En la Ciudad de San Sebastián a nueve de Diciembre de mil ochocientos noventa y cinco ante mí el Licenciado D. Segundo Berasategui Notario del Colegio Territorial de Pamplona y vecino de ésta capital comparecen:

De una parte:

Don Francisco Zumalacárregui y Lizarríbar, sastre y su Señora esposa Dª Ramona
Lizarribar y Esnaola, dedicadas a labores propias de su sexo, ambos mayores de edad y vecinos
de ésta Ciudad, provistos de cédulas personales de séptima clase número trescientos treinta y
cuatro y undécima clase, número dos mil noventa, expedidas por la Diputación de ésta
Provincia el veinte y dos de octubre del año último.

Y de la otra:

Don José Ramón Sarriegui y Lete, también mayor de edad, soltero labrador y vecino de Alza, con cédula personal de undécima clase, número quinientos veinte y tres, expedido por la citada Diputación el primero de Octubre del corriente año.

Y Don Ramón Errazti y Bengoa, mayor de edad, casado, labrador y vecino también de Alza, con su cédula personal de octava clase, número veinte, expedida por la mencionada Diputación con igual fecha que la anterior.

Doy fe yo el Escribano de que D. Francisco Zumalacárregui concede en éste acto a su Señora esposa Dª Ramona Lizarribar licencia expresa para formalizar la presente escritura.

Y todos los Sres. comparecientes que tienen, a mi juicio, la capacidad legal necesaria para otorgar ésta escritura de venta, constitución de servidumbres e hipoteca y convenio dicen:

<u>Antecedentes</u>

Primero.— En virtud de escritura otorgada en Irún el cuatro de Febrero del corriente año ante D. Pedro de Indart, Notario y vecino de dicha villa, que fue inscrita en el tomo doscientos noventa y cuatro del Archivo del Registro de la Propiedad de éste Partido, sexto del Ayuntamiento de Alza, finca número doscientos trece, inscripción primera, Dª Dolores Guerendiain y Aguinaga, vecina de Irún, vendió al compareciente D. Francisco Zumalacárregui los siguientes dos trozos de terreno segregados de los pertenecidos del caserío Altunaenea o Echeberri, radicante en jurisdicción de Alza.

Trozo primero

Setenta y uno posturas o sean veinte y dos áreas y once centiáreas de terreno labrante bueno situado por la parte inferior de la cantera abandonada Portuzar. De las setenta y un posturas que contiene éste último terreno, cuarenta posturas son roturadas y rellenadas de tierra de sus cercanías, donde antes no había más que piedra.

Y trozo segundo

Cuarenta posturas, o sean doce áreas y cuarenta y seis centiáreas de terreno, ocupa la cantera abandonada llamada Portuzar. Confinan ambas partidas por el Norte con camino carretil que desde la carretera se dirige a Alza, por el Oriente con pertenecidos de la casería Lardi, por el Sur con arroyo y por el Poniente con terrenos del ferrocarril del Norte.

Segundo.-- Según lo manifiesta el expresado D. Francisco Zumalacárregui y resulta del indicado título de adquisición, los trozos descritos están libres de todo gravamen.

Tercero.-- D. Francisco Zumalacárregui ofreció vender a los comparecientes D. José Ramón Sarriegui y D. Ramón Errazti quinientos cuarenta y nueve metros cuadrados segregados de los repetidos trozos.

Cuarto.— Ambos interesados D. José Ramón Sarriegui y D. Ramón Errazti han convenido en ´que la venta se efectúe tan solo a nombre de D. José Ramón Sarriegui por haber sido éste quien ha costeado una casa que se halla ya construida en parte del citado terreno; y el D. Francisco Zumalacárregui ha consentido en ello.

Quinto.-- En la venta que se realice debe constituirse una servidumbre a favor de los terrenos del vendedor y de cierta finca de Dª Ramona Lizarribar, cuya descripción y titulación son las siguientes:

Casería llamada Larrerdi con sus pertenencias, radicante en jurisdicción de la Población de Alza: consta la casa de piso llano, uno alto y desván, ocupa de sitio con sus antepuertas diez y nueve posturas, equivalentes a cinco áreas y trece centiáreas y confina con sus pertenecidos. Consisten éstos en mil setecientas ochenta y cinco posturas, o sean quinientas cincuenta y cinco áreas y trece centiáreas de tierra de sembradía y manzanal; ciento cuarenta y dos y media posturas o cuarenta y siete áreas y cuarenta y dos centiáreas de herbales y zarzales en los intermedios y extremos de dicha sembradía y manzanal; quinientas treinta y un posturas o ciento sesenta y cinco áreas y catorce centiáreas de tierra jaral; y trescientas noventa y ocho y media posturas o ciento veinte y tres áreas y noventa y tres centiáreas de tierra erial o inculta

en los extremos del Mediodía y Poniente de la indicada sembradía y manzanal con deducción de un camino público: confina todo por Oriente con una regata y pertenecidos de la casería Chapiñenea por Mediodía con los de la casería nombrada Casano, por Poniente con propiedad de D. José Antonio de Alquiza, por Norte en parte de su extensión con la regata y en el remanente con un camino carretil público y pertenecidos de las caserías Portuchar y Arriaga y sembradía de D. Manuel Arzac: setecientas cuarenta y tres y media posturas, equivalentes a doscientas treinta y un áreas y veinte y dos centiáreas de tierra erial o inculta en el término denominado Cutarroegala, confinante por Oriente con pertenecidos de la casería Echeverri, por mediodía con propiedad de los herederos de Dª María Jesús Magrat, por Poniente con un camino público que se dirige a la Villa de Rentería y otros puntos y por Norte con propiedad de los herederos de D. Gerónimo Zidalzeta.

En la actualidad forma parte de los pertenecidos de la casería Larrerdi una porción de terreno de sesenta y cuatro metros superficiales y quince decímetros radicante en el punto llamado Izarracelay pasaje de la Herrera, jurisdicción de Alza que se utilizó para abrir un camino a dicha casería, confinante por Norte con los terrenos de la Compañía del Ferrocarril del Norte, por Sur con pertenecidos de Larrerdi, hoy camino que se dirige a la cantera de la misma finca, por Este con una regata y por Oeste con terreno de D. Andrés Elosegui.

Dª Ramona Lizarribar adquirió la finca descrita por herencia de Dª Josefa Rodríguez y

Herrera Mutiozabal, vecina que fue de ésta Ciudad; y en virtud de una copia del testamento de

la finada y de otra copia de la escritura de descripción de dicha finca que otorgó el dos de

Septiembre de mil ochocientos noventa y cuatro ante el notario de ésta Ciudad D. Joaquín

Elosegui, la inscribió a su favor en el tomo doscientos noventa y cuatro del Registro de la

Propiedad de éste partido, libro sexto del Ayuntamiento de Alza, folio ciento noventa y ocho,

finca número doscientos once inscripción primera.

Y Sexto.-- A consecuencia del convenio indicado anteriormente y de tratos privados habidos entre los expresados Sres. Sarriegui y Errazti, se desea hacer constar en documento público ciertos derechos ofrecidos a éste último.

De conformidad con lo expuesto los Sres. comparecientes libre y espontáneamente otorgan lo siguiente:

Venta hipoteca y servidumbre

Primero.-- D. Francisco Zumalacárregui segrega del segundo de los dos trozos de su pertenencia, antes descritos, una porción de terreno, de cabida de quinientos cuarenta y nueve metros cuadrados, equivalentes a cinco áreas y cuarenta y nueve centiáreas, que linda por Norte con el camino carretil público que desde la carretera se dirige a la población de Alza, por Este y Sur con el resto del terreno de la cantera abandonada Portuzar y por Oeste con propiedad de la Compañía del ferrocarril del Norte.

Y declara que, en virtud de ésa segregación, el indicado trozo segundo, que tenía doce áreas y cuarenta y seis centiáreas de cabida, queda ahora con solo la extensión de seis áreas y noventa y siete centiáreas, las cuales se hallan la contacto del primer trozo de setenta y un posturas, o sean veinte y dos áreas y once centiáreas; que une dichos restos del trozo segundo y todo el trozo primero para formar con ellos como lo hace una sola finca; y que la descripción de la finca que así constituye es la siguiente:

Finca rústica, situada en jurisdicción de Alza y que anteriormente formó parte del terreno ocupado por la cantera abandonada Portuzar; tiene de cabida veinte y ocho áreas y ocho centiáreas: linda por Norte con el terreno cedido al Sr. Sarriegui y con el mencionado camino para Alza, por Oriente con pertenecidos de la casería Lardi, por Sur con un arroyo y por Poniente con el referido terreno cedido al Sr. Sarriegui y con pertenecidos del ferrocarril del Norte; y su valor se calcula en dos mil setecientas cincuenta pesetas.

Segundo.-- El mismo D. Francisco Zumalacárregui vende a D. José Ramón Sarriegui la descrita porción de terreno de cinco áreas y cuarenta y nueve centiáreas de cabida, o sean quinientos cuarenta y nueve metros cuadrados, por el precio convenido de mil noventa y ocho pesetas.

Tercero.-- Con motivo del indicado precio de mil noventa y ocho pesetas, los Sres. otorgantes convienen lo siguiente:

Si durante el plazo de doce años, contados desde hoy, D. José Ramón Sarriegui vende todos o parte de la finca que ha formado en la descrita porción de terreno, tendrá que pagar dichas mil noventa y ocho pesetas al D. Francisco Zumalacárregui dentro de los quince días siguientes a la enajenación que efectúe, o antes, sin abonarle rédito alguno de mora, pues lo pactan así ambos Sres. comparecientes después de haber sido advertidos por mí el Notario de su derecho para estipular réditos sin sujeción a tasa alguna legal y de que no quedarán

garantizados los que convengan sino en cuanto consten en ésta escritura y en la inscripción correspondiente que se haga en el Registro de la Propiedad.

Si D. José Ramón no realiza venta alguna de la indicada finca, dentro del expresado plazo de doce años, no tendrá que pagar nada por razón del precio estipulado, entendiéndose que ése precio queda compensado y abonado con la obligación que se consignará después de ésta misma cláusula a favor del Sr. Zumalacárregui.

No se tendrá en cuenta para determinar si hay que pagar o no el referido precio cualquier trasmisión que D. José Ramón Sarriegui haga a D. Ramón Errazti con arreglo y como consecuencia del convenio entre éstos dos últimos, que se expresará más adelante en éste instrumento público.

Y como compensación de la falta de pago o demora en la entrega del precio, D. José
Ramón Sarriegui y D. Ramón Errazti tendrán la obligación de tomar de D. Francisco
Zumalacárregui la piedra que necesiten para las obras en que trabajen, siempre que el último
les ofrezca tan buena piedra y en precio igual o menor que un tercero, durando ésa obligación,
a saber: en el caso de que D. José Ramón satisfaga el precio estipulado hasta el día en que
haga su entrega, y en caso contrario durante el término de doce años, contados desde hoy.

Cuarto.-- Todos los Sres. otorgantes reconocen y confiesan que el D. José Ramón Sarriegui ha construido a sus expensas una casa de nueva planta en parte del terreno que se acaba de cederle, y que fue puesto a su disposición hace ya bastante tiempo.

Y expone D. José Ramón Sarriegui, que, según resulta del plano que me entrega para que lo agregue a ésta escritura, la descripción de la finca que ha formado de ése modo es la siguiente:

Casa con sus pertenecidos, finca rústica, situada en parte del terreno que ocupó la cantera abandonada Portuzar, próxima al punto llamado Herrera y en jurisdicción de Alza: la casa ocupa ciento ochenta metros cuadrados, y se compone de bodega en parte de su planta, piso bajo y tres habitaciones: está enclavada dentro del terreno de quinientos cuarenta y nueve metros cuadrados: tiene al Sur una faja de terreno marcado en el plano con la letra C. de tres metros y cuarenta centímetros de ancho y que contiene cincuenta y nueve metros y dos decímetros cuadrados: a la parte del Oeste tiene otra faja de terreno marcada con la letra D. de dos metros y treinta centímetros de ancho con una superficie de veinte y ocho metros y treinta y dos centímetros cuadrados: por la parte Norte tiene una antepuerta señalada con la

letra E. de doscientos doce metros y seis centímetros cuadrados de cabida: y por la parte Este tiene una faja de dos metros de anchura, señalada con la letra B. que va desde el mojón G. hasta el camino de Alza y contiene sesenta y nueve metros y sesenta centímetros cuadrados.

La casa y los espacios de terreno que se han citado constituyen un solo trozo de cabida total de quinientos cuarenta y nueve metros cuadrados y linda por Norte con el camino carretil público que desde la carretera se dirige a la Población de Alza, por Este y Sur con el resto del terreno de la cantera abandonada Portuzar, perteneciente a D. Francisco Zumalacárregui y por Oeste con propiedad de la compañía del ferrocarril del Norte y el valor de la propiedad descrita se halla calculado en diez y ocho mil ciento cuarenta y ocho pesetas.

Sexto.-- D. Francisco Zumalacárregui impone como única condición de la venta efectuada a D. José Ramón Sarriegui la carga siguiente:

Los carros destinados a la conducción de la piedra que se saque de la finca que ha formado D. Francisco Zumalacárregui con las dos porciones de terreno que tenía y de los pertenecidos de la descrita casería Larrerdi, propia de su Sra. Esposa Dª Ramona Lizarribar, podrán transitar en todos tiempos, con completa libertad por la faja de terreno de dos metros de anchura existente al Este de la casa construida por el Sr. Sarriegui e indicada en el repetido plano con la letra B., sin abonar por ello cantidad alguna.

Con el fin de que así ocurra D. José Ramón Sarriegui constituye la oportuna servidumbre de paso sobre su descrita finca y a favor de las mencionadas propiedades de D: Francisco Zumalacárregui y Dª Ramona Lizarribar descritas respectivamente en el número primero de ésta escritura e en el antecedente quinto.

D. Francisco Zumalacárregui y Dª ramona Lizarribar aceptan ésa servidumbre.

Y todos los interesados fijan a la servidumbre de que se trata un valor de doscientas cincuenta pesetas.

Séptimo.— Los Sres. Zumalacárregui y Sarriegui declaran que en su sentir, ninguno de ellos resulta perjudicado por éste contrato, se obligan a respetar y cumplirlo fielmente y renuncian cuantos derechos y acciones les asistan tanto para pedir su rescisión como para reclamar abono o indemnización de cualquier clase.

Y Octavo.-- D. Francisco Zumalacárregui queda obligado, con arreglo a derecho a la evicción, seguridad y saneamiento del terreno vendido.

Convenio

D. José Ramón Sarriegui y D. Ramón Errazti pactan lo que se expresa a continuación:

Primero.-- En compensación de los favores que D. Ramón Errazti ha hecho a D. José Ramón Sarriegui consintiendo que D. Francisco Zumalacárregui venda al último el mencionado terreno de quinientos cuarenta y nueve metros cuadrados y ayudándole en la construcción de una casa en parte de ése terreno, dicho D. José Ramón Sarriegui reconoce a favor del Ramón Errazti derecho de adquirir la mitad proindiviso de la finca que ha formado, o sea de la casa con sus pertenecidos que se han descrito en el número cuarto de la parte de ésta escritura que lleva el epígrafe de venta, hipoteca y servidumbre.

Segundo.-- D. Ramón Errazti podrá ejercitar ése derecho de adquisición, durante el término de tres años contados desde hoy, abonando al D. José Ramón Sarriegui, en una sola partida, nueve mil setenta y cuarto pesetas, y siendo de su cuenta el pago de los gastos que origine el otorgamiento de la oportuna escritura.

Tercero.--- Por el mero trascurso de los indicados tres años, sin que el D. Ramón Errazti haga uso del derecho de adquisición que le reconoce, cesará totalmente dicho derecho; y para hacerlo constar así en el Registro de la Propiedad de éste Partido, bastará con que se presente en él una primera copia de ésta escritura, sin necesidad de que se acompañe ningún otro documento.

Cuarto.— Durante el repetido plazo de tres años, D. José Ramón Sarriegui administrará con completa libertad la citada finca que le pertenece, percibirá todas las rentas de la casa descrita y abonará las contribuciones y demás gastos que origine como único dueño que es de ella: si, de ése modo, obtiene un remanente líquido superior a mil ochenta y ocho pesetas anuales, entregará una mitad del exceso a D. Ramón Errazti, y si el remanente líquido que consiga es menor que ésa cantidad, percibirá del Sr. Errazti una mitad de la diferencia entre ambas sumas.

Quinto.-- Todas las entregas que deban hacerse en virtud de lo pactado entre los Sres.

Sarriegui y Errazti, tendrán que hacerse en Alza, en moneda de oro y plata precisamente, con exclusión de todo papel moneda creado o por crear, aun cuando se establezca su circulación forzosa.

Y Sexto.-- Los expresados Sres. Sarriegui y Errazti se obligan al fiel y exacto cumplimiento de cuanto han convenido. En cuyos términos se formaliza ésta escritura que los Sres.

comparecientes aceptan en todas sus partes.

Y yo el Notario les hago las siguientes advertencias:

Primera.— Que de éste documento debe verificarse la inscripción correspondiente en el Registro de la Propiedad de éste partido, sin cuyo requisito no será admitido en los Juzgados y Tribunales, Consejos y Oficinas del Gobierno, si al objeto de la presentación fuere hacer efectivo en perjuicio de tercero, el derecho que debió ser inscrito salvo los dos casos de excepción que comprende el artículo trescientos noventa y seis de la Ley Hipotecaria.

Segunda.-- Que a favor del Estado, la Provincia y el Municipio se hace expresa reserva de la hipoteca legal en cuya virtud tienen preferencia sobre cualquier otro acreedor para el cobro de la última anualidad del impuesto repartido y no satisfecho por la finca de que se trata en ésta escritura y que se constituye igual reserva a favor del asegurador de la misma finca por los premios del seguro correspondiente a los dos últimos años, sino estuviesen pagados y de los dos últimos dividendos si el seguro fuese mutuo.

Tercera.-- Que la servidumbre constituida en la presente escritura, debe inscribirse respecto a los predios sirviente y dominantes.

Cuarta.-- Que el pago de todo o parte de la cantidad adeudada, no podrá oponerse ni perjudicar a tercero, sino se hace constar por medio de una nota marginal o de la inscripción correspondiente.

Quinta.-- Que el acreedor no podrá reclamar por la acción real hipotecaria, con perjuicio de tercero rédito alguno por no haber estipulado en ésta escritura.

Y Sexta.-- Que toda hipoteca posterior habrá de quedar pospuesta a la presente, entendiéndose que si dicha obligación posterior deberá hacerse efectiva antes que venza la presente, vendiéndose la finca, se deducirá en primer lugar el importe de la actual, aplicándose a la posterior tan solo la cantidad sobrante.

Así lo dicen y otorgan siendo testigos presentes a éste acto...Y enterados todos los concurrentes por mí el Notario, de su derecho para leer por si mismos ésta escritura u oírmela leer, procedí, por su acuerdo, a su lectura íntegra y traducción al vascuence, ratificándose aquellos en su contenido; y forman excepción hecha del Sr. Sarriegui que manifiesta no saber escribir y a cuyo ruego y por sí lo hacen los testigos juntamente conmigo el Notario que doy fe del conocimiento de los Sres. otorgantes y de todo lo contenido en éste instrumento público.
