

**MERCEDES SOMERA VDA. DE NAVARRO, ET AL.,  
DEMANDANTES-APELADOS, CONTRA TOMAS NAVARRO, ET AL.,  
DEMANDADOS-APELANTES.**

*CA-G.R. No. 501. February 11, 1946*

Read online (full-text search, related cases, audio case brief): <https://batas.org/library/g-r-no-501/>

---

**BRIONES, M.:**

Tratase de la apelacion interpuesta por los demandados contra la orden dictada por el Juez Sandoval, del Juzgado de Primera Instancia de Laguna, aprobando y confirmando el certificado de venta librado por el Sheriff a favor de los demandantes en relacion con un terreno agricola de 52 hectareas poco mas o menos hipotecado por aquellos a estos para garantizar el pago de una obligacion en numerario. Los demandados incurrieron en mora de ahi la ejecucion de la hipoteca y consiguiente venta de la propiedad en publica subasta anunciada y verificada por el Sheriff.

La oposicion a la aprobacion y confirmacion de la venta se basa en los siguientes fundamentos:

- (a) La mocion al efecto no se halla ajustada a derecho, puesto que en su encabezamiento no se especifican los nombres de los demandantes y demandados.
- (b) No se dio traslado de dicha mocion a la parte contraria con tres dias de antelacion a la audiencia, conforme esta mandado por el Reglamento de los Tribunales. Por tanto, no debia ser considerada ni admitida por el Juzgado.
- (c) No se cumplio la regla sobre la publicacion del anuncio de la venta. En vez de publicarse en dos periodicos, uno en ingles y otro en español, no se publico mas que en "La Opinion", editado en español. Y los avisos no se rijaron en tres sitios publicos de Cabuyao, Laguna, donde tuvo lugar la venta, por un periodo completo de 20 dias antes de la subasta.
- (d) El precio de P12,381.56 en que se remato el terreno es inadecuado teniendo en cuenta su valor amillarado de P26,472.80 y que al efectuarse la subasta su valor en plaza era P52,975.80.
- (e) El Sheriff debia de haber rechazado la postura de los demandantes y haber esperado que se presentasen mas posturas hasta lograr la mas alta y razonable.
- (f) No se debia de haber proveido el pedimento para la confirmacion de la venta hasta que los demandados hubiesen sido oidos y hubiesen tenido oportunidad de articular pruebas en apoyo de su oposicion.

El Juzgado desestimo todos y cada uno de dichos fundamentos y los apelantes hacen en su alegato varios señalamientos de error que en detalle se discuten y resuelven a continuacion.

1). El primer señalamiento de error carece absolutamente de merito. Solo tratandose de la demanda se debe expresar en el encabezamiento los nombres de todas las partes; en los otros escritos es bastante que se escriba el nombre de la primera parte en cada lado, indicandose en una forma propiamente abreviada las otras partes, si las hay (Art. 2, Regla 15, Reglamento de los Tribunales). Se arguye que el pedimento para la aprobacion y

confirmacion de la venta en un asunto de ejecucion de hipoteca no es una simple mocion sino que tiene el caracter de una demanda. Si esto fuera verdad, el cobro judicial de un credito hipotecario envolveria necesariamente dos pleitos: el cobro de la deuda, y la confirmacion de la venta de la propiedad hipotecada. Habria que pagar derechos judiciales por dos demandas. El acreedor hipotecario estaria entonces en peor condicion que el acreedor ordinario. Esto es sencillamente absurdo. La confirmacion de la venta no es mas que una secuela, un incidente el ultimo incidente del pleito principal. Pero aun suponiendo que en esto se haya cometido error, de todas maneras no seria de los que por su naturaleza y sustancia podrian dar lugar a revocacion.

2). Los apelantes alegan que no se les notifico la mocion con tres dias de anticipacion, conforme manda el Reglamento. La audiencia se fijo para el 26 de Julio de 1941. La copia de la mocion para el abogado de los apelantes se envio por correo el 23 de Julio, y se recibio por el destinatario al dia siguiente, 24. Al llamarse a vista la mocion el abogado de los apelantes estuvo presente, y a instancia suya la audiencia se transfirio para el 9 de Agosto. Despues se concedieron otras transferencias y la mocion no se considero finalmente sino despues de haber transcurrido un año y medio, o sea el 4 de Diciembre de 1942. Resulta evidente, por tanto, que la regla sobre notificaciones se cumplio sustancialmente, y que toda discusion ahora sobre el particular viene a ser meramente academica, porque, aun suponiendo que la primera notificacion haya sido irregular, de ella no se siguio ningun perjuicio para los apelantes, toda vez que la mocion no se considero y resolvió sino despues de varias transferencias, de las cuales aquellos habian sido debidamente avisados.

3). Tampoco tiene merito el tercer señalamiento de error. Quando el valor amillarado de la propiedad inmueble que se vende es mayor de P400, es bastante que la venta se anuncie en un periodico que tenga circulacion general en la provincia (Art. 16, Regla 39, Reglamento de los Tribunales). No se niega que "La Opinion", en donde se publico el anuncio de la subasta, tenia circulacion general en Laguna. Es absolutamente insostenible la alegacion de que el anuncio debia de haberse publicado tambien en un periodico de lengua inglesa. Esta exigencia es solo necesaria cuando en la provincia se editan y publican periodicos en ingles y español, debiendo entenderse la palabra publicacion en su sentido literal, esto es, que la manufactura del periodico tenga lugar dentro de la provincia. La terminologia de la regla citada es clara y terminante. La palabra "publicado" (published) que en ella se expresa de ninguna manera debe confundirse con la frase "que tenga circulacion general en la provincia" tambien contenida en la misma. Cada frase tiene su propia y distinta significacion. Aqui la palabra "publicacion" no equivale meramente a "circulacion", sino que significa literalmente editar, imprimir, manufacturar el periodico en una determinada localidad. Y los apelantes no alegan que en Laguna se editaban en aquella epoca periodicos en ingles y español, sino simplemente que alli circulaban periodicos de Manila, entre ellos "La Opinion".

Los apelantes aseveran que la publicacion fue irregular y defectuosa porque si bien es verdad que se hizo dentro del periodo de 20 dias, una vez a la semana, antes del dia fijado para la subasta, desde la ultima publicacion hasta dicho dia no medio mas que un intervalo de 5, y, segun los apelantes, ese intervalo debia ser de 20 dias. Esta pretension es, a todas luces, incorrecta. La regla de que se ha hecho merito es muy clara: basta que el anuncio se publique una vez a la semana, dentro de 20 dias inmediatamente anteriores al de la subasta. No hay nada en la ley que diga que entre la ultima publicacion y la subasta debe mediar un periodo de 20 dias.

4). Se tacha igualmente de nula la venta por no haberse cumplido el precepto reglamentario sobre fijacion del anuncio en tres sitios publicos del municipio donde esta situado el terreno. Consta, sin embargo, por el testimonio del Sheriff y por los correspondientes avisos y affidavits obrantes en autos que la regla sobre este particular se cumplio estrictamente; en cambio, los apelantea no han presentado ninguna prueba en contrario. Se limitan a decir que hubieran podido presentar praevas impugnatorias si se les hubiera dado oportunidad para ello. Pero, como veremos mas adelante, el Juzgado jamas les privo de tal derecho.

5). Se quejan los apelantes de que el tribunal a quo haya confirmado la venta sin darles oportunidad de presentar

sus pruebas en contra de dicha confirmacion. La queja es infundada. La mocion de los demandantes para la confirmacion de la venta se señalo por primera vez a vista para el 26 de Julio de 1941. Se concedieron varias transferencias, casi todas a instancia de los apelantes, hasta que la guerra estallo el 8 de Diciembre de aquel año. Si los apelantes hubieran querido presentar alguna prueba, amplisima oportunidad hubiesen tenido para hacerlo en todo ese tiempo. No solamente no lo hicieron, sino que, como manifiesta el Juzgado en su auto de fecha 25 de Noviembre de 1941 (Exp. de Apelacion, pp. 59-60), el abogado mismo de los apelantes pidio que el asunto se diese por sometido para resolucion sin necesidad de pruebas. Desde que estallo la guerra nada se hizo en el asunto por casi un año hasta que el escribano del Juzgado notifico a las partes que el pedimento en cuestion se veria el 9 de Noviembre de 1942. El abogado de los apelantes tampoco pidio entonces oportunidad para presentar pruebas, limitandose a solicitar otra vez que la vista se trasladase al 23 de Noviembre no para articularlas sino para someter su memorandum o informe en contra de la confirmacion de la venta. Considerando que la mocion habia estado pendiente por mas de un año y que una nueva demora perjudicaria indebidamente a los demandantes, el Juzgado no concedio la transferencia pedida, pero liberalmente opto por un termino medio dando a los demandados un plazo final hasta el 16 de aquel mes para presentar su memorandum, entendiendose que a falta de este el asunto se daria por sometido para su resolucion. El memorandum no se presento sino el 20 de Noviembre, pero con todo el Juzgado lo tuvo en cuenta al resolver la mocion. De todo lo cual se infiere que los apelantes no solo tuvieron toda la oportunidad y todo el tiempo que hubieran querido para presentar sus pruebas, sino que aun para someter su memorandum obtuvieron transferencias que un Juez mas rigido probablemente no hubiese concedido.

6). Bajo su sexto señalamiento de error los apelantes alegan que el precio de P12,381.56 en que se vendio el terreno por el Sheriff en la subasta publica es "irrazonable, repugnante a la conciencia e inhumano", puesto que, segun ellos, la propiedad estaba amillarada en P26,487.90 bajo la Ley No. 530 del Commonwealth, y su valor en plaza era mas de P50,000.00. La venta es, por tanto, nula e invalida, añaden.

Consta de autos que el precio indicado era la cantidad total remanente de la deuda, de suerte que con la venta resultaba totalmente cobrado el credito hipotecario sin quedar ninguna deficiencia contra los demandados. Tambien consta de autos que el valor amillarado de que se ha hecho merito es el resultado de una revision efectuada bajo la mencionada Ley No. 530, la cual tiene por objeto establecer una norma fija de avaluacion en los casos en que el Gobierno se ve obligado a expropiar terrenos de propiedad particular para fines publicos. Respecto del valor en plaza no hay en autos ninguna prueba fehaciente, no pasando de simple conjetura la referida cantidad de P50,000.00. Aunque no consta claramente en autos es de presumir que era menor el valor amillarado anterior a esta revision.

La doctrina clasica en materia de ejecucion de hipoteca se halla bien expuesta en la sentencia de este Tribunal Supremo de 1909, recaida en el asunto de Warner Barnes & Co. contra Santos, 14 Jur. Fil. 457, en donde se declaro lo siguiente:

"x x x El Tribunal Supremo de los Estados Unidos ha declarado en numerosas decisiones que una venta en virtud de ejecucion de hipoteca no vjse dejara sin ereoto porque el Sheriff no haya recibido tanto dinero como el hubiera recibido, con tal de que se hayan llenado todos los tramites y requisitoa para su validez, a menos que los bienes se hayan vendido por una cantidad completamente inadecuada en comparacion con el verdadero valor de aquellos.

"La venta judicial de bienes raices no se dejara sin efecto por lo inadecuado del precio, a menos que la diferencia sea tal que repugne a la conciencia o a menos que haya circunstancias adicionales en contra de la justicia de la misma. (Graffam et al. vs. Burgess, 117 U.S., 180; Schroeder vs. Young, 161 U.S., 334;

Livingston vs. Byrene, 11 Johnson (N.Y.), 555; Eberhardt vs. Gilchrist, 11 N.J. Equity, 167; Montague vs. Dawes, 14 Allen (Mass.), 369; Drinan vs. Nichols, 115 Mass., 353.)

"Aunque la mera circunstancia de que el precio sea inadecuado se ha considerado raras veces suficiente para dejar sin efecto la venta judicial de los bienes, los Tribunales no se mostraran remisos en asirse a esta o aquella circunstancia que revele la justicia de la venta, como causa para dejar sin efecto o anular tales ventas judiciales, especialmente si la diferencia fuese tal que repugne a la conciencia, (Schroeder vs. Young, 161 U.S., 334; Beyers vs. Surget, 19 Howard, 303; Pacific Railroad Co. vs. Ketchum, 101 U.S., 289.)"

En dicho asunto se dicto sentencia contra el demandado por la suma de P11,728.77. Segun las diligencias del Sheriff los bienes hipotecados se vendieron por la cantidad de P4,715.00. Once dias despues de verificada la venta comparecio el demandado ante el Juzgado para oponerse a la confirmacion de la misma y para pedir que sa sacaran los bienes a nueva subasta, pues habia, segun el, otra persona que estaba dispuesta a pagar P800.00 mas de lo obtenido por el Sheriff. El Juzgado desestimo la mocion y confirmo la venta, resolucio que despues fue , sostenida por la Corte Suprema en el recurso de alzada.

En el asunto de Banco Nacional Filipino contra Gonzales, 45 Jur. Fil. 728 (sentencia de 1924) se ejecuto una hipoteca de bienes raices para hacer efectivo el cobro de una deuda de P15,000.00 mas intereses. Los bienes tenian un valor amillarado de P45,000.00. El demandado y ejecutado se opuso a la confirmacion de la venta por no estar ajustada a derecho y principalmente por lo inadecuado del precio, segdn el. El Juzgado, reconsiderando una orden anterior, anulo la venta, pero este Supremo Tribunal, en apelacion, revoco la orden del tribunal a quo y ordeno la confirmacion de la venta en cuestion. En su sentencia esta Corte reafirma la doctrina sentada en el asunto de Warner Barnes & Co. contra Santos, ut supra, y cita, ademas, lo declarado por la Corte Suprema Federal en el asunto de Graffam and Doble vs. Burgess, 117 U.S., 180, en cuyo syllabus se dice lo siguiente;

"Una venta judicial de una propiedad raiz no sera anulada por ser inadecuado el precio, a menos que lo inadecuado del mismo sea en tal proporcion que repugne a la conciencia, o a menos que hubiere circunstancias adicionales contra su equidad.

"Si lo inadecuado del precio pagado por la compra de una propiedad raiz en virtud de ejecucion fuera tan palpable que repugnare a la conciencia, o si en adiccion a esa falta de equidad tan grande el comprador se ha hecho culpable de no ser equitativo, o de haberse aprovechado indebidamente de alguna ventaja, o si el dueño de la finca o la parte interesada en la venta ha sido , por algun motivo, engañado o sorprendido , en ese caso se considerara fraudulenta y nula la venta, y al perjudicado se le permitira rescatar la propiedad vendida."

(Banco Nacional contra Gonzalez, 45 Jur. Fil., 728, 733-734.)

En el asunto de Banco de las Islas Filipinas contra Green, 52 Jur. Fil., 509, (sentencia de 1928), la propiedad hipotecada que valia, segun el demandado, P60,000.00, se remato" en la subasta por la suma de P25,000.00, habiendo sido el Banco acreedor el unico postor. Green se opuso a la confirmacion de la venta por la razon de que el precio era harto inadecuado, teniendo en cuenta el valor real del inmueble. El Juzgado desestimo la oposicion confrmndo la venta. Elevado el asunto en grado de apelacion, este Tribunal Supremo confirmo la sentencia declarando lo siguiente: "Aun cuando fuese cierto que la finca en cuestion valiese P60,000, el hecho de que no se vendio mas que por P25,000, no habiendo habido nadie que haya ofrecido mayor precio que el ofrecido por la

entidad demandante, no es en si suficiente para anular la venta, habiendose llevado la misma con estricta observancia de los procedimientos provistos por la ley sin ninguna irregularidad que la vicie". Es mas resulta que esta misma propiedad se habia rematado en otra subasta anterior por la suma de P10,000.00, y la confirmacion de la venta tambien se cuestiono entonces; pero la misma se anulo no por lo inadecuado del precio, sino por ciertas irregularidades habidas en las diligencias de la subasta. Asi que la Corte hace en su sentencia la siguiente observacion: "Si en aquella apelacion no se considero lo inadecuado del precio de P10,000 como razon meritoria para anular el auto confirmatorio de la venta, el cual se anulo por otro motivo, menos puede considerarse en la presente apelacion como meritorio el fundamento de que el precio de P25,000 es inadecuado para anular el auto confirmatorio de la venta de que se trata" (Banco de las Islas Filipinas contra Green, ut supra, pp. 509-510).

Resulta evidente, a la luz de estas autoridades, que la conrfirmacion de la venta en el caso que nos ocupa sehialla perfectamente ajustada a derecho. Ya hemos visto, al discutir ampliamente los diferentes señalamientos de error, que ninguna irregularidad sustancial se ha cometido en las diligencias de la subasta, efectuandose la misma con arreglo a los procedimientos marcados por la ley. No se alega que haya habido mala re, fraude o connivencia en la venta. Se arguye que el precio de P12,381.56 en que se remato la propiedad es inadecuado y que pudo haberse obtenido mayor cantidad. Pero hay que tener en cuenta que esa era la cantidad total de la obligacion y que no hubo ningun otro postor fuera de los demandantes. Si los damandados tenian otro comprador por que no lo llevaron a la subasta que pudiera pujar? No nos parece seria la alegacion de que por razones de estrategia no estaban dispuestos a reverlar los nombres de otras personas interesadas en comprar el terreno. No alcanzamos a comprender que razones estrategicas podian ser esas. Si querian proteger sus intereses, su deber era buscar compradores que estuvieran dispuestos a pagar un precio satisfactorio para sus pretensiones. En los casos de venta judicial la parte afectada no debe cruzarse de brazos esperandolo todo de las diligencias del Sheriff, sino que con su propia iniciativa debe procurar que a la subasta concurra el mayor numero posible de postores. El que nada de esto hayan hecho los apelantes denota una de estas dos cosas: o que no tenian cuidado en proteger sus intereses, o que teniendolo no encontraron a nadie que estuviera inclinado a pagar por el inmueble mejor precio. Por lo demas, el precio de que se trata no es de ningun modo repugnante a la conciencia, y desde luego resiste bien la comparacion con los casos tipicos de jurisprudencia citados arriba.

Los apelantes invocan a su favor la doctrina sentada en el asunto de Jalandoni contra Ledesma, R.G. No. 42589, The Lawyers Journal, Vol. V, No. 18, pag. 829, 30 de Septiembre de 1937. La doctrina es inaplicable al presente caso. En aquel asunto el terreno producia una renta anual de P1,700 a P2,200 y su valor razonable se estimaba en P8,000. Se vendio en la subasta por la suma de P2,413.59 solamente. Este Tribunal confirmo la sentencia del Juzgado anulando la venta no solo por el precio notoriamente inadecuado, sino porque no se habia cumplido la disposicion legal referente a la publicacion del anuncio de la subasta y por una serie de traspasos ficticios que producian la impresion de que se deseaba "ocultar algo que no podia resistir la prueba de una recta aplicacion de la ley". Todas estas circunstancias, segun la Corte, engendraban la sospecha o presuncion de dolo y connivencia.

7). El septimo y ultimo señalamiento de error es absolutamente inmeritorio. El reamillaramiento provisto por la Ley No. 530 del Commonwealth no tiene por objeto establecer normas de evaluacion que sean aplicables hasta en las ventas judiciales, sino que su efectividad queda limitada a los casos de expropiacion forzosa por parte del Gobierno. Frente a la necesidad de tener que expropiar latifundios y grandes haciendas para realizar el mandato constitucional sobre justicia social agrarian, el ESstado quiso con esa ley proteger el interes publico fijando un tipo de valor razonable que la codicia de los propietarios no puede superar ni exceder. En justicia a la memoria del Presidente Quezon hay que proclamar que fue su vision de estadista liberal y progresivo la que posibilito la promulgacion de esta ley. Pero dar a su alcance mayores dimensiones de las que tiene seria sencillamente adulterarla.

Por las consideraciones expuestas, se confirma el auto objeto de apelacion, con las costas a cargo de los apelantes.  
Asi se ordena.

Moran, C.J., Paras, Jaranilla, Feria, and Pablo, JJ., concur.

**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.