

Convenio sobre los derechos de las fincas de Estibaus y Amoreder.

1868-04-21

AHGP-GPAH 3/3035/100

En la casa-fábrica de jabón, término de la población de Alza, jurisdicción de la ciudad de San Sebastián a veinte y uno de Abril de mil ochocientos sesenta y ocho, ante mí D. José Francisco de Orendain, vecino de la misma ciudad, Notario Real y público del Colegio del Territorio de Burgos, comparecen.

De una parte D. José Ramón Arzac y Echeverría, de estado casado, propietario y labrador, de edad de ochenta años y vecino de ésta población.

Y de otra D. Cosme Arzac y Arrieta, de estado casado, propietario y labrador, de edad de cincuenta y ocho años y vecino también de la misma población.

Y asegurando que se hallan en el pleno goce de sus derechos civiles, con la libre administración de sus bienes y con capacidad legal para formalizar ésta escritura de transacción y cesión de bienes, dice:

Que ambos adquirieron por herencia de D^a María Magdalena Echeverría, viuda de D. José Alejo Arzac, y vienen poseyendo pro-indiviso la casería denominada Estibaus, finca rústica, radicante en ésta población cuya descripción es como sigue.

Caserío Estibaus, señalado con el número cuarenta y uno en dicha población de Alza: ocupa un solar de ciento treinta y dos metros y veinte y un decímetros superficiales. Consta de piso llano y uno alto, confina por Oriente, Poniente y Norte con pertenecidos de la misma casería, y por Mediodía, en parte con el caserío número cuarenta y dos, y en el resto con terreno perteneciente a la misma casería de Estibaus. Los pertenecidos de ésta casería consisten en cinco áreas y noventa y un centiáreas de tierra de sus antepuertas alrededor de la casa: ciento diez y nueve áreas y setenta y cuatro centiáreas de tierra labrantía y manzanal; y noventa y seis áreas y cuarenta y un centiáreas de herbales y eriales, cuyas porciones todas que forman coto redondo, confinan por Oriente en la mayor parte de su extensión con las huertas de las casas número treinta y cuatro, nombrada Aguinaga, la número treinta y ocho, llamada Arteaga, la número treinta y nueve, que es la casa Vicarial y la número cuarenta, que es la casa Seroral, y el residuo con la plaza pública de la indicada población de Alza; por

Mediodía en la mayor parte de su extensión con pertenecidos de la casería número cuarenta y tres, denominada Larreandi, y en el remanente con las huertas de las citadas casas Vicarial y Seroral; por el Poniente, en parte de su extensión con un camino carretil público y en el residuo con el campo-Santo; y por el Norte en la mayor parte de su extensión con propiedad de la casería llamada Casano, y en el residuo con el mismo campo-Santo.

Cuya finca, en virtud de expediente posesorio o instruido por mi testimonio en el Juzgado de primera instancia de éste partido, fue anotada a favor de los mismos, preventivamente, por no estar concluidos los índices de los libros antiguos en el tomo treinta y siete, finca número nueve, letra H y declaran que se halla libre de toda carga real: de los documentos que me han sido presentados y que yo el Notario los he examinado con especial cuidado, no resulta lo contrario.

Que el D. Cosme Arzac adquirió por muerte de su abuela D^a Josefa Teresa Echeverria la finca denominada Amoreder, también finca rustica, radicante en ésta misma población y la descripción de su totalidad es la siguiente:

Casería denominada Amoreder, señalada con el número setenta y cuatro, en la población de Alza, jurisdicción de ésta ciudad: consta de piso llano, una habitación y desván: ocupa con inclusión de sus aditamentos un solar de cabida de trescientos quince metros y ochenta y seis centímetros superficiales, y confina por los cuatro puntos cardinales con sus propios pertenecidos, que son los que a continuación se expresan.

Cuatro áreas, diez y nueve centiáreas o trece posturas cuarenta y ocho céntimos de postura, de terreno de sus antepuertas, con inclusión juntamente con los árboles de diferentes clases que resultan en la superficie de éste terreno, confinando por el Oriente con los pertenecidos de dicho caserío de Amoreder, por el Mediodía en toda su extensión con un camino carretil público, por el Poniente y Norte con las propiedades del mismo caserío Amoreder.

Cuarenta y cuatro áreas y cuatro centiáreas, que componen ciento cuarenta y un posturas y sesenta céntimos de postura de a cuatrocientos pies superficiales cada una, de tierra labrantía y manzanal en la heredad denominada Archipialdea, con finando por los cuatro puntos cardinales con las propiedades de la misma casería de Amoreder.

Setenta áreas cincuenta y cuatro centiáreas que contienen doscientas veinte y seis posturas y ochenta y dos céntimos de postura de igual medida que las anteriores de tierra sembradía en el término llamado Martico-socua.

Un área y diez y ocho centiáreas o tres posturas y setenta y ocho céntimos de postura de terreno vivero que resultan en el lado del Norte de la antecedente sembradía.

Alindan las antecedentes tierras por los cuatro puntos cardinales con las posesiones de la misma casería de Amoreder.

Cuatrocientas setenta y cuatro áreas y diez y seis centiáreas, o mil quinientas veinte y cuatro posturas, setenta y dos céntimos de postura de tierra sembradía y manzanal, las que se hallan hacia los lados del Poniente y Norte de la casa.

Cuarenta y ocho áreas y cincuenta y un centiáreas, o ciento cincuenta y seis posturas de herbales que resultan en los intermedios o intervalos a los lados de la precedente sembradía y manzanal.

Confinan las antecedentes dos porciones de tierras de que se hace mérito, por el Oriente con los pertenecidos de la misma casería de Amoreder, por el Mediodía también con los pertenecidos de la misma casería y un camino carretil público, por el Poniente en toda su extensión con un camino público, y por el Norte con los pertenecidos de los caseríos denominados Martiotegui y Mercader, y con unas tierras labrantías pertenecientes a la Junta de Beneficencia de ésta ciudad.

Tres áreas y veinte y seis centiáreas, o diez posturas cincuenta céntimos de postura de tierra sembradía con varios plantíos de árboles frutales que resultan en el intermedio o intervalo de la misma jurisdicción, alindando por los cuatro puntos cardinales con jurisdicción de la misma casería de Amoreder.

Quinientas cincuenta áreas y setenta y cuatro centiáreas, o dos mil y setenta y siete posturas de tierra robledal, castañal, helechal y erial o inculto que resultan en el recinto de su jurisdicción: confinando por el Oriente con las propiedades de las caserías de Ibarburu, Arzachi y Galantanea; por el Mediodía con ídem de Galantanea e Irasmo-garaicoa; por el Poniente con los pertenecidos de la misma casería de Amoreder, y por el Norte con regatilla y propiedades de dichos caseríos de Martiotegui, Mercader e Ibarburu.

Cuya finca, previo expediente posesorio instruido en dicho Juzgado de primera instancia de éste partido, fue inscrito a su nombre en el Registro de la propiedad del mismo partido, tomo cincuenta y cuatro, folios ciento ocho, ciento nueve y ciento diez, finca número veinte y cinco inscripción primera.

Declara el D. Cosme Arzac, que la referida finca de Amoreder no tiene en el día sobre sí

más carga que un censo de cincuenta ducados de a ocho reales de principal fundado por Miguel Echeverria y Josefa Ibarburu, como principales, y Josefa Echeverria e Inés Otazu como fiadores, hipotecando los últimos la citada finca de Amoreder, por escritura otorgada en ésta ciudad el veinte y seis de Junio de mil seiscientos noventa y siete ante D. José Landa, Escribano del número de la misma, que aparece razonada a los folios ciento diez y seis vuelto y ciento diez y siete, libro tercero antiguo de hipotecas de ésta ciudad, y que aunque de los libros antiguos de hipotecas aparece que se halla hipotecada para responder de un préstamo de diez mil reales o sean mil escudos a favor de D. Juan Blas Bergara, ya difunto, vecino que fue de Goizueta, y de mil setecientos reales y diez y siete céntimos, o sean ciento setenta escudos y diez y siete milésimas, a favor de D. Juan Ramón Berasategui; se hallan luidas éstas obligaciones aunque no se ha hecho constar todavía en el Registro. De los documentos que me han presentado y que yo el Notario las he examinado con especial cuidado no resulta lo contrario.

Declara el mismo Arzac de que por escritura ante mí de fecha veinte y siete de Febrero de éste año, que ha sido inscrita en el tomo cincuenta y cuatro de la sección de la propiedad del Registro de éste partido, a los folios ciento diez y ciento once, finca número veinte y cinco inscripción segunda, vendió a D. Ramón Teodoro Ibarburu y Zapirain, vecino de Pasajes, el edificio de la finca de Amoreder, y también de sus pertenecidos los siguientes:

Cuarenta y cuatro áreas y cuatro centiáreas de tierra labrantía y manzanal que resultan en la heredad llamada Arza-chipi-aldea.

Setenta áreas y cincuenta y cuatro centiáreas de tierra sembradía y manzanal en el término llamado Martico-socua.

Un área y diez y ocho centiáreas de terreno vivero en el lado Norte de la antecedente sembradía.

Doscientas noventa y siete áreas y noventa y cuatro centiáreas de tierra robledal, castañoal y helechal y erial o inculto.

Alindan las antecedentes cuatro porciones de tierra por la parte Oriental con una regatilla y propiedades de las caserías de Arza-chipi y Galantanea, por el Mediodía con una regata y pertenecidos de dicha casería de Galantanea, por el Poniente con los pertenecidos del mismo compareciente Arzac e hijos, y por el Norte, en parte de su extensión, con jurisdicciones del caserío Ibarburu y en el residuo también con pertenecidos del expresado Arzac e hijos.

Cinco áreas y sesenta y nueve centiáreas de tierra labrantía de su huerta que tiene hacia el Oriente y Norte de la casa, confinante por el Oriente con un camino carretil, por el Mediodía con la antepuerta, por el Poniente con un camino peatón y por el Norte con propiedad del compareciente Arzac e hijos.

Y ciento veintitrés áreas noventa centiáreas de tierra sembradía y manzanal, con inclusión de unas pequeñas porciones de herbales que tiene en sus lados e intermedios en la heredad que está situada al Poniente de la casa o en el término llamado Martiotegui-aldeco-zavala, confinando por el Oriente con las propiedades del compareciente Arzac, por el Mediodía y Poniente con un camino carretil público, y por el Norte con la propiedad de la Junta de Beneficencia de ésta ciudad.

Que habiéndose suscitado algunas diferencias entre los comparecientes, sobre liquidación de los productos que ha rendido la finca de Estibaus, que los ha percibido íntegramente el D. José Ramón Arzac, y con motivo de pretender éste algunos derechos a la finca de Amoreder, han transigido todas sus diferencias en virtud del convenio que se consignará en las cláusulas siguientes:

1ª- Se fija en siete mil quinientos reales o sean setecientos cincuenta escudos, el importe de la participación que el D. José Ramón Arzac tiene en la casería de Estibaus, y de los derechos que pretendía el mismo sobre la finca de Amoreder.

2ª- Mediante dicha suma de setecientos cincuenta escudos que será pagada en la forma siguiente, el D. José Ramón Arzac cede y traspasa al D. Cosme Arzac, tanto el dominio, propiedad y demás derechos que tenía sobre la finca de Estibaus pro-indiviso con el cesionario D. Cosme, como los que pretende y pudieran pertenecerle sobre la finca de Amoreder, a fin de que pueda disponer de ambas fincas como de su exclusiva pertenencia el D. Cosme Arzac, quien entrará desde hoy y sin más acto que éste otorgamiento en el pleno uso y ejercicio de todos los derechos de dominio y demás que al D. José Ramón Arzac corresponden sobre dichas fincas.

3ª El D. Cosme Arzac se obliga a pagar los referidos setecientos cincuenta escudos al D. José Ramón Arzac en la forma siguiente: quinientos escudos dentro de quince días, contados desde hoy, y los restantes doscientos cincuenta escudos dentro de dos años, contados desde hoy en dinero efectivo metálico, con exclusión de todo papel moneda creado y por crear y de cualquiera otra especie diferente, en ésta población en la que se fija el domicilio para la

ejecución de ésta escritura, sin excusa ni dilación alguna, pena de ejecución, costas, gastos, daños y perjuicios.

4ª- Ambos comparecientes declaran, que en éste convenio no hay dolo, error ni lesión alguna, y aunque la hubiese, aun enormísima, se hacen recíprocamente donación irrevocable de toda diferencia, y que una vez inscrita ésta venta en el Registro de la propiedad de éste partido no se anulará ni rescindiré en perjuicio de tercero por ninguna de las causas consignadas en el artículo treinta y ocho de la ley hipotecaria.

Hallándose presente dicho D. Ramón Ibarburu, declara también que por su parte renuncia, cede y traspasa a favor de D. Cosme Arzac cualesquiera derechos que pudieran corresponderle sobre la finca de Estibaus como propietario de parte de la finca de Amoreder.

El D. Cosme Arzac acepta ésta escritura a su favor en todas sus partes, y se obliga al pago de los expresados setecientos cincuenta escudos en la forma que queda estipulada, cuya obligación acepta también por su parte el D. José Ramón Arzac.

Consiguiente a lo que se previene en los párrafos quinto y sexto del artículo ciento sesenta y ocho de la ley hipotecaria, y de lo ordenado en el artículo diez y ocho de la Instrucción de doce de Junio de mil ochocientos sesenta y uno, sobre la manera de redactar los instrumentos públicos sujetos a registro, se hace reserva de la hipoteca legal en cuya virtud tiene el Estado preferencia sobre otro cualquier acreedor para el cobro de la última anualidad del impuesto repartido y no satisfecho por las fincas de que se trata en ésta escritura, y lo mismo a favor del asegurador por los premios del seguro correspondiente a los dos últimos años, si no se hallaren satisfechos, o de los dos últimos dividendos si el seguro fuese mutuo.

En virtud de lo prevenido en los artículos trescientos noventa y seis de la ley hipotecaria, y trescientos treinta y tres de su reglamento general, se advierte a las partes de la obligación de presentar éste instrumento en el registro de la propiedad de éste partido, sin cuya circunstancia no adquiere fuerza ejecutiva éste contrato, por la prohibición establecida en los mismos artículos de ser admitidos en los Tribunales, Consejos y oficinas del Estado, documentos no registrados, a menos que se invoque por un tercero en apoyo de un derecho diferente que no dependa de éste contrato. Por último se advierte que el presente contrato no puede perjudicar a tercero, sino desde la fecha de inscripción en dicho Registro.

En cuyos términos formalizan éste instrumento público, y se obligan a su exacto y puntual cumplimiento, en la vía más eficaz y ejecutiva en derecho, pena de costas, gastos, daños y

perjuicios.

Así lo otorgan: firman D. Cosme Arzac y el Sr. Ibarburu, pero no el D. José Ramón Arzac. porque dijo no sabía escribir, a nombre de él y por sí lo hará uno de los testigos instrumentales y presentes en éste acto...yo el Notario, por opción de los otorgantes y testigos enterados por mí de su derecho de leer ésta escritura `por sí o de oírmela leer, hice en alta voz lectura íntegra de ella y la aprobaron todos; y dando fe de que conozco a los otorgantes y de todo el contenido de éste instrumento público, signo y firmo yo el Notario.
