Sistema Torrens, y con lo declarado en los asuntos de Anderson contra Garcia y De Jesus contra La Ciudad de Manila, *supra*. En nuestro sentir, es llegado el momento en que el principio enunciado en la citada causa de Laureano contra Stevenson, se declare abandonado, por no ser interpretativo del sentido y espíritu de las tantas veces mencionada Ley No. 496, en relación con los compradores de buena fe; si no, urge que este Tribunal, como deber público suyo, diga, sin oquívocos, que nadie debe fiarse en el título Torrens; antes al contrario, no deberá aceptarlo sino hasta después de haberse cerciorado de que no adolece de vicio alguno que pueda invalidarlo. En otras palabras, que se diga, claramente, que lo resuelto en los asuntos de Anderson y de De Jesus, *supra*, no es expresivo de la verdadera naturaleza del mencionado título.

En cuanto al asunto de Gobierno de las Islas Filipinas contra Tombis Trino, *supra*, tal asunto no es aplicable al que nos ocupa, puesto que en él se plantearon ni se discutieron derechos de terceros inocentes.

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.