

**MANUEL VILLARAMA, DEMANDANTE Y APELANTE, CONTRA
JUANITO MANLUSOC, DEMANDADO Y APELADO.***G.R. No. 47888. June 27, 1941*Read online (full-text search, related cases, audio case brief): <https://batas.org/library/g-r-no-47888/>**DIAZ, M.**

En la causa No. 7852 del Juzgado de Primera Instancia de Nueva Ecija, origen de la presente, el apelante como demandante en la misma, pidió que se le declarase dueño de la otra mitad pro indiviso del terreno descrito en el expediente de catastro del Municipio de Santo Domingo, Nueva Ecija, y en el Certificado Original de Título No. 10874 de la Oficina del Registrador de Títulos de la misma provincia, como lote No. 103—pues ya lo era de la otra mitad—y que se ordenase al apelado como demandado en la citada causa, a desalojarla, y a pagarle en concepto de indemnización la cantidad de P1,250 anualmente desde el año 1933 hasta desalojar la referida mitad del aludido terreno, por los 500 cavanes de palay que había estado dejando de percibir como fruto de la misma desde el mencionado año, anualmente.

Demandante y demandado sometieron a la decisión del Juzgado la cuestión y pleito que tenían, entre sí conviniendo previamente en los siguientes hechos:

"1. That the plaintiff and the defendant admit their legal capacities to sue and be sued and their residences stated in their pleadings.

"2. That on May 17, 1930, the register of deeds of Nueva Ecija issued Original Certificate of Title No. 10874 in the undivided interests hereinafter stated, Juan Corpus, married to Nicolasa Lapat, ½ share; and Marcelino Corpus, married to Sotera Salmo, ½ share.

"3. That on March 2, 1931, Juan Corpus sold his share in the above described property, consisting of ½ of the whole parcel, to the plaintiff herein, Manuel Villarama.

"4. That the land now in controversy between the parties herein is the other half of the land described in the said original certificate of title No. 10874 corresponding to Marcelino Corpus.

"5. That the property in litigation herein has at present an assessed value of P1,850 but in 1934 it had an assessed value of P3,300.

"6. That on June 13, 1931, Marcelino Corpus, the registered owner of the property in litigation, executed a deed of mortgage in favor of the defendant. Juanito Manlusoc, which instrument has been registered in the office of the register of deeds of Nueva Ecija on August 31, 1932, and annotated on the back of the Original Certificate of Title No. 10874, as well as on the said coowner's duplicate of title. The owner's duplicate was given to Juan Corpus when the said title was issued but on April 8, 1931, another coowner's duplicate of the same title was issued and given to Marcelino Corpus.

"7. That by virtue of a writ of execution for the amount of P125 against Marcelino Corpus in Civil Case No. 380 of the Justice of the Peace Court of Guimba, Nueva Ecija, entitled Manuel Villarama, plaintiff, versus Marcelino Corpus, defendant, all the interests, rights, and shares, of Marcelino Corpus in the said land described in the said Original Certificate of Title No. 10874 were duly attached on April 21, 1932, by the

provincial sheriff of Nueva Ecija, which attachment was duly registered in the office of the register of deeds of Nueva Ecija on the same date, April 21, 1932, and annotated at the original certificate and at the owner's duplicate issued to Juan Corpus which was then in the possession of Manuel Villarama. The said attachment is not noted at the back of the owner's duplicate issued to Marcelino Corpus, as shown by the attached coowner's duplicate of title marked as Exhibit 1 and expressly made an integral part hereof.

"8. That on September 19, 1932 for the sum of P1,200, the registered owner, Marcelino Corpus, sold the property in question to the defendant, Juanito Manlusoc, and which deed of sale was registered in the Office of the Register of Deeds on November 8, 1932, and annotated on the back of Original Certificate of Title No. 10874 as well as at the back of the coowner's duplicate issued to Marcelino Corpus.

"9. That by virtue of the said writ of attachment and execution in civil case No. 880, Justice of the Peace Court of Guimba, duly noted in the said title, the said property in litigation herein was duly sold at public auction on May 14, 1932, by the provincial sheriff of Nueva Ecija to the plaintiff herein, Manuel Villarama for the sum of P175.75, and the corresponding certificate of sale was executed on the same date but the same was registered in the office of the register of deeds on March 1, 1934, and annotated at the back of the original of the said title and at the owner's duplicate issued to Juan Corpus which was in the possession of the plaintiff; but it was not noted at the back of the coowner's duplicate issued to Marcelino Corpus which was in possession of the defendant herein.

"10. That after the expiration of one year in which Marcelino Corpus or his representative failed to exercise the right of redemption, a final bill of sale of the property in litigation was executed by the provincial sheriff on May 23, 1933, in favor of the plaintiff herein, and which instrument was duly registered in the office of the register of deeds on March 1, 1934, and duly annotated at the back of the original of the said title No. 10874, but not at the back of the coowner's duplicate issued to Marcelino Corpus.

"11. That the plaintiff has never been in possession of the property in litigation; but the defendant has been and at present is in possession of the said property ever since he bought it from the registered owner, Marcelino Corpus, on September 19, 1932.

"12. That the property in question yields a net annual harvest of 125 cavanos of palay, and the value of one cavan of palay is P2.50."

Se desprende claramente del convenio transcrito que la mitad del terreno descrito en el mencionado Certificado de Titulo No. 10874, objeto de cuestion en la presente, fue vendida a dos personas. Es la mitad pro indiviso que correspondia a Marcelino Corpus. La primera venta fue en una subasta publica que se llevo a cabo el 14 de mayo de 1932 en virtud de una orden judicial expedida en la causa No. 380 del Juzgado de Paz de Guimba de la Provincia de Nueva Ecija, titulada Manuel Villarama contra Marcelino Corpus; y la segunda venta tuvo lugar a su vez el 19 de septiembre del mismo año. El apelante fue el mejor postor en la indicada subasta publica, por haber ofrecido por el terreno, es decir la mitad que correspondia a Marcelino Corpus, P175.75; y el comprador en la segunda venta que fue un acto enteramente voluntario de parte de los que intervinieron en ella, fue el apelado; y Marcelino Corpus fue el vendedor.

Todo el terreno era primitivamente de la propiedad de Juan Corpus y de Marcelino Corpus a quienes como dueños, se expidio el Certificado Original de Titulo No. 10874 de la Oficina del Registrador de Titulos de Nueva Ecija, diciendose alli que cada uno de ellos era dueño de la mitad pro indiviso. Juan Corpus vendio su mitad al apelante el 2 de marzo de 1931; y no es esta mitad la que es objeto de cuestion, sino la que correspondio, como se ha dicho, a Marcelino Corpus.

La venta en publica subasta no fue mas que secuela de un embargo trabado sobre la propiedad en litigio el 21 de abril de 1932, y uno y otro acto fueron anotados en el Libro correspondiente del Registrador de Titulos de Nueva

ficija, como lo fue tambien el certificado de venta final que el Sheriff habia otorgado, el 23 de mayo de 1933, eh cual fue anotadp en el Registro el 1." de marzo del año siguiente. Todas estas anotaciones se hicieron en el certificado original de titulo y en el duplicado del mismo que se habia expedido a favor de Juan Corpus. En el duplicado expedido a favor de Marcelino Corpus que solamente le fue" entregado el 8 de abril de 1931, no se anotaron dichos actos; y no consta en el mismo, mas anotacion que la de la hipoteca que habia otorgado en 13 de junio de 1931 y la venta que otorgo despues, o sea el 19 de septiembre de 1932, ambas a favor del apelado.

La cuestion que hay que resolver en esta instancia se reduce, por consiguiente, a determinar a cual de las dos ventas debe darse preferencia, si a la venta hecha a favor del apelante, o si es por el contrario, la hecha a favor del apelado.

El Juzgado a quo expone sus conclusiones de la siguiente manera:

"El embargo del terreno en cuestion por el Sheriff en abril 21, 1932, se anoto en la misma fecha en el certificado original de titulo y en el duplicado expedido a favor de Juan Corpus, pero no se anoto en el duplicado expedido a favor de Marcelino Corpus, dueño primitivo del terreno en cuestion. La venta del mismo terreno en publica subasta por el Sheriff tuvo lugar en mayo 14, 1932 y solo se anoto en marzo 1, 1934, en el dorso del certificado original de titulo y en el duplicado expedido a favor de Juan Corpus. La venta final hecha por el Sheriff Provincial, despues de expirado el ano de redencion, tuvo lugar en mayo 23, 1933, se anoto en el certificado original de titulo en marzo 1, 1934, y en el duplicado expedido a favor de Juan Corpus; pero no en el duplicado expedido a favor de Marcelino Corpus, Exhibit 1.

"Todo esto se ha hecho de una manera deliberada; no se anoto en el duplicado, Exhibit 1, el embargo del terreno, su venta en publica subasta y el otorgamiento de la venta final con el proposito indudablemente de impedir al demandado que se entere de las actuaciones hechas por el Sheriff y del Registrador de Titulos de Nueva ficija. No se comprende por que este Registrador de Titulos anoto tales actuaciones en el duplicado expedido a favor de Juan Corpus y que. estaba en poder del demandante; en cambio no exigió al demandado la presentacion del Exhibit 1 para la anotacion. Con esta omision queda perjudicado el demandado en el sentido de que no se entero de que el terreno en cuestion ha sido embargado, que ha sido vendido en publica subasta en mayo 14, 1932, y que la venta final se ha hecho por el Sheriff en mayo 23, 1933. Si el demandado se hubiera enterado que en mayo 14, 1932, ha sido vendido el terreno en publica subasta por la cantidad de P175.75 solamente, no hay duda que el demandado, ya que ha gastado P1,200 para la compra, hubiera recomprado el mismo por P175.75; pero al demandante le convenia que el demandado no se entere de la venta en publica subasta para que este no pueda ejercitar el derecho de retracto. Si la venta en publica subasta se ha hecho en 14 de mayo, 1932, ¿por que el Registrador de Titulos solamente anoto en el dorso del certificado original de titulo en marzo 1, 1934, y no en la misma fecha, mayo 14, 1932? ¿No denuncia todo esto que el Registrador, Sheriff y demandante procuraron que el demandado no se entere de la venta? En marzo 1, 1932, ya no era posible redimir el terreno vendido en publica subasta; habia transcurrido ya el ano. ¿ Por que el Registrador de Titulos no cito al demandado para que presentara en su oficina el Exhibit 1 para poder anotar en el dorso la venta en publica subasta? En mayo 23, 1933, se otorgo por el Sheriff la venta final del terreno, y tampoco el poseedor del duplicado, Exhibit 1, ha sido requerido para que presentara al Registrador de Titulos para la anotacion de la venta final. Todo esto denuncia claramente que el Registrador de Titulos a proposito, no ha querido anotar en el dorso del Exhibit 1 el embargo, la venta en publica subasta y la venta definitiva del terreno, para que el demandado no pueda recomprarlo; pero anoto en el dorso del duplicado que estaba en poder del demandante que era innecesario.

"El demandado compro el terreno en cuestion por P1,200 en septiembre, 1932 y so1o lo registrd en noviembre 8, 1932. El retraso del demandado en presentar la escritura de venta en la oficina del Registrador de Titulos tenia por efecto el perjudicarse asimismo; pero la no inscripcion en el duplicado, Exhibit 1, del embargo del terreno en mayo 21, 1932 y su venta en publica subasta en mayo 14, 1932, no perjudico al demandants, al contrario, le favorecid en el sentido de que el demandado no pudo redimir el terreno en cuestion dentro del

afio, segun exige la ley. La conclusion forzosa es que el Registrador, en inteligencia con el demandante, hizo a proposito la no anotacion de tales actuaciones en el duplicado, Exhibit 1, para inhabilitar al demandado a poder recomprar el terreno. La tardanza del demandado en presentar la escritura de venta en la oficina del Registrador de Titulos es producto de su ignorancia; pero la no anotacion por el Registrador de Titulos de la venta en publica subasta del mismo terreno en el duplicado, Exhibit 1, pero haciendo la anotacion en el certificado original de titulo y en el duplicado que esta en poder del demandante, revelan no ignorancia, sino astucia, para asegurar la obtencion por el demandante del terreno en cuestion e impedir que el demandado pueda recomprarlo. La mala fe entonces esta de parte del demandante y no del demandado.

"El hecho de que el demandante era dueño de la mitad del terreno y estaba en posesion material del mismo porque lo habia comprado de Juan Corpus desde marzo 2, 1931, y aunque el ha comprado la otra mitad (el terreno en cuestion) por venta final y definitiva en mayo 23, 1933, no reclamo la posesion de dicha mitad sino solamente P1 tiempo de presentarse la demanda (marzo 24, 1938) dejando pasar seis años, ello no revela buena fe. Si el demandante no obraba en inteligencia fraudulenta con el Registrador de Titulos y obraba de buena fe, hubiera reclamado inmediatamente el terreno despues de otorgado por el Sheriff Provincial la venta final en 23 de mayo, 1933. Hay mas. El terreno, al tiempo de la venta final en publica subasta, estaba amillarado en P3,300 y el demandante solamente lo remato por la cantidad de P175,75. Valia la pena de dejar pasar el tiempo y procurar que el demandado no se entere de la venta en publica subasta para que el demandante, con la miserable cantidad de P175.75, obtenga la propiedad del terreno en cuestion. La desproporcion del precio de compra a su valor es muy patente. No debe pasar inadvertido este hecho por los Tribunales de Justicia."

Las razones que el Juzgado aduce en su decision, y las consideraciones que de los hechos hace, nos persuaden y nos convencen de que el apelante no estaba del todo ajeno a las omisiones e irregularidades manifiestas en que el registrador de Titulos incurrio dejando como dejo de anotar en el Duplicado del Certificado que Marcelino Corpus tenia, no solamente el embargo sino tambien la venta hecha en publica subasta y la escritura de venta final que un año despues fue otorgada por el Sheriff, no pudiendo dicho Registrador alegar la excusa de que desconocia los hechos, porque bien le constaba por los asientos obrantes en su Registro que Juan Corpus y Marcelino Corpus tenian cada uno su propio duplicado. El articulo 56 de la Ley No. 496 segun quedo enmendado por la Ley No. 3300, requiere que los trasposos de terrenos con titulos Torrens tanto por actos voluntarios, como por virtud de mandamientos u otras diligencias judiciales, se anoten no solamente en el Libro de Asientos de Presentacion del Registrador de Titulos sino tambien en los certificados originates de titulo o de Transferencia de Titulo que obran en su poder, y en los duplicados de dichos certificados expedidos a los dueños, facultandole para ello el articulo 72 de la misma ley, requerir la presentacion al mismo, de dichos duplicados, recurriendo al Juzgado si hay necesidad de hacerlo, para mejor obligar a los que los tengan en su poder. Le sobra razon al Juzgado a quo al afirmar que si el Registrador de Titulos no anoto los referidos actos de embargo, venta en publica subasta, y venta final en el duplicado del certificado de titulo expedido a Marcelino Corpus, fue con el fin de no poner en guardia a este o a sus sucesores o causahabientes para hacer oportuno uso de su derecho de retracto, cuando llegase el tiempo de hacerlo. Al apelante le interesaba indudablemente esto, porque siendo dueño ya de la otra mitad, era su deseo serlo tambien de la mitad restante.

Por las razones expuestas, y hallando como hallamos arreglada a derecho la decision apelada, la confirmamos en todas sus partes, y ordenamos que se tasan las costas contra el apelante. Asi se ordena.

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

Se confirma la decision.

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.