

5 Phil. 482

[G.R. No. 2227. January 02, 1906]

MAXIMINO ESPIRITU, PLAINTIFF AND APPELLANT, VS. JOSE LUIS, DEFENDANT AND APPELLEE.

D E C I S I O N

WILLARD, J.:

The contract involved in this case is as follows :

“Yo, Don Maximino Espiritu, capitan pasado del pueblo de Laoag, cabecera, declaro ser muy cierto que Don Jose Luis vecino de esta dicha cabecera me entrego doscientos cincuenta pesos en plata, con que compra en calidad de retroventa mis terrenos en seis partidas en el lugar denominado San Isidro de Padong, jurisdiccion de Dingras, y estos terrenos dichos en seis partidas estan estampados con los linderos y cabida en el mapa adjunto para corroborar que es muy cierto lo que declaro. Rinde anualmente veinte uyones de palay poco mas o menos el primero; el segundo y tercero doce uyones; el cuarto cuatro baars; el quinto y sexto a tres baars cada unoj y no heredo estos terrenos sino que los compro, y actualmente los estoy gozando. Declaro igualmente que no fueron vendidos ni hipotecados a nadie sino solamente al Don Jose Luis que los compra; y sin embargo de decirse vendidos mediante stiplica que lo he hecho, podro devolver la mencionada suma de dinero si pasan cuatro afios en que los aprovecha o cosecha a contar desde hoy, para que dichos terrenos vuelvan a mi propiedad; declaro igualmente que conto a mi satisfaccion la mencionada suma que recibo en este acto. Por lo tan to desde hoy renuncio mi claro y pacifico goce hasta que yo no devuelva el total de dicho dinero despues de cuatro afios; y si no podro devolver dicha suma en este termino se quedaran en su poder y se consolidara su propiedad sobre ellos y podra darlos en herencia a sus descendientes. Tambion prometo que si hubiere algiiien que litigare o perturbare

su pacffico goce yo sero responsahasta que se resuelva sin que el mencionado Luis tuviese participacion en el pago de los gastos ocasionados por los papeles o actuaciones. Y pido a los Sres. Jueces ante quienes se presenta este contrato en que estan consignadas mis promesas que solamente se cumpla y se admita lo que tengo declarado ante cualquiera autoridad; y en fe de la verdad firmo el presente, siendo testigos Don Jose Agbayani, Don Atanacio Espfritu, mi hermano, y mi padre Don Venancio Espiritu, hoy trece de Mayo de mil ochocientos noventa y dos.

“(Firmados) Maximino Espiritu. Joso Agbayani. Atanacio Espiritu. Venancio Espiritu. \$250 pfs.

“Nota.—En esta fecha diez y seis de Junio de mil ochocientos noventa y cinco declaro ser muy cierto haber recibido de Don Jose Luis, cuarenta pesos en plata que se aiiade a la cuenta que tengo con el, valor de mi terreno que se menciona en este recibo en calidad de retroventa, y en fe firmo fecha ut supra.

“(Firmado) Maximino Espiritu.

“Nota.—Yo que suseribo el presente documento convine con Don Jose Luis que el terreno que vendi en calidad de retroventa conio se manifesta en el contenido del presente documento llego el aiio en que hacemos mutua devolucion le suplique que prorrogamos por cuatro anos en que le devolvere el referido total de dinero sin descontarse nada, y para asegurar firmo debajo hoy catorce de Junio de mil ochocientos noventa y seis.

“(Firmado) Maximino Espiritu.”

The extension of four years made on June 14, 1896, expired in any event on June 14, 1900. The plaintiff has never returned the money. He brought this action on July 29, 1903, asking that the contract be declared without force, and that the defendant be required to transfer the land to him on the payment of 290 pesos. The defendant in his answer admitted the execution of the contract as it is quoted above, and denied the other allegations of the complaint. Neither party introduced any evidence at the trial, and the judge below entered judgment in favor of the defendant.

The only question presented by the plaintiff and appellant in this court relates to the

construction of the contract. It is not skillfully drawn, but we have no doubt that the parties intended to make a contract of sale, with the right of repurchase, such as is described in article 1507 et seq. of the Civil Code. In the contract plaintiff states positively that the defendant has delivered to him 250 pesos, with which the defendant has bought, with the right of repurchase on the part of the plaintiff, the lands of the latter, that the plaintiff sold them to no one except the defendant, who has bought them, and notwithstanding, by reason of the request which the plaintiff has made, he has the right to return the money, and if he can not return the money the land shall remain in the possession of the defendant and he shall become the absolute owner thereof, and can transmit it to his heirs. The other words used in the contract, and quoted by the appellant in his brief, can not, in our opinion, overcome the effect of the parts of the contract to which we have referred. Plaintiff not having returned the money within the time provided in the contract, he, by the terms of article 1509 of the Civil Code, lost all his rights in the land.

The judgment of the court below is affirmed, with the costs of this instance against the appellant, and after the expiration of twenty days judgment should be entered in accordance herewith and the case remanded to the court below for execution. So ordered.

Arellano, C. J., Mapa, Johnson, and Carson, JJ., concur.
