Escritura de división y partición de la Casería llamada Algarbe entre D. Francisco Antonio Berra y Dª Juana Francisca Zubeldia.

1865-06-09 **AHPG-GPAH 3/3024, A: 146**

En la Ciudad de San Sebastián a nueve de Junio de mil ochocientos sesenta y cinco, ante mí D. José Francisco Orendain, vecino de ella, Notario Real y público del colegio del Territorio de Burgos, comparecen:

D. Francisco Antonio Berra y Solaverrieta, de estado casado, propietario y labrador, de edad de sesenta y cinco años y vecino de ésta Ciudad.

Y Dª Juana Francisca Zubeldia y Argote, propietaria, de edad de cuarenta y cinco años, acompañada de su legítimo consorte D. Joaquín Arsuaga e Irazusta, labrador de edad de veinte y ocho años, y vecinos de la Villa de Andoain.

Y concedida y aceptada entre los últimos la licencia marital en derecho necesaria para el otorgamiento de éste instrumento, de cuya petición, concesión y aceptación doy fe yo el Notario; 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 división de bienes exponen los hechos siguientes:

Primero.- Que en el Juzgado de primera instancia de éste Partido siguieron pleito entre los comparecientes D. Francisco Antonio Berra y Dª Juana Francisca Zubeldia, viuda entonces, y heredera testamentaria de D. José Juan de Solaverrieta, sobre si la mitad de la Casería Algarbe y sus pertenecidos, sitos en la Población de Alza, en ésta dicha jurisdicción, había de entregarse por la Dª Juana Francisca al Francisco Antonio en concepto de sucesor del Vínculo de Algarbe, en cuyo pleito recayó Real Sentencia ejecutoria que dictó la Sala primera de la Audiencia Territorial de Burgos con fecha de veinte y uno de Marzo de mil ochocientos cincuenta y tres declarando que la mitad de la referida Casería de Algarbe y sus pertenecidos tocaba y correspondía en propiedad al compareciente D. Francisco Antonio Berra.

Segundo.- Que al practicarse la división material de la indicada dejaron sin dividir el casco o edificio de la Casería de Algarbe, por su imposible entonces practicar aquella operación y posteriormente con los comparecientes Berra y Zubeldia han venido poseyendo proindiviso

esa Casería, cuya descripción en su estado actual es la que a continuación se expresa.

"Caserío llamado Algarbe, finca rústica, señalada con el número diez en la Población de Alza jurisdicción de ésta Ciudad; consta de piso llano y un piso alto con dos viviendas o habitaciones: ocupa inclusas sus antepuertas un área o superficie de veinte y nueve y cuarta posturas de terreno o sean novecientos veinte y ocho metros y sesenta y cuatro decímetros cuadrados; y confina por el norte con un camino carretil público por el Este, Sur y Oeste con propiedades del compareciente D. Francisco Antonio Berra.

Tercero.- Que no estando inserta dicha Casería en el Registro de la Propiedad de éste Partido a nombre de los comparecientes D. Francisco Antonio Berra y Dª Juana Francisca Zubeldia, a fin de que tuviere efecto éste requisito previo e indispensable para otorgar la presente Escritura de división, formalizada ante mí con fecha seis de Mayo último la oportuna Escritura de descripción de bienes y mediante ella ha sido anotada preventivamente por no estar concluidos los índices de los Libros antiguos, en el Tomo veinte y tres de dicho Registro de la propiedad, folios treinta y cuatro y treinta y cinco, finca número ocho letra A.

Cuarto.- Que deseando los comparecientes saber del estado de indivisión en que se encontraba dicha Casería Algarbe, encargando a D. Elías Cayetano Osinalde Y D. José Clemente de Osinalde, Perito el primero, y Maestro de Obras el segundo, vecinos de ésta Ciudad que procedieron a la división de la referida Casería y adjudicación de cada mitad a los interesados, y dichos Peritos practicaron la operación encomendada en la forma y términos que aparecen de la misma operación original que para la debida constancia se arrimará a ésta Escritura.

Quinto.- Que según dicha operación las porciones respectivamente aplicadas a los comparecientes Berra y Zubeldia son las que a continuación se describen.

-- Porción o mitad aplicada a D. Francisco Antonio Berra—

En el edificio de Algarbe, que ha sido dividido por la cumbre o gallur, situado en el centro en dirección de Este a Oeste, sirviendo ese cuerpo de línea divisoria, bajando de éstas las líneas verticales o plomadas hasta el solar se ha adjudicado a D. Francisco Antonio Berra la mitad del lado sur, marcada en el plano que se arrima a ésta Escritura para constancia con la letra **C**, ocupando ésta mitad un solar de cabida de ciento setenta y siete metros y veinte y cuatro centímetros y confinando por Este y Sur con las antepuertas que quedan comunes, por el Oeste con propiedad del mismo Berra y por Norte con la porción de casa adjudicada a la Dª Juana Francisca Zubeldia.

En las antepuertas se han adjudicado al mismo Berra ciento catorce metros y treinta y cuatro centímetros cuadrados de terreno, señalado en dicho plano con la letra **D** confinante por el Este con propiedad del mismo D. Francisco Antonio berra, por Mediodía con el horno que queda de mancomún de ambos interesados, por oeste con la antepuerta que también queda común y por Norte con camino carretil público.

--Porción o mitad aplicada a Dª Juana Francisca Zubeldia—

En el edificio de Algarbe que ha sido dividido según queda explicado arriba se ha aplicado a Dª Juana Francisca Zubeldia la mitad del lado del norte, marcado en dicho plano con la letra **A**: ocupa ésta mitad un solar de cabida de ciento sesenta y cinco metros y cuarenta centímetros cuadrados y confina por Este con antepuerta común, por el mediodía con la mitad de casa aplicada a D. Francisco Antonio berra, por oeste con propiedad del mismo Berra, y por Norte con antepuerta aplicada a la misma Zubeldia.

En las antepuertas se han aplicado a la Dª Juana Francisca Zubeldia ciento treinta y tres metros y cincuenta centímetros cuadrados de terreno, existente al lado norte de la Casería Algarbe, señalado en el plano con la letra **B** confinando por Este con antepuerta común, por Sur con la casa, por Oeste con propiedad del D. Francisco Antonio Berra y por Norte con camino carretil público.

--Derechos comunes—

Quedan comunes para D. Francisco Antonio Berra y Dª Juana Francisca Zubeldia:

1º- Las antepuertas que existen al Este y Sur de la Casa de Algarbe, que ocupan el primero, letra **F** del plano, ciento setenta y ocho metros y siete centímetros; y el segundo también letra **F** del mismo plano cinto cincuenta metros y cinco centímetros; y confinan, a saber, la del lado Este, por Oriente con la porción de antepuerta aplicada a Berra, por Mediodía con la antepuerta del Sur, por poniente con la casa, y por Norte con camino carretil público, y la del Sur, confina por Oriente, Mediodía y Poniente con propiedades de berra y por Norte en parte con la antepuerta del Este, y en parte con la casa.

2º- El horno de cocer pan, que ocupa un sitio de diez metros y cuatro centímetros, señalado en dicho plano con la letra **E**, y confina por Oriente y Mediodía con propiedad del compareciente Berra, por Poniente con la antepuerta común del Este, y por Norte con antepuerta aplicada al mismo Berra.

3º- El lagar para depositar y majar la manzana.

Sexto.- Convienen en que siempre que haya que hacer algunas reparaciones en dicho lagar, el importe de esas reparaciones satisfarán a iguales partes ambas partes comparecientes, y si se inutilizare el mismo lagar y las mismas partes conformaren a desmontarlo, se distribuirán entre ellos a partes iguales todos los materiales que resulten de su desmonte; y el entablado o entarimado que deberá ejecutarse con solivos y piso de tabla será construido a expensas de ambas partes en la proporción indicada o sea a iguales partes. Llegado éste caso cada uno de los interesados quedará en posesión de lo que respectivamente les ha sido aplicado desapareciendo los derechos comunes al lagar.

Séptimo.- Declaran que por hallarse el mencionado lagar colocado dentro de la mitad aplicada al compareciente Berra en la Casería Algarbe, ha sido necesario abrir una puerta en el medianil que divide las dos mitades, a fin de que la parte de Zubeldsia haga el uso debido del referido lagar, y convienen en que el coste de la apertura de dicha puerta sea pagado por ambas partes contratantes a medias o partes iguales; y en que esa puerta esté cerrada y tapiada con piedra fuera de la época en que es necesario hacer uso de dicho lagar para depositar y majar la manzana siendo la operación de cerrar y tapiarla, y aun la de abrirla en tiempo oportuno aquella puerta, de cuenta y cargo de Zubeldia.

Octavo.- Así bien declaran que con motivo de la división material de la Casería de Algarbe, de que se trata, la que anteriormente tenía solo una puerta de entrada, ha sido necesario abrir una nueva puerta a la parte aplicada a Berra para el uso y servicio de ésta parte, y convienen también en que el coste de ésta nueva puerta y obras sea de cuenta y cargo de ambas partes contratantes a iguales partes.

Noveno.- No siendo igual el valor de las porciones de casa que han sido aplicadas a los comparecientes Berra y Zubeldia, los Peritos D. Elías Cayetano Osinalde y D. José Clemente Osinalde han fijado el abono que debe hacerse, resultando que para igualar los valores de lo adjudicado debe abonar la Zubeldia a Berra quinientos diez y seis reales de vellón y sesenta y nueve céntimos, y el D. Francisco Antonio Berra reconociendo y confesando haber recibido ya antes de ahora de manos de la Zubeldia y su esposo dichos quinientos diez y seis reales y sesenta y nueve céntimos, en monedas contadas usual y corrientes, formaliza el resguardo y carta de pago más eficaz que más a la seguridad de la compareciente Zubeldia y su marido conduzcan. En vista de ésta confesión, y cumpliendo con lo que se manda en el artículo veinte y tres de la Instrucción de doce de Junio de mil ochocientos sesenta y uno sobre la manera de

redactar los instrumentos públicos sujetos a Registro, yo el Notario declaro haber advertido a los otorgantes, que confesando como lo está el pago de dichos quinientos diez y seis reales y sesenta y nueve céntimos queda la finca de que se trata libre de toda responsabilidad aunque se justificara no ser cierta la entrega en todo o en parte.

Décimo.- Y ahora los comparecientes, en virtud del presente instrumento y su tenor y en la vía y forma más valedera y subsistente en lo legal, aceptando como aceptan nuevamente el resultado de las mencionadas aplicaciones y todo cuanto queda consignado precedentemente, dan por bien hecha la división material de la indicada Casería de Algarbe y sus antepuertas, y se trasmiten mutuamente el dominio, posesión y cuantos derechos tenían sobre la totalidad de la Casería para que Berra y Zubeldia, gocen, usen y dispongan de las porciones respectivamente aplicadas, como dueños únicos y absolutos de ella, a cuyo fin se desisten y apartan de toda acción y recurso que pudieran intentar por razón de los derechos que han tenido a dicha Casería durante su estado de proindivisión, por quedar limitados esos derechos a las porciones respectivamente aplicadas a cada uno de los partícipes, en la forma que queda explicada en ésta Escritura, y se constituyen recíprocamente a la evicción y saneamiento.

Declaran que la Casería de Algarbe, de que se trata, con todos sus pertenecidos se halla afecta a los gravámenes que a continuación se expresan.

Un Censo de cien ducados de plata de principal, con tres de rédito anual, impuesto por Santiago Casares y su mujer Mariana de Zamora, en Escritura de cinco de Marza de mil setecientos quince otorgada en ésta Ciudad ante el Escribano D. Nicolás de Echeveste, a favor de la Capellanía mandada fundar por el Capitán Bernardo Illaredi.

Otro de doscientos ducados de plata de principal y seis de rédito anual, impuesto en Escritura de veinte de Agosto de mil setecientos cuarenta y cuatro, ante D. Sebastián Zavala, Escribano que fue de Fuenterrabía a favor de la Capellanía que últimamente pidiera D. Felipe Arzac, ya difunto.

Y convienen en contribuir, como lo han hecho hasta ahora, a partes iguales al pago de los réditos de esos Censos.

Consiguiente a lo establecido en los párrafos quinto y sexto del artículo cinto sesenta y ocho de la Ley hipotecaria y de lo ordenado en el artículo diez y ocho de la citada Instrucción de doce de Junio, y sin embargo de que al presente no tiene aplicación en ésta Provincia de Guipúzcoa dicho párrafo quinto del artículo ciento sesenta y ocho de la Ley hipotecaria, se

hace reserva de la hipoteca legal a cuya virtud tiene el Estado preferencia sobre otro cualquier acreedor para el cobro de la última anualidad del impuesto repartido por la finca de que se trata en ésta Escritura sino estuviere pagada, y a favor del asegurador por los premios del seguro correspondientes a los dos últimos años sino estuvieren satisfechos o de los dos dividendos si el seguro fuese mutuo.

En virtud de lo que se previene en los artículos trescientos noventa y seis de la Ley hipotecaria y trescientos treinta y tres del Reglamento general dictado para su ejecución se advierte a las partes de la obligación de presentar éste instrumento en el Registro de la propiedad de éste partido Judicial conforme a la parte final del último de los citados artículos, sin cuya circunstancia no adquiere fuerza ejecutiva éste contrato, por la (…) establecidas en los mismos artículos de ser admitidos en los Tribunales, Consejos y Oficinas documentos registrados a menos que se invoquen 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 su inscripción en dicho registro.

Bajo cuya cláusula, condiciones y circunstancias formalizan ésta Escritura pública y se obligan a su exacto y puntual cumplimiento en la vía más eficaz y ejecutiva e derecho, pena de costas, gastos, daños y perjuicios.

Así lo otorgan y no firmaron porque dijeron no sabían escribir, a nombre de ellos y por sí lo harán los dos 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 signé y firmé yo el Notario.

_____