

DOLORES PACHECO, IN HER CAPACITY AS GUARDIAN OF THE MINORS CONCEPCION, ALICIA, AND HERMINIA YULO, PETITIONER, VS. SANTIAGO ARRO ET AL., RESPONDENTS.

G.R. No. 48090, February 16, 1950

Ponente: PADILLA, J.

Read online (full-text search, related cases, audio case brief): <https://batas.org/library/g-r-no-48090/>

PADILLA, J.:

On 13 October 1947, this Court declared the record of this case reconstituted. As reconstituted it shows that on 31 January 1941, a petition for a writ of certiorari was filed by Dolores Pacheco, as guardian of the minors Concepcion, Alicia and Herminia surnamed Yulo, daughters of the late Jose Yulo y Regalado, for the review of a judgment rendered by the Court of Appeals which affirmed the one rendered on 21 March 1939 by the Court of First Instance of Occidental Negros, ordering Jose Yulo y Regalado to execute deeds of assignment in favor of the plaintiffs for each and every lot claimed by them, the numbers of which appear opposite their names in the complaint filed by them.

The decision of the Court of Appeals reads as follows:

Los demandantes interpusieron la demanda de autos para que el demandado otorgue una escritura de donacion a su favor de los lotes que aparecen a continuacion de sus respectivos norabres y que son como siguen:

Santiago Arro Lot No. 237

Juan Balidio Lot No. 150

Ruperto Caballero Lot No. 208

Domingo Giriaco Lot No. 147

Filomeno Echanova Lot No. 121

Florentino Granada Lot No. 148

Dorotea Firmesa Lot No. 224

Agustin Sarap Lot No. 207

Atanacio Jordan Lot No. 230

Fortunato Lambatin Lot No. 213

Fausto Leal Lot No. 118

Dionisia Crelo Lot No. 235

Martin Quiñanola Lot No. 238

Florencia Rosales Lot No. 124

Basilio Saliño Lot No. 153

Magdaleno Salvo Lot No. 155

Pascual Sibug Lot No. 215

Pedro Tan Lot No. 122

Teodora Caalaman Lot No. 112

Maria Torillo Lot No. 135

Pedro Tajanlañgit Lot No. 209

Silverio Toala Lot No. 149

Pablo Tayson Lot No. 212

Maria Villanueva Lot No. 236

and Lot No. 228

Inocencio Viva Lot No. 120

Fortunato Siasat Lot No. 151

and Lot No. 152

El demandado alego, como defensa especial, que las alegaciones de la demanda no constituyen motivo de accion y que el plazo para entablarla ha tras-currido; y, por via de contrademanda, pide que los demandantes sean condenados a desalojar sus respectivos lotes.

Habiendo fallecido el demandado, se enmendo la demanda para la sustitucion del mismo por sus hijos, los cuales eran todos menores de edad, representados por su tutora Dolores Pacheco, la cual tambien present6 contestaciones erunendadas.

El Juzgado decidio el asunto a favor de los demandantes y contra la parte demandada, y en su citada decisi6n hizo el siguiente relato de hechos:

"Los demandantes eran los reclamantes de los lotes mencionados en la demanda situados todos en las Calles Zamora y Quennon del municipio de Isabela de esta provincia, con la oposici6n del demandado Jose Yulo y Regalado que tarabien los reclamaba para si; pero habiendo llegado Este y los primeros a una inteligencia en el sentido de que si los nombres de dichas calles se cambiaban de Zamora y Quennon a T. Yulo y G. Regalado, respectivamente, que eran los nombres de los padres del demandado, a saber: Teodoro lulo y Gregoria Regalado; dicho demandado estarfa dispuesto a ceder dichos lotes a sus respectivos re-clamantes, convenio que se hizo en Corte abierta, presidida por el Honorable Juez Norberto Romualdes", habiendo tornado nota de ello el taqulgrafo Sr. Tanjuequiao, segun consta en el Exh. 'B', los demandantes, que estaban asistidos entonces de su abogado Don Agustin P. Seva, retiraron sus reapec-tivas reclamaciones asi como las pruebas que ya habxan practicado ante el Juez Arbitro en apoyo de sus citadas reclamaciones, dando asi lugar a que los citados lotes se adju-dicaran a nombre del citado demandado, librandose despues a su favor los eorrespon-dientes decretos y. titulos y estos ultimos estuvieron largo tiempo en poder del tesorero municipal de Isabela sin que los recogiera el citado demandado.

"Despues de hechas muchas gestiones, pues hubo necesidad de que se dictara una ley autorizando a los municipios para cambiar los nombres de las calles que se hallan dentro de sus respectivos terminos jurisdiccionales, se dicto por el Concejo Municipal de Isabela una resolucion ordenando el carabio de los

nombres de las calles ya citadas y una vez aprobada dicha resolucioⁿ por la Honorable Junta Provincial de Negros Occidental, se procedi^ó al cambio mediante orden ejecutiva del Presidente de dicho municipio en febrero de 1934.

"El demandado por primera vez cumplio en parte con el convenio arriba mencionado, otorgando en los meses de mayo y junio de 1928 los Exhs. D, E, F, G, H e I a favor de los reclamantes mencionados en los mismos, donandoles los lotes que les correspondian, y por virtud de dichas escrituras los recla-raantes favorecidos consiguieron el traspaso del titulo de dichos lotes a su favor en el Registro de la Propiedad de esta provincia. Los otros reclamantes siguieron el ejemplo y fueron a verse con el citado demandado para pedir que se les cediera tambien los lotes que cada uno de ellos reclamaba, y este les indico que mandaran preparar la escritura correspondiente al abogado don Hugo P. Rodriguez que habia estado representando al citado demandado Jose Yulo y Regalado en vida en esta causa, y a su rauerte lo ha sido tarabien y hasta ahora lo es de sus herederos, pero dicho demandado no quiso firmar las tales escrituras hasta que paso a raejor vida, alegando que los demandantes se habian portado ingratos para con el, ingrati-tud que segun estos ultimos declararon con-sistio en que ellos no favorecieron a un candidato del demandado en una de las elec-ciones pasadas.

"Los demandantes entablaron la presente accioⁿ para obligar al demandado o a sus herederos a respetar el convenio habido entre ellos y el citado demandado y a otor-gar las escrituras correspondientes de donacioⁿ de sus respectivos lotes.

"La representacioⁿ del citado demandado o sus herederos invoca como primera defensa la prescripcioⁿ que no ha sido interrumpida, segun dicho representacioⁿ, por el otorga-miento de los Exhs. D al I, ademas de otras defensa: basadas en tecnicismos que serla prolijo enumerar, precisamente porque, a juicio del Juzgado, es innecesario hacer pronunciamientos sobre las cuestiones as^í suscitadas por la defensa para los fines de de esta decisioⁿ."

A continuacion hizo las siguientes consideraciones:

"Sin tener en cuenta para nada los meritos de las alegaciones y pruebas aportadas por los demandantes de que con anterioridad a la medicioⁿ catastral y a la vista de los lotes mencionados en la demanda ellos eran los duenos y poseedores de los mismos, pues de hecho continuan poseyendolos, habiendo pagado desde el comienzo las contribuciones territoriales correspondientes; y sin tener tampoco en cuenta el valor de los decretos y certificados de titulo expedidos a favor del demandado que logro adquirirlos en virtud de la retirada de las reclamaciones de los demandantes, as^í como de las pruebas por ellos practicadas en virtud de la promesa del demandado de cederles o donarles dicho lotes tan pronto se cumpliese la condicioⁿ de que ya se ha hecho merito arriba, el Juzgado es de opinion que el demandado se ha constituido en un mero depositario de dichos titulos adjudicados a el con la obligacioⁿ expresa de cederlos a sus respectivos duenos tan pronto se consiguiese la realizacioⁿ de la condicioⁿ impuesta por el y aceptada por estos, y cuando existe un deposito con caracter fiduciario, no cabe la prescripcioⁿ, pues tenemos varlas decisiones de la Honorable Corte Suprema de Filipinas en que se ha sentado la doctrina que el derecho de los beneficiarios que por confianza permitieron a uno a modo de depositario, que adquiriese el titulo de un terreno con la obligaci^on de traspasarlo a ellos nunca prescribe a favor del que de este modo llega a adquirir el titulo en virtud del deposito con caracter fiduciario.

"Pues seria altemente injusto, ilegal y constituiria un despojo infiudito que unos pobres labriegos fueran desposeidos de terrenos heredados de sus causantes que los ad-quirieron por desmonte, roturacioⁿ en o con el producto de su trabajo y del sudor de su frente, solamente porque tuvieron confianza en la persona del demandado que, a juicio de ellos, era digno de ella, confianza respaldada por el convenio habido entre ellos y el citado demandado en presencia del Juzgado, y en virtud del cual retiraron sus reclamaciones, en la inteligencia de que se les cedera los ter-renos que reclamaban sin necesidad de un pleito si se cumplia la condicioⁿ que el deraandado les irapuso, si se permite ahora al demandado, por raedio de tecnicismos quedarse con los terrenos adjudicados a su favor y de que serfan privados sus actuales poseedores, cuando al Juzgado le

consta que a dichos poseedores no se les dio oportunidad de probar sus reclamaciones mediante la promesa de una cesion o donacion a su favor.

"Es verdad que aparentemente toda accion que tuviesen los demandantes de reclamar la propiedad de los citados lotes que hasta ahora continuan ocupando en concepto de duenos en virtud de las disposiciones claras de la ley del Registro de Propiedad ha prescrito si se diera valor a la defensa fundada exclusivamente en tecnicismos que el demandado interpone en su informe, pero el Juzgado cree que esas defensas no tienen aplicacion alguna al presente caso que cae perfectamente dentro de lo que en derecho americano se llama "Trust."

"Aun suponiendo que los reclamantes no tenian derecho a ser declarados duenos de los lotes en controversia, el demandado no puede ahora alegar esa falta de derecho para dejar de cumplir el compromise contraido por el que se ha constituido en un mero depositario del titulo que adquiriera sobre dichos lotes.

"An agreement entered into upon a supposition of a right or of a doubtful right though it afterwards comes out that the right was on the other side, shall be binding, and the right shall not prevail against the agreement of the parties; for the right must always be on one side or the other, and therefore the compromise or a doubtful right is a sufficient foundation for an agreement.

'Stapleton vs. Stapleton, 1 Atl. 2; Bishop, Cont., S. 27; Ronayman vs. Jarves, 79 III, s 19; Parker vs. Runslow, 102 III, 272, 40 Am. Rep. 558; McKinley vs. Watkins, 13, III, 140; Pool vs. Becker, 92 III, 601; Wray vs. Chandler, 64 Ind. 154; United States Mortg. Co. vs. Henderson, 111 Ind. 24; Jones vs. Hittenhouse, 87 Inc. 348.'

"En su consecuencia, el Juzgado dicta sentencia ordenando al demandado o a los herederos de fiste a otorgar a favor de todos y cada uno de los demandantes una escritura de cesion de los lotes que cada uno de ellos reclama, con las costas al demandado."

Se arguye, en primer tSrmino, en esta apelacion que el Exh. B, es una prueba incompetente por no estar certificado ni por el Escribano ni por el Juez. Dicho Exhibito es como sigue:

"Exhibit B

"ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

ISLAS FILIPINAS

En el Juzgado de Primera Instancia de Negros Occidental

Vigesimo Segundo Distrito Judicial

[Epediente No. 11, G. L. R. O. Record No. 100, Catastro de Isabela,

Lote No. 109]

El Director de Terrenos, contra Tomas Abaniel y Otros.

"En una sesion del Juzgao de Primera Instancia de Bacolod,

Negros Occ. celebrada el dia 3 de diciembre de 1917, a las 8:00 a.m.

Presentes

El Hon. Norberto Romualdez.

Juez del Vigesimo Segundo Distrito Judicial

Comparecencias

El Escribano Sr. Mariano Cuadra de dicho Juzgado

El Taquigrafo Oficial Lorenzo Tanjuaquiao

El abogado Sr. Agustin P. Seva, por los oposi-

tores; y

El abogado Sr. Serafin P. Hilado, por los reclamantes.

"Llamada a vista el lote arriba numerado, tuvieron lugar las siguientes actuaciones:

"El Sr. Pablo Garcia de Isabela, manifest6 que el ha hablado con todos y cada uno de los concejales de Isabela, y que ellos se han comprometido a aprobar una resolucio de poner el nombre del Sr. Teodoro lulo a la calle Zamora y el de Gregoria Regalado a la calle Quezon, ambas calles del casco de la poblaci6n de Isabela.

"En vista de estas manifestaciones del abogado de los reclamantes de los cuarenta y tanto lotes, poco mas o menos, situados en dichas calles y controvertido entre el Sr. Yulo y los ocupantes de dichos lotes, el Sr. Jose Yulo, representado por el Dr. Mariano Yulo, se compromete a donar estas parcelas de terreno a los reclaraantes tan pronto como se apruebe una resolucio por la Junta Municipal de Isabela y aprobada debidamente por la

Junta Provincial, a poner los nombres de Teodoro Yulo y Gregoria Regalado a las calles arriba mencionadas; Entendiendose, que si algun Concejo Municipal posterior resolviere cambiar de nuevo los nombres de dichas calles y que esta ultima resolucion llegase a ponerse en practica, entonces la propiedad que rige a cada uno de los lotes a que aqui se hacen referencia, revertira al donante. Teniendo en cuenta todas estas raanifestaciones, el abogado de los reclamantes renuncia presentar sus pruebas.

"El abogado de los opositores, en vista de este arreglo, hace constar que retira todas las pruebas practicadas por sus representados ante Juez arbitro de Isabela sobre los lotes a que dicha transaccion se refiera.

"Conviene hacer la aclaracion de que el com-promiso del Sr. lulo es el de hacer una donacion de todos y cada uno de estos lotes a sus actuales ocupantes, no necesariamente por toda la exten-si6n del lote, si no de aquella parte que el determinara ulteriormente, y que al hacerlo asi, se obliga a no destruir edificios ni siembras de los ocupantes de esos lotes. Entendiendose, que en caso de disminuci6n, esta tendralugar no precisamente al frente de los lotes que miran a la calle Zamora si no al lado contrario al Sur.

"Certifico:

"Que lo que precede en transcripcion fiel y exacta de las notas taquigraficas tomadas por mi durante la sesion arriba mencionada.

"Bacolod, Negros Occidental, Enero 4 de 1918.

"Lorenzo Tanjuaquiao

"Taquigrafo Oficial"

Habiendose presentado dicha prueba ante el mismo Juzgado ipue vio el Catastro de Isabela, y ante quien tuvo lugar lo que consta en el Exhibit B, somos de opinion que dicha certificacion era innecesaria, puesto que el Juzgado podia toiaar conociraiento judicial del contenido del citado documento.

Tambien se alega que no constituyendo dicho Exhibit B un contrato firmado por la parte demandada no puede presentarse como prueba en virtud de la ley de fraudes y no puede probarse su contenido mediante prueba oral. Entendemos que la ley de Fraudes solamente es aplicable a los contratos ratos y no a los consumados, como son parcialraente los celebrados en Gorte abierta y en virtud de los cuales Jose Yulo y Regalado obtuvo el titulo de los lotes correspondientes a los demandantes, pues Sstos son los que los poseen y siempre los nan poseido. Cuando se trata de probar un fraude, la prueba oral es admisible, {Yacapin versus Nery, 40 P. n. 61.) Habiendo los demandantes retirado su oposicion en el expediente catastral en virtud de la promesa hecha por el demandado en Corte abierta, este esta ahora en estoppel para negar la existencia de dicho convenio.

En cuanto a la prescripcion de la accion de los demandantes, creemos que el Juzgado inferior estuvo acertado al concluir que el titulo de los referidos lotes habia sido expedido a nombre del demandado en su concepto de fideicomisario y, por lo tanto, que el esta obligado a traspasar los mismos a favor de aquellos, en cualquier tiempo. Este caso es perecido al asunto de Bantigui versus Platon, R. G. No. 31317. Alli los opositores retiraron su oposici6n en vista, segun el Juzgado, de las pruebas de la parte solicitante. Ms tarde, sin embargo, presentaron una demanda para obligar al solificante a que traspase ciertas porciones del terreno decretado a su favor, habiendo declarado en la vista el abogado de los opositores de que la oposici6n fu6 retirada por la promesa del solicitante de traspasar despues las porciones reclamadas por los opositores. El Juzgado accedio a lo pedido en la demanda, y dicha decision fue confirmada por la Corte Suprema.

En meritos de todo lo expuesto, y no hallando ningun error de hecho ni de derecho en la decision apelada, la confirmamos en todas sus partes con las costas a la apelante.

The foregoing discloses that the respondents, the plaintiffs in civil case No. 6038 of the Court of First Instance of Occidental Negros and the appellees in CA-G.R. No. 5700 of the Court of Appeals, filed answers in the cadastral

case No. 11, G.L.R.O. Cad. itec. No. 100, claiming lots as their property and began to present evidence before a referee appointed by the court in support of their respective claims. Upon the assurance and promise made in open court by Dr. Mariano Yulo, who represented the late predecessor-in-interest of the petitioners in the cadastral case, the defendant in civil case No. 6088 and the appellant in CA-G.R. No. 5700, that, after the change of Zamora and Quennon streets of the municipality of Isabela, province of Occidental Negros, into T. Yulo and G. Regalado streets, respectively, the names of the deceased parents of the defendant Jose Yulo y Regalado, the latter would convey and assign the lots to the claimants, the herein respondents withdrew their claims, and the cadastral court confirmed the title to the lots and decreed their registration in the name of the defendant Jose Yulo y Regalado. In other words, the plaintiffs and appellees in the courts below and now respondents asserted title to each lot claimed by them and began to present evidence to prove title thereto in the cadastral case, but because of the promise referred to made in open court by the representative of the defendant-appellant, the predecessor-in-interest of the petitioners, the respondents withdrew their claims relying upon such promise. That finding is of fact and cannot be reviewed by this Court.[1] It does not appear—it is not even hinted—that the admission as evidence of the copy of the transcript of the stenographic notes taken by the official stenographer, upon which that finding is predicated, was objected to by the predecessor-in-interest of the petitioners. The original transcript was part of the record of the cadastral case and the trial court admitted it as evidence and based the judgment rendered in the case upon it. The fact that the copy of the transcript (Exhibit B) attached to the record of this case is not certified or authenticated by the clerk of court who is the legal keeper thereof is no reason for disregarding it as evidence, for the original transcript attached to the record of the cadastral case must have been read and taken into consideration by the judge of the trial court. At any rate, there having been no objection to the admission of the unauthenticated copy of the transcript, the question of its admissibility cannot now be raised. The uncontroverted and undisputed finding of the trial court, confirmed by the Court of Appeals, that the predecessor-in-interest of the petitioners had complied with the promise by executing deeds of donation or assignment to some of the claimants, as shown in or by Exhibits D, E, F, G, H and I, is a strong proof or corroboration of the truth or authenticity of the contents of the unauthenticated copy of the transcript of the stenographic notes referred to marked Exhibit B. In these circumstances, its probative value cannot be disregarded much less assailed.

Counsel asserts that a trustee does not have title to the property which is the subject of the trust, because title to such property is vested in the cestui que trust. Hence—he argues—if the predecessor-in-interest of the petitioners was a trustee, he or his successors-in-interest could not and cannot be compelled in an action for specific performance to convey or assign the property—the subject of the trust—because in an action for specific performance—counsel contends—the party to be compelled to perform is the owner or has the title to the property sought to be conveyed or assigned.

The juridical concept of a trust, which in a broad sense involves, arises from, or is the result of, a fiduciary relation between the trustee and the cestui que trust as regards certain property—real, personal, funds or money, or choses in action—must not be confused with an action for specific performance. When the claim to the lots in the cadastral case was withdrawn by the respondents relying upon the assurance and promise made in open court by Dr. Mariano Yulo in behalf of Jose Yulo y Regalado, the predecessor-in-interest of the petitioners, a trust or a fiduciary relation between them arose, or resulted therefrom, or was created thereby. The trustee cannot invoke the statute of limitations to bar the action and defeat the right of the cestuis que trustent. If the pretense of counsel for the petitioners that the promise above adverted to cannot prevail over the final decree of the cadastral court holding the predecessor-in-interest of the petitioners to be the owner of the lots claimed by the respondents were to be sustained and upheld, then actions to compel a party to assign or convey the undivided share in a parcel of land registered in his name to his co-owner or co-heir could no longer be brought and could no longer succeed and

prosper.

It is contended that lot 224 was claimed in the cadastral case by the predecessor-in-interest of the petitioners alone, and not as adjudged in this case by the trial court and confirmed by the Court of Appeals that it was also claimed by one of the respondents, one of the plaintiffs in the court below. This also is a question of fact which cannot be reviewed in these proceedings.

The judgment under review is affirmed, with costs against the petitioners.

Moran, C. J., Ozaeta, Pablo, Bengzon, Tuason, Montemayor, Reyes, and Torres JJ., concur.

Paras, J., took no part.

[1] Filipinas Compañía de Seguro vs. Tan Chuaco, G. R. No. L-1559, 31 January 1950, and cases cited therein.

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.