

EL BANCO NACIONAL FILIPINO, DEMANDANTE Y APELANTE, CONTRA SERGIO M. SILO, DEMANDADO Y APELADO.

G.R. No. 47920. April 30, 1941

Read online (full-text search, related cases, audio case brief): <https://batas.org/library/g-r-no-47920/>

DIAZ, M.

Se trata en la presente causa de la apelacion que el Banco demandante interpuso contra la sentencia del Juzgado de Primera Instancia de Sorsogon en la causa que pronio en el juzgado de paz de Casiguran, de la mencionada provincia, el 14 de junio de 1938, pero que fue elevada a dicho Juzgado de Primera Instancia, en virtud de su apelacion, para recobrar del demandado, hoy apelado, la posesion de los cuatro terrenos cuya description dio en su demanda enmendada, alegando que dicho demandado los estaba detentando desde mediados de mayo de 1938.

La sentencia apelada desestimo la demanda del apelante y absolvio de la misma al apelado, no haciendo pronunciamiento alguno en cuanto a las costas.

Son hechos que deben tenerse en cuenta, porque constan en la misma escritura Exhibit F que otorgaron el apelante y el apelado, y se desprenden de sus propios escritos, y han sido probados ademas en juicio, segun lo manifiesta el Juzgado a quo en su decision, los que a continuation se relatan:

El apelante, como demandante en la causa civil No. 2214 del Juzgado de Primera Instancia de Sorsogon, obtuvo sentencia a su favor contra Andres Silo, en el concepto de este de administrador de los bienes del finado Felix Silo. Cuando vio que no se le pagaba su credito reconocido en la referida sentencia, acudio al Juzgado para pedir la ejecucion de la misma, mediante la venta en publica subasta de los diez terrenos del mencionado finado, que son precisamente los que se describen en la escritura Exhibit F. La venta tuvo lugar el 28 de marzo de 1932, y por haber resultado ser el mejor postor, el apelante, se quedo con dichos diez terrenos. A los pocos meses de haber expirado el derecho de retracto sin que los llamados a ejercerlo hicieran algo para ello, o sea el 27 de mayo de 1933, el Sheriff Provincial de Sorsogon expidio a favor del apelante el certificado absoluto de venta, el cual fue inscrito en la oficina del registrador de titulos de Sorsogon, el 21 de junio del mismo año. Mas tarde, o mejor dicho, el 10 de abril de 1935, el apelante prometio vender al apelado, al precio alzado de P4,000, todos los referidos diez terrenos, otorgando para ello, los dos, la mencionada escritura Exhibit F, que aunque la intitularon "DEED OF PROMISE TO SELL," no es en rigor sino una venta condicional y a plazos. Entre otras clausulas que dicha escritura contiene, hay las siguientes que son absolutamente pertinentes a las cuestiones que en esta instancia se han de resolver:

"The parties hereto agree and covenant that: (a) in this Deed of Promise to Sell as well as in the absolute and final Deed of Sale which the Promissor-vendor will later execute in favor of the Promisee-vendee upon full payment by the latter to the former of the aforesaid selling price of P4,000, the Promisee-vendee waives his rights to the Promissor-vendor's warranty against eviction; (b) the Promissor-vendor sells and the Promisee-vendee buys all or whatever rights, title and interest which the Promissor-vendor has in and to the above-described properties; (c) the Promisee-vendee buys, receives and accepts the aforesaid described properties subject to whatever liens and encumbrances existing thereon, except back taxes up to the year of 1934 inclusive; and (d) taxes on the said properties for this year 1935 and those subsequent thereto, the cost of

the preparation of the documents connected with this transaction, the cost of documentary stamps, notarial fees and registration fees shall all be for the account of the Promisee-vendee.

"The Promisee-vendee agrees and binds himself to pay to the Promissor-vendor the above mentioned selling price of P4,000, as follows:

"(a) P200 cash down upon the execution of this document; and

"(b) the balance of P3,800 without interest in ten equal annual installments of P380 each, the first installment to become due and payable one year from and after the date of the execution of this document, and every year thereafter until the whole amount is fully paid. Overdue and unpaid installments shall bear interest at the rate of 7 per cent per annum computed from their respective maturity dates.

"The parties hereto further agree and covenant that failure on the part of the Promisee-vendee to pay the aforesaid balance of P3,800 within the time and in the manner herein agreed or to comply with any of the conditions and covenants also herein agreed gives the Promissor-vendor the right to cancel this Deed of Promise to Sell and all sums so paid by the Promisee-vendee shall be forfeited to the Promissor-vendor and considered as rentals for the possession by the Promisee-vendee of the properties herein promised to be sold, and the Promissor-vendor shall then and there have the right to enter and take possession of the premises and sell the same to other person." (Exhibit F).

Quando el apelado no efectuó los pagos que se había obligado a efectuar según los términos de la escritura de que se ha hecho mención, el apelante haciendo uso del derecho que allí se le reconocía, de cancelar su promesa de vender o resolver el contrato que celebrara con dicho apelado, mandó a este un aviso mediante carta, de la cual es copia el Exhibit H, para notificarle que su promesa de venderle los diez terrenos ya mencionados, quedaría cancelada y rescindida por incumplimiento de su parte de las condiciones que le correspondían, el 14 de mayo de 1938. Poco después, el apelante requirió al apelado que le restituyese la posesión de los cuatro terrenos objeto de cuestión, que entonces estaban en su poder, y como quiera que se negase a hacerlo, promovió, como se ha dicho, en el juzgado de paz de Casiguran, el 14 de junio de 1938, la causa que elevada al Juzgado de Primera Instancia de Sorsogon fue decidida, en la forma ya expresada, en contra del apelante.

Al desestimar la demanda del apelante y absolver de la misma al apelado, se fundó el Juzgado a quo en que la omisión del último de efectuar los pagos que había prometido a aquel, se debió a la falta de entregarle los seis de los diez terrenos que el apelante había prometido venderle y que son precisamente los descritos en el Exhibit F como parcelas 1, 4, 5, 6, 7 y 9.

Arguye el apelante en su alegato, que el Juzgado a quo, al decidir la causa contra él, incurrió en los errores que apunta en su alegato, sustancialmente, en estos términos:

- El de exigir al apelante a entregar al apelado los seis parcelas que este dijo no habersele entregado por él, no obstante haberlas aceptado con todos sus gravámenes y cargas, y haber renunciado a su derecho de evicción;
- El de haber declarado que los dos, apelante y apelado, dejaron de cumplir sus respectivas obligaciones;
- El de no haber declarado rescindido el contrato celebrado por los dos, desde que el apelado recibiera el aviso de

rescision, de que es copia el Exhibit H;

- El de haber dejado de condenar al apelado a pagarle dafios por valor de P800, anualmente, por la detentacion de los cuatro terrenos objeto de cuestion;

- El de haber dejado de ordenar al apelado a desalojar dichos cuatro terrenos y a entregarle la posesion de los mismos;

- El de haberle denegado su mocion de nueva vista, finalmente;

- El de haber sobreseido su demanda, sin costas.

Las cuestiones que el apelante suscita, se pueden resolver facilmente fijandonos en las condiciones bajo las cuales el apelante prometio vender los diez terrenos descritos en el Exhibit F; pues, en rigor, dichas cuestiones son de mera interpretation de las clausulas de dicho documento, teniendo en cuenta las disposiciones delCodigo Civil y las jurisprudencias aplicables al caso.

En una de dichas clausulas hay la primera de las citadas en las primeras paginas de la presente que contiene, ademas de la renuncia del apelado al saneamiento en estos precisos terminos:

"* * * the Promisee-vendee waives his rights to the Promissor-vendor's warranty against eviction," la expresion clara de lo que compraba, sin desconocer los riesgos a que se exponia, diciendose alii lo siguiente:

"* * * (b) the Promissor-vendor sells and the Promisee-vendee buys all or whatever rights, title and interest which the Promissor-vendor has in and to the above described properties; (c) the Promisee-vendee buys, receives and accepts the aforesaid described properties subject to whatever liens and encumbrances existing thereon, except back taxes up to the year of 1934 inclusive. * * *"

Pues bien; el articulo 1477 del Codigo Civil cierra el paso al apelado cuando, para explicar su omision de cumplir las obligaciones que le imponia el Exhibit F, no efectuando los pagos por el prometidos, dice que aquella se debio a la falta del apelante de entregarle las indicadas seis parcelas 1, 4, 5, 6,7 y 9. Dispone claramente el mencionado articulo que:

"Cuando el comprador hubiese renunciado el derecho al saneamiento para el caso de eviccion, llegado que sea este, debera el vendedor entregar unicamente el precio que tuviere la cosa vendida al tiempo de la eviccion, a no ser que el comprador hubiese hecho la renuncia con conocimiento de los riesgos de la eviccion y sometiendo a sus consecuencias."

Comentando Manresa el articulo citado, dice esto:

"Puede ser la renuncia al saneamiento, segun queda explicado, general o limitada a determinadas causas, lo cual se deducira de los terminos del contrato; mas, segun el articulo 1477, puede estar hecha por el comprador con conocimiento de los riesgos de la eviccion o sin que en el se de ese conocimiento. Los efectos que produce

son muy distintos, segun el articulo que comentamos.

"Todo acto, realizado por una persona capaz y que no ha sido inducida a obrar por error ni dolo, es un acto consciente. Hay de suponer, por lo tanto, que todos los actos que no se nos muestran desde luego con algun ostensible vicio de nulidad, los ha ejecutado su autor con pleno conocimiento de causa y de las consecuencias que de el se pueden derivar. Sin esta consideracion, el juicio de la responsabilidad seria un mito. Pero una cosa es la conciencia, el mero conocimiento del hecho y de sus consecuencias, y otra cosa es la intencion, el proposito, la voluntad enderezada a un fin y subordinando a el los actos que ejecuta. En la esfera del derecho penal se hace mucho uso de esa distincion: la intencion, se dice no es nota esencial del delito, basta que el acto que lo constituye sea consciente y libre; hay delitos con intencion y delitos sin intencion; por eso es circunstancia atenuante la de no haber tenido el culpable intencion de causar un mal de tanta gravedad como el que produjo.

"Pues bien, a una distincion analoga alude el articulo 1477 delCodigo con motivo de la renuncia del derecho al saneamiento. Una cosa es que se estime que el comprador al renunciar su derecho realiza un acto libre y consciente, lo cual hay que suponer, segun hemos dicho, y otra cosa muy distinta que haya motivos para pensar, por el mero hecho de esta renuncia, que el comprador conocia al pormenor los riesgos de la eviccion y tuvo el deliberado proposito de someterse a sus consecuencias, de estar y pasar por ellas.

"De los terminos del articulo que comentamos infierese que, segun elCodigo, toda renuncia al saneamiento se reputa consciente mientras no se demuestre lo contrario; pero para que se considere intencionada, es decir, para que se estime que el comprador ha querido hacer suyas todas las consecuencias de la eviccion, es menester algo mas, es preciso que el acto de la renuncia venga acompanado de algun signo externo que ponga de un modo indudable de manifiesto ese estado de voluntad del comprador.

"Si la renuncia ha sido meramente consciente, esto es, si el comprador ha renunciado de un modo franco y llano su derecho al saneamiento para el caso de eviccion, sin aadir ninguna circunstancia que revele su conocimiento de los riesgos de la eviccion y su proposito de someterse a sus consecuencias, llegada que sea aquella, debera el vendedor entregarle unicamente el precio que tuviese la cosa vendida al tiempo de la eviccion." (Manresa, 4.a ed., Tomo X, pags. 180-1).

La renuncia del apelado no fue meramente consciente; fue plena, con absoluto conocimiento de los riesgos de la eviccion; pues, acepto la promesa de vender las propiedades de referencia que se le hizo: "subject to whatever liens and encumbrances existing thereon," y por tales se entienden:

"A right to detain a thing until a demand is satisfied." (Lien). (37 C. J. 307).

"The right which one person possesses, in certain cases, of detaining property placed in his possession belonging to another, until some demand which the former has been satisfied." (Lien).

"The right of retaining or continuing possession till the price is paid," (Lien). (2 Bouvier's Law Dictionary, 1978).

"Encumbrance is anything that impairs the use or transfer of property; anything which constitutes a burden on the title, a burden or charge upon property; * * * a claim or lien upon property; * * *" (20 C. J. 1250, 1251).

"A legal claim on an estate for the discharge of which the estate is liable; an embarrassment of an estate or property so that it cannot be disposed of without being subject to it; an estate, interest, or right in lands, diminishing their value to the general owner; a liability resting upon an estate." (Encumbrance). (20 C. J. 1252),

"Any right to, or interest in, land which may subsist in third persons, to the diminution of the value of the estate of the tenant, but consistently with the passing of the fee." (Encumbrance). (2 Bouvier's Law Dictionary, 1530).

Deduce de lo dicho hasta aqui que la excusa o explication dada por el apelado, en la que el Juzgado a quo fundo principalmente su decision, no puede ser tenida en cuenta; por consiguiente, al dejar de efectuar los pagos que se obligo a hacer al apelante, dio a este derecho para cancelar y rescindir su contrato Exhibit F, ya que en la ultima clausula de dicho contrato, ya citada en esta decision, se le confirio expresamente dicho derecho, sin necesidad de recurrir a los Tribunales. (Hanlon vs. Haussermann and Beam, 40 Jur. FiL, 837).

Es de notar que en el contrato Exhibit F nada hay que imponga expresamente al apelante la obligation de entregar al apelado, fisicamente, las seis parcelas de que se viene hablando. El apelado las acepto por el contrario, no solo sin dicha formalidad o requisito sino tambien con todos los "liens and encumbrances existing thereon" excepto unicamente los impuestos que por ellas se debian hasta 1934. Lo ultimo consta en terminos claros, como ya se ha dicho, en el contrato de referencia. Si esto es asi, entonces el otorgamiento de dicho contrato constituia en si la entrega de las referidas seis parcelas, en virtud de las disposiciones del articulo 1462 delCodigo Civil que dicen:

"Cuando se haga la venta mediante escritura publica, el otorgamiento de esta equivaldra a la entrega de la cosa objeto del contrato, si de la misma escritura no resultare o se dedujere claramente lo contrario."

Y no es esto, todo; si el apelado no hubiese estado convencido de que el requisito de la entrega no era necesario y que no lo requerian los terminos del contrato Exhibit F, en vez de esperar como espero pacientemente desde abril de 1935 hasta despues del 14 de mayo de 1938 en que se le rescindio su contrato y adujo por primera vez la excusa de que su omision de efectuar los pagos prometidos fue debida a la del apelante, de entregarle las seis parcelas objeto de cuestion, hubiese hecho algo para reclamarlas. Su silencio e inaccion durante dicho tiempo y el hecho de haber pagado por otra parte algunos de los plazos prometidos, sin reclamar dichas propiedades, porque no las tenia en su poder, demuestran que al celebrar con el apelante el referido contrato Exhibit F, prescindio y no necesito la formalidad de la entrega de las mismas.

Por consiguiente, no tiene aplicacion al caso del apelante y del apelado, si es para beneficiar a este, el articulo 1295 delCodigo Civil que dice:

"La rescision obliga a la devolucion de las cosas que fueron objeto del contrato con sus frutos, y del precio con sus intereses; en consecuencia, solo podra llevarse a efecto cuando el que la haya pretendido pueda devolver aquello a que por su parte estuviese obligado.

"Tampoco tendra lugar la rescision cuando las cosas objetej del contrato se hallaren legalmente en poder de terceras personas que no hubiesen procedido con mala fe.

"En este caso podra reclamarse la indemnizaeion de perjuicios al causante de la lesion." porque fue dicho apelado quien incumplio los terminos de su contrato dejando de hacer los pagos que habia prometido al apelante.

Despues de la rescision o cancelacion por el apelante de su contrato Exhibit F, con el apelado, este debio restituirle la posesion de las cuatro referidas parcelas 2, 3, 8 y 10, consecuencia necesaria de su propia omision, porque asi lo estipulo en dicho contrato, como lo demuestra la ultima clausula del mismo, visible a folios 4 y 5 de la presente; y no habiendolo hecho, es justo y obligatorio que ahora se la restituya, juntamente con las cosechas producidas anualmente por dichas cuatro parcelas o pagando su precio, hechos que deberan determinarse por el Juzgado, teniendo en cuenta las pruebas ya presentadas o que se presenten, o desaloje aquellas para poder el apelante tomar posesion de las mismas.

Cuanto a los otros errores que el apelante apunto, suscitando como suscitan cuestiones que son consecuencia de las ya resueltas, no hay necesidad de entrar en mas consideraciones: debio el Juzgado a quo conceder al apelante la nueva vista que solicito para reconsiderar su decision, y no debio desestimar su demanda.

Por todo lo expuesto, revocamos la decision apelada, y ordenamos al apelado a desalojar los cuatro terrenos objeto de cuestion para que el apelante pueda disponer de los mismos, y a pagar el a dicho apelante el precio de la cosecha de los referidos terrenos, si no puede entregarla a el, previa determinacion de dichos hechos por el Juzgado, teniendo en cuenta las pruebas ya presentadas o que se presenten por los litigantes.

Tasense las costas contra el apelado. Asi se ordena.

Imperial, Laurel, Moran, y Horrilleno, MM., estan conformes.

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.