

EL BANCO NACIONAL FILIPINO, DEMANDANTE Y APELANTE, CONTRA ENCARNACION ESCUDEEO, DEMANDADA Y APELADA.

G.R. No. 47921. April 30, 1941

Ponente: DIAZ, J.

Read online (full-text search, related cases, audio case brief): <https://batas.org/library/g-r-no-47921/>

DIAZ, J.:

Por envolver la misma cuestion, estas tres causas se vieron y decidieron conjuntamente en el Juzgado de Primera Instancia de la Provincia de Sorsogon. El demandante en cada una de ellas que es el mismo, trato de reivindicar demandas que las encabezaron, presentadas total el mes de octubre de 1938, alegado que le pertenecian, por habelos comprado el 26 de marzo de 1932, en publica subasta, por autorizacion judicial, para satisfacer la sentencia dictada en la causa civil No. 2214 del mencionado Juzgado, titulada "Philippine National Bank, demandante, contra Andres Silo como Administrador de los bienes relictos del finado Felix Silo." Los demandados en las tres, interpusieron una contestation, en que, sin alegar ninguna defensa especial negaron de un modo general y especial las pretensiones del demandante. El Juzgado de Primera Instancia de Sorsogon las decidio en contra del ultimo, absolviendo a los demandados de las demandas de el; y no estando conforme demandados de las demandas de el; y no estando conforme con la decision asi dictada, apelo de la misma para ante este Tribunal, atribuyendo al Juzgado que la dicto, los siguientes errores:

- ° El de declarar que la escritura de hipoteca Exhibit A otorgada por Felix Silo de cuyos bienes relictos es administrador Andres Silo, a favor de el (demandante) no es valida ni obliga a Encarnacion Escudero y Domingo Ramos, los demandados y apelados en las causas R. G. No. 47921 y R. G. No. 47922 respectivamente;

- ° El de declarar que no es necesario para el traspaso de la propiedad de un terrehos de modo que afecte a terceros, el que dicho traspaso se anote en el Registro;

- ° El de declarar que aun considerando valida la referida escritura Exhibit A, no tiene fuerza de obligar a Pacifico Lacsa, el demandado y apelado en la causa R. G. No 47923;

- ° El de haber admitido las pruebas testificales y documentales de los demandados y apelados para demostrar sus pretendidos derechos de propiedad y posesion de dichos terrenos, por prescription, no obstante no haber alegado en sus respectivas contestations sino solamente una negacion general; y

- ° El de ha'ber denegado su mocion para pedir nueva vista.

Los hechos que dicen relacion a las cuestiones suscitadas por el apelante, no discutidos por el ni por los apelados, son estos:

Una vez firme la sentencia recaida en la referida causa No. 2214 del Juzgado de Primera Instancia de Sorsogon que fue enteramente favorable al apelante, este pidio, y se le concedio, un mandamiento para la ejecucion de dicha sentencia, vendiendose al efecto los terrenos del mencionado finado Felix Silo descritos en la escritura Exhibit F, de los cuales era administrador el demandado Andres Silo, con el fin de que con el producto de su venta se pudiese satisfacer aquella. La venta tuvo lugar el 28 de marzo de 1932; y no habiendo Andres Silo ni ningiin otro con derecho a recomprar dichos terrenos, dado paso alguno para recomprarlos, dentro del plazo del retracto legal, el Sheriff de Sorsogon expidio el 27 de mayo de 1933 a favor del apelante que los habia adquirido como mejor postor en la subasta, el certificado absoluto de venta Exhibit E, el cual fue inscrito en la oficina del registrador de titulos de la indicada provincia, el 21 de junio de 1933. Mas tarde, o sea el 10 de abril de 1935, el apelante vendio condicionalmente, y a plazos, los referidos terrenos a Sergio M. Silo; pero como quiera que este incumpliese los terminos de su contrato que no es otro que el Exhibit F, aquel, haciendo uso de su derecho que en dicho contrato se le reconocia, lo cancelo el 14 de mayo de 1938. Al tratar el apelante de tomar posesion de dichos bienes, hallo que los que son ahora objeto de litigio, que son los mismos que se describen en el mencionado Exhibit F, como parcelas 1.[a] 4.[a] y 7.[a] estaban ocupadas respectivamente por los demandados y apelados en las tres causas que ahora son objeto de consideration; y con el fin de reivindicarlos de ellos, promovio dichas causas en el Juzgado de su procedencia.

Los tres terrenos de que se trata eran originariamente del finado Felix Sil°L°s hipoteco juntamente con los otros que se describen en el Exhibit F y en el Exhibit A, al apelante, el 5 de septiembre de 1919, inscribiendose en el registro de titulos de Sorsogon la escritura que evidenciaba la hipoteca, (Exhibit A), el 19 de abril de 1920. Antes de la primera fecha indicada, (5 de septiembre de 1919), ninguno de los referidos terrenos estaba inscrito en el registro de titulos de Sorsogon, bajo la Ley No. 496 ni bajo ninguna otra ley. Despues de dicha fecha, y 6 meses y 3 dias antes de la ultima que es la de la inscripeion en el registro de la escritura de hipoteca Exhibit A, o sea el 16 de octubre de 1919, Felix Silo vendio el terreno objeto de litigio en la causa R. G. No. 47921, (parcela 1.', Exhibits F y A), a Ciriaco Borilla, quien lo vendio a su vez a la apelada Encarnacion Escudero el 14 de septiembre de 1923. Ninguna de las dos escrituras de venta otorgadas por Felix Silo y Ciriaco Borilla (Exhibits 2 y 1) fue inscrita en el registro de titulos.

El 11 de marzo de 1920, o sea 1 mes y 8 dias antes de inscribirse en el registro de titulos la referida escritura de hipoteca Exhibit A, Felix Silo vendio tambien el terreno a que la causa R. G. No. 47922 se refiere, que es el mismo que se describe como parcela 4.[a] en la escritura de hipoteca de que se ha hecho mencion, a Domingo Ramos; pero, la escritura de venta que entonces otorgo, (Exhibit 1-Ramos), no fue tampoco inscrita en el registro de titulos.

Ocho meses y algunos dias mas tar.de, o mejor dicho, el 18 de noviembre de 1920, Felix Silo volvio a vender otro terreno de los hipotecados por el al apelante, a Juan Borilla, cuya viuda lo vendio a su vez al apelado Pacifico Lacsa, el 9 de enero de 1930, siendo dicho terreno el que se describe en la escritura de hipoteca Exhibit A tantas veces mencionada, como parcela 7.[a], y es objeto de litigio en la causa R. G. No. 47923. Las escrituras de venta otorgadas por F41ix Silo y por la viuda de Juan Borilla, (Exhibits 2-Lacsa y 1-Lacsa), tampoco fueron inscritas en el registro de titulos.

Debe tenerse en cuenta que tanto al otorgarse la escritura de hipoteca Exhibit A a favor del apelante, como al

anotarse la misma en el registro de títulos de Sorsogon, el artículo 194 del Código Administrativo Revisado, según quedó enmendado por la Ley No. 2837, estaba en pleno vigor y contenía en parte la siguiente disposición:

"Ningún documento o escritura por la cual se constituyeren, transmitieren, reconocieren, modificaren o extinguieren derechos referentes a bienes raíces no registrados bajo las disposiciones de la Ley Número Cuatrocientos noventa y seis, titulada 'Ley del Registro de la Propiedad' y sus enmiendas, será válido, excepto entre las partes, hasta que dicho documento o escritura fuese inscrito, en la forma que más adelante se dispone, en la oficina del registrador de títulos de las provincias y ciudades donde radiquen los inmuebles a que se refieren."

Interpretando el mencionado artículo, dijimos en la causa de la Testamentaria de Mota contra Concepción, 56 Jur. Fil., 774, que:

"Una hipoteca de bienes no registrados bajo el sistema Torrens, o bajo la Ley Hipotecaria Española, es válida entre las partes, según el artículo 194 del Código Administrativo, ya esté registrada o no la hipoteca; y si dicha hipoteca se registra en el registro especial como se prevé en dicho artículo, tal y como está reformado, es válida contra todo el mundo excepto un tercero que tenga mejor derecho. Esto tiene el efecto de derogar la parte del artículo 1875 del Código Civil que niega validez a las hipotecas no registradas en el registro de la propiedad bajo la Ley Hipotecaria."

No tenían mejor derecho que el apelante los apelados porque las escrituras en que hacen descansar sus respectivas pretensiones de compra, no han sido inscritas en el registro especial prescrito por el artículo citado del Código Administrativo.

Debe añadirse a lo dicho, que hay que tener en cuenta también que el certificado final de venta otorgado por el Sheriff a favor del apelante, en virtud del mandamiento de ejecución de sentencia expedido contra Félix Silo de quien, según los apelados Escudero y Ramos, habían comprado los terrenos que están litigando con dicho apelante, y según el apelado Lacsa, habían comprado también Juan Borilla y su esposa de quienes dijo haber adquirido el que está litigando a su vez con dicho apelante, fue inscrito en el registro especial de títulos de Sorsogon, de entera conformidad con las disposiciones del artículo 194 ya citado del Código Administrativo. Según dichas disposiciones, para que el apelante pueda ser afectado por los traspasos hechos a los demandados, con posterioridad al otorgamiento a favor de él, de las escrituras de hipoteca y compra Exhibits A y E, aquellos debieron haberse anotado en el registro especial previsto por las mismas.

Por otra parte, la regla que rige en los casos en que una misma propiedad inmueble se venda a dos o más personas distintas, es la que nos da el artículo 1473 del Código Civil, en estos términos:

"Si una misma cosa se hubiese vendido a diferentes compradores, la propiedad se transferirá a la persona que primero haya tomado posesión de ella con buena fe, si fuere mueble.

"Si fuere inmueble, la propiedad pertenecerá al adquirente que antes la haya inscrito en el registro.

Cuando no haya inscripción, pertenecerá la propiedad a quien de buena fe sea primero en la posesión; y, faltando esta, a quien presente título de fecha más antigua, siempre que haya buena fe."

Es ciertamente un error permitir que se pruebe una defensa especial, cual es la de prescripción, si dicha defensa no se ha alegado en la contestación, y se ha interpuesto por otra parte, oportunamente, una objeción al intento de probarla. Esto ocurrió en los casos de autos. La prescripción como defensa, dijimos en las causas de Pelaez contra Abreu, 26 Jur. Fil., 437; Corporación de PP. Agustinos Recoletos contra Crisostomo, 32 Jur. Fil., 449; Karagdag contra Barado, 33 Jur. Fil., 567; Calma contra Calma, 56 Jur. Fil., Ill, etc., debe alegarse expresamente en los escritos de alegaciones. Pero, prescindiendo ya de esta fase de la cuestión que es puramente de procedimiento y es además de carácter técnico, la posesión de los apelados, si hemos de tener en cuenta que Félix Silo de quien

adquirieron los terrenos objeto de litigio los tenia hipotecados al apelante y este los mscribio despues en dicho concepto en el registro de titulos, al venderlos a ellos, no les dio mas derecho que el de redimir la hipoteca, y no habiendola redmido, y habiendo dejado transcurrir el plazo del retracto legal para recorarlos cuando el Sheriff los venido en publica subasta, por autorizacion judicial, su referida posesion adversa a la reclamacion del apelante no es suficiente para conferirles el titulo de dueños.

Los demas errores apuntados por el apelnate en su alegato, son consecuencia de los que se acaban de considerar; y no hay necesidad de entrar en otras consideraciones respecto a ellos.

En resumen, hallando justificada la apelacion interpuesta por el apelante contra la decision del Juzgado de Primera Instancia de Sorsogon, por la presente, revocamos la misma, y delaramos al apelante dueño de los terrenos litigados en las tres causas R. G. No. 47921, R. G. No. 47922 y R. G. No. 47923.

Los apelados pagaran proporcionalmente las costas en ambas instancias, por haberse visto las tres referidas causas, conjuntamente. 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.