



De La Salle University
Tañada-Diokno School of Law

MACEDA LAW (R.A. NO. 6552)

Primer mula sa DLSU Law Clinic (DLC)



Balak mo bang bumili ng bahay, lupa, o condo nang hulugan?

Hindi biro magdesisyon na bumili ng matagal mo nang pangarap na bahay, lupa, o condo para sa inyo ng iyong pamilya, kahit na hulugan. Kaya naman, mainam na alam mo ang iyong karapatan bilang buyer ng real property nang hulugan sa ilalim ng batas. Ang Maceda Law¹ ay isa sa mga batas na dapat mong malaman bago ka bumili ng pangarap mong bahay, lupa, o condo gamit ang pinaghirapan mong ipon.



Nais ng Primer na ito, na proyekto ng De La Salle University Tañada-Diokno School of Law (DLSU-TDSOL) sa ilalim ng DLSU Law Clinic (DLC), na tulungan ka at ang iyong pamilya na maintindihan ang polisiya, sakop, proteksyon, at proseso sa pagbili ng real property nang hulugan sa ilalim ng Maceda Law.

¹ Rep. Act. No. 6552.

Anu-ano ang mga salitang dapat mong maintindihan sa Maceda Law?



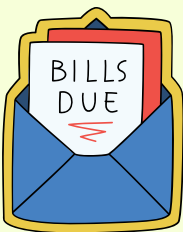
Real property - Tumutukoy sa lupa, gusali, kalsada, at iba pang mga bagay na hindi mahihwalay sa lupa nang hindi nasisira²



Installment - Pagbabayad nang hulugan



Grace period - Palugit na binibigay sa real property buyer na makapaghulog nang wala pang penalty kahit lagpas na sa due date ng pagbabayad



Default - Hindi pagbabayad ng kinakailangang hulog para sa biniling real property

² See Arts. 414 and 415, Civil Code.



Bakit may Maceda Law?

Ang Maceda Law, na kilala rin sa tawag na “Realty Installment Buyer Act”, ay naging batas noong Agosto 26, 1972.³

Pinoprotektahan nito ang mga katulad mong buyer ng bahay, lupa, o condo nang hulugan para iwas-biktima sa hindi patas na kondisyon sa kontrata kasama ang real estate developers.

Marami sa mga pamilyang nabibilang sa lower- at middle-class ang mas gugustuhin na magbayad nang hulugan para lang magkaroon ng sarili nilang real property. Dahil dito, marami sa kanila, lalo na sa low-income earners, ang napipilitang pumasok sa mga mapagsamantalang kasunduan gaya ng “take it or leave it” na kontrata.⁴

³ Sec. 9, *supra* note 1.

⁴ *Angeles, et al. v. Calasanz, et al.*, G.R. No. L-42283, March 18, 1985.

Sinu-sino ang mga protektado ng Maceda Law?



(a) Buyer ng real property, gaya ng residential condominium apartments, bahay, townhouse, at bahay at lupa, na nakapagbayad ng lahat ng installments sa loob ng dalawang (2) taon o higit pa;⁵ o

(b) Buyer ng real property na nakapagbayad ng installments ng wala pang dalawang (2) taon, hangga't nakapagbayad sa loob ng grace period na ibinigay ni seller na hindi bababa sa animnapung (60) araw mula sa due date.⁶

Anong uri ng real property ang protektado ng Maceda Law?



- Real properties na "residential" lamang ang klasipikasyon.⁷

⁵ Sec. 3, *supra* note 1.

⁶ Sec. 4, *supra* note 1.

⁷ Sec. 3, *supra* note 1.



Proseso para sa buyer na nakapagbayad ng installments sa loob ng dalawang (2) taon

(a) Kung may default:

- Mayroong isang (1) buwan na grace period si buyer, kada isang (1) taon ng nabayaran niyang installments, para mabayaran ang hindi pa niya nababayaranang installments⁸

(b) Kung kinansela ang kontrata:

- Dapat ibalik ni seller ang cash surrender value ng binayaran ni buyer na katumbas ng limampung porsyento (50%) ng kabuuang kabayaran ni buyer⁹

⁸ Sec. 3 (a), *supra* note 1.

⁹ Sec. 3 (b), *supra* note 1.



Proseso para sa buyer na nakapagbayad ng installments ng higit limang (5) taon

(a) Kung may default:

- Mayroong isang (1) buwan na grace period si buyer, kada isang (1) taon ng nabayaran niyang installments, para mabayaran ang hindi pa niya nababayaranang installments¹⁰

(b) Kung kinansela ang kontrata:

- Dapat ibalik ni seller ang cash surrender value ng binayaran ni buyer na katumbas ng limampung porsyento (50%) ng kabuuang kabayaran ni buyer¹¹
- Dagdag pa rito ang limang porsyento (5%) na cash surrender value kada taon na nakapagbayad si buyer matapos ang limang (5) taon, hangga't hindi ito lalagpas sa sa siyamnapung porsyento (90%) ng kabuuang kabayaran ni buyer¹²

¹⁰ Sec. 3 (a), *supra* note 1

¹¹ Sec. 3 (b), *supra* note 1.

¹² *Ibid.*



Proseso para sa buyer na nakapagbayad ng installments ng wala pang dalawang (2) taon

- **Kung may default:**

- Mayroong animnapung (60) araw na grace period mula due date si buyer para mabayaran ang hindi pa niya nababayaranang installments¹³
- Matapos ang grace period at hindi pa rin nakapagbayad si buyer, maaaring kanselahin na ni seller ang kontrata matapos ang tatlumpong (30) araw mula nang matanggap ni buyer ang abiso na notaryado¹⁴

¹³ Sec. 4, *supra* note 1.

¹⁴ *Ibid.*

DLSU Law Clinic

CONTACT US



DLSU Rufino Campus, 38th St.,
University Parkway, Bonifacio
Global City, Taguig



Tel. No.: (632) 8877-9244

Mobile No.: 0917-6355189



dlsulawclinic@dlsu.edu.ph



<https://www.dlsu.edu.ph/dlc/>