Venta de la finca Amoreder por D. Cosme Arzac a favor de D. Ramón Teodoro de Ibarburu.

1868-02-27 **AHGP-GPAH 3/3035/56**

En la Ciudad de San Sebastián a veinte y siete de Febrero de mil ochocientos sesenta y ocho, ante mí D. José Francisco Orendain, vecino de ella, Notario Real, y público del Colegio del Territorio de Burgos comparecen.

De una parte D. Cosme Arzac y Arrieta, de estado casado, propietario y labrador, de edad de cincuenta y nueve años y vecino de la Población de Alza, jurisdicción de ésta Ciudad.

Y de la otra D. Ramón Teodoro de Ibarburu y Zapirain, de estado casado, perito, de edad de cuarenta años y vecino de Pasajes.

Y asegurando que se halla en el pleno goce de sus derechos civiles, con la libre administración de sus bienes y con capacidad legal para formalizar ésta Escritura de compra-venta, el D, Cosme Arzac y Arrieta, dice:

Que es propietario de la finca denominada "Amoreder", rústica, radicante en la indicada Población de Alza, que adquirió por muerte de su abuela Dª Josefa Teresa Echeverria, y en virtud de expediente posesorio instruido en el Juzgado de primera instancia de éste Partido, ha sido inscrita a su nombre en el Registro de la Propiedad de éste Partido, tomo cincuenta y cuatro de la Sección de la propiedad, folio ciento y ocho, ciento y nueve, y ciento y diez, finca número veinte y cinco, inscripción primera.

Que la descripción del edificio y de parte de sus pertenecidos, es la siguiente.

Casa denominada "Amoreder" señalada con el número setenta y cuatro, en la indicada Población de Alza; consta de piso llano, una habitación y desván: ocupa con inclusión de la mitad de la antepuerta Oriental, trescientos cincuenta y dos metros y noventa centímetros superficiales de terreno solar, y confina por Oriente con la antepuerta, por Mediodía y Poniente con pertenecidos de la misma finca, y por el Norte con la tejavana o aditamento correspondiendo 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, castañal, y helechal, y erial o inculto.

Alindan las antecedentes cuatro porciones de tierras 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 de Ybarburu 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 inclusiones 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 terreno 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 dicha finca de Amoreder en su totalidad se halla en el día hipotecada para responder de las garantías que a continuación se expresan.

De un censo de cincuenta ducados de ocho reales de principal fundado por Miguel Echeverria y Josefa Ibarburu como principales, y Josefa Echeverria e Inés Otazu, cono 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.

De un préstamo de diez mil reales, o sean mil escudos hecho por D. Juan Blas Bergara, ya difunto, vecino que fue de Goizueta, al compareciente Arzac, por término de cinco años y al interés anual de cinco por ciento, por escritura otorgada en ésta Ciudad el veintiséis de Agosto

de mil ochocientos cincuenta y uno, ante D. Francisco Javier de Soraiz, Escribano del número de la misma, razonada al folio doscientos cuarenta y cinco del libro quinto antiguo de hipotecas del Partido, con el número dos mil ochocientos noventa y dos.

De la suma de mil setecientos reales y diez y siete céntimos, o sean ciento setenta escudos y diez y siete milésimas debida al Licenciado D. Juan Ramón Berasategui, hoy Registrador de la Propiedad de éste Partido, por réditos de un censo de doscientos ducados de vellón, a cuyo pago se obligó a virtud de escritura otorgada el cinco de Enero de mil ochocientos cincuenta y dos, ante D. Manuel de Alzate, Escribano del número de ésta Ciudad, razonada a la página trescientas dos del indicado libro quinto antiguo de hipotecas del Partido, con el número tres mil veinte.

Declara el compareciente Arzac que el crédito de la representación de D. Juan Blas Bergara, se halla hoy reducido a trescientos escudos de capital y los réditos de cuatro años; que satisfizo al Señor Berasategui su mencionado crédito aunque todavía no haya sido cancelado la hipoteca, y que el indicado censo de doscientos ducados que pertenecía al Cabildo Eclesiástico de Hernani también se halla reducido aunque el Estado no ha formalizado aún la oportuna escritura de liberación y cancelación; y que en lo demás se halla libre de toda otra carga real.

De un certificado expedido por el Registrador de la Propiedad de éste Partido, que yo el Notario lo he examinado, no vendrá lo contrario.

Que tiene convenido vender la indicada Casería de Amoreder y pertenecidos que quedan descritos a favor del compareciente D. Ramón Teodoro de Ibarburu, por el precio y con las condiciones siguientes.

En su consecuencia llevando a ejecución lo convenido, el compareciente D. Cosme Arzac y Arrieta otorga en virtud del presente instrumento y su tenor, que vende y enajena para siempre la mencionada casería de “Amoreder” y tierras que quedan descritas precedentemente, a favor del compareciente D. Ramón Teodoro Ibarburu, transmitiéndole la propiedad y dominio de todo ello, con sus usos, derechos reales y personales y cuanto pudiere corresponder al compareciente Arzac sobre la misma casa y tierras, sin reservación alguna, para que las posea en la misma forma que venía poseyendo el vendedor Arzac.

Dichas Casería y tierras vende el D. Cosme Arzac por el precio convenido de cuatro mil quinientos escudos, que recibe en éste mismo acto de manos del comprador D. Ramón

Teodoro Ibarburu, en moneda metálica, usual y corriente contada a su satisfacción, de cuya entrega numeración y recibo doy fe yo el Notario, por haberse ratificado en mi presencia y de los testigos instrumentales, por lo que otorga el resguardo y carta de pago más eficaces y que más a la seguridad del comprador Ibarburu conduzca.

Ambos comparecientes declaran que los cuatro mil quinientos escudos, precio de ésta venta, son el justo y verdadero valor de la casa y tierras que se venden, y que una vez inserta ésta venta en el Registro de la propiedad de éste partido, no se anulará ni rescindirá en perjuicio de tercero, por ninguna de las causas en el artículo treinta y ocho de la ley hipotecaria.

El comprador D. Ramón Teodoro Ibarburu entrará desde hoy y sin más que éste otorgamiento en el pleno uso y ejercicio de todos los derechos y dominio que al compareciente D. Cosme Arzac correspondían sobre dicha casería y tierras, a cuyo fin el mismo Arzac le da por entrado en su posesión.

El compareciente D. Ramón Teodoro Ibarburu acepta ésta escritura a su favor en todas sus partes.

Consiguiente a lo que se previene en los párrafos quince 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 del 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 la finca 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 las obligaciones 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 mismos Tribunales, Consejos y Oficinas del Estado documentos no registrados, a menos que se invoque por un tercero, en apoyo de su 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 su 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 y firman, siendo testigos instrumentales y presentes en éste acto…en cuyo caso 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 aceptaron 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.

_____