

EDICTO

Yo, MARÍA DEL CARMEN GIMÉNEZ SALVATIERRA, Notario del Ilustre Colegio de Andalucía, con residencia en Canjáyar, hago constar que en la notaría de Canjáyar, ante el Notario que fue de la misma, Don Andrés Lois Bermejo, se inició con fecha **17 de Noviembre de 2.023** y número **569** de protocolo, expediente de **reanudación de tracto sucesivo interrumpido conforme al artículo 203 y 208 y concordantes de la Ley Hipotecaria**, a requerimiento de: **DOÑA CARMEN ALMÉCIJA RUIZ**, mayor de edad, profesora, casada, con domicilio en Granada (Granada), en Calle Carril del Picón, número 9, 2º IZQ, Titular de D.N.I./N.I.F. número 27327714B; **DON LUIS FRANCISCO ALMÉCIJA RUIZ**, mayor de edad, arquitecto, casado, con domicilio en Estepona (Málaga), en Calle Carmen Sevilla, número 2, 2º-C, Titular de D.N.I./N.I.F. número 78960152W; y **DOÑA REMEDIOS ALMÉCIJA RUIZ**, mayor de edad, médico, casada, con domicilio en Jaén (Jaén), en Calle Doctor Federico del Castillo, número 8, 1º-E, Titular de D.N.I./N.I.F. número 27328910B.

Relativo a la siguiente finca:

Descripción según Registro. URBANA: Casa situada en íllar, **calle del Zacatín, marcada con el número uno**, compuesta de varias habitaciones altas y bajas, que linda: por la derecha, entrando, don Enrique Ruiz Rovira; izquierda, don Francisco Ruiz Rovira; y espalda, herederos de Joaquín Rovira y José Castro; no consta su superficie.

Referencia catastral: Según manifiestan, las fincas registrales 3.593, 5.127, 3.538 y 5.250 se corresponden con la referencia catastral **2235516WF3923N0001WW**.

Titularidad catastral: Corresponde a doña Ana Ruiz González ("herederos de"), de quien la parte requirente adquirió en virtud de la escritura reseñada en el apartado "TÍTULO".

Reconocimiento de identidad. Los otorgantes declaran que la descripción contenida en la certificación catastral incorporada se corresponde con la realidad física de la finca.

Título. La vivienda pertenece a los requirentes por terceras partes indivisas, con carácter privativo, por herencia de su madre, doña Ana Ruiz González, con DNI 2334050M, fallecida el siete de enero de 2021, formalizada en escritura de elevación a público, protocolización y aprobación de operaciones particionales otorgada ante el notario de Granada, don Mateo Jesús Carrasco Molina, el once de febrero de dos mil veintidós, bajo el número 267 de protocolo. -----

Subsanada en virtud de escritura pública otorgada al efecto ante el Notario que fue de Canjáyar, Don Andrés Lois Bermejo, el día 17 de Noviembre de 2.023, bajo el número 568 de protocolo.

Situación registral: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Canjáyar, al Tomo 1011, Libro 56, Folio 131, **finca número 5.127**, inscripción 2ª. ----

(Esta finca procede de partir en dos mitades la finca número 3.593).

Titular registral: Según resulta de la certificación registral, consta inscrita la nuda propiedad **a nombre de doña Amelia Alcázar Campos** (aunque por error se dijo en el acta de requerimiento, en base a la nota simple registral incorporada a la misma, que constaba inscrita a nombre de doña Amelia Alcázar Linares) en virtud de escritura pública otorgada ante el que fue notario de Almería, don Felipe Areal Herrera, el 15 de agosto de **1935**, quedando reservado en Usufructo **a favor de Doña Dolores Rovira Garrido**).

Titularidades intermedias.

Los titulares intermedios entre el titular registral y el/los titular/es actual/es, de los que éste/os trae/n causa y sus títulos de adquisición son los siguientes: -----

Para facilitar la comprensión de la cadena de titularidades, se realiza a continuación una exposición cronológica de las sucesivas adquisiciones, y brevemente de sus antecedentes.

Doña Dolores Rovira Garrido (bisabuela de los requirentes) adquirió la finca en virtud de escritura pública de **herencia de su padre**, don Mariano Rovira Casas, autorizada por el notario don Pedro de Horta y Tortosa, el 10 de septiembre **de 1890**. -----

Doña Dolores Rovira Garrido contrajo su únicas

primeras y únicas **nupcias** con don Melchor Ruiz Pérez,
teniendo **cuatro hijos**, llamados María, Luis, Enrique
y Francisco Ruiz Rovira. -----

**Don Melchor Ruiz Pérez falleció el 10 de julio
de 1933**, en estado de casado con doña Dolores Rovira
Garrido, y sobreviviéndole sus cuatro hijos, antes
nombrados. -----

Su herencia se formalizó en **escritura pública**
otorgada ante el notario que fue de Alhama de
Salmerón (hoy, Alhama de Almería), distrito de
Canjáyar, don Blas Serrano Pérez, el **16 de febrero
de 1935**, bajo el número 32 de protocolo, en la cual,
DOÑA DOLORES ROVIRA GARRIDO acuerda **repartir sus
bienes** junto con los de su marido ("...ha resuelto
partir sus bienes al mismo tiempo que los de su
marido, entre sus referidos cuatro hijos, don
Enrique, don Luis, doña María y don Francisco Ruiz
Rovira..."). -----

Por virtud de esta escritura, los hermanos
Francisco y Enrique Ruiz Rovira se adjudicaron, cada
uno, UNA MITAD de la **casa en calle Zacatín, número
1**, finca registral número 3.593 del Registro de la
Propiedad de Canjáyar. (Esto es, una mitad **FÍSICA**,
tal y como resulta de la descripción realizada de
cada casa -y especialmente de sus linderos- y **NO**,
una mitad indivisa, como posteriormente se
interpretó, erróneamente). -----

Como consecuencia de ello, esta vivienda pasó a
corresponderse con dos fincas registrales
(identificadas ambas con el número 1 de la calle
Zacatín): -----

La número 3.593, adjudicada a Francisco Ruiz
Rovira; y -----

La número 5.127, objeto de la presente,
adjudicada a su hermano **Enrique**. -----

Ese mismo año de 1935, concretamente el 15 de
agosto de 1935 don Enrique Ruiz Rovira otorgó
escritura pública de compraventa **a favor de doña
Amelia Alcázar Campos** (titular registral) ante el
notario que fue de Almería, don Felipe Areal Herrera,
quedando reservado en Usufructo a favor de Doña

Dolores Rovira Garrido, según consta en la certificación registral. -----

Según manifiestan las comparecientes, esta finca fue posteriormente readquirida por don Enrique Ruiz Rovira poco antes de fallecer, no formalizándose la adquisición en escritura pública, y habiéndose extraviado el documento privado. -----

Don Enrique Ruiz Rovira (hijo) falleció el 3 de agosto de 1946, en estado de soltero, sin ascendientes ni descendientes, dejando como única heredera a su hermana, doña María Ruiz Rovira, según testamento otorgado ante el notario de Canjáyar, don Carlos Hornillos Escribano, el 11 de enero de 1946. -----

Su herencia se formalizó en escritura pública otorgada ante el mismo notario, el 24 de julio de 1947, número 244 de protocolo. En esta escritura pública se incluye en el inventario de bienes la finca registral 5.127, si bien, por error, se alude a una "mitad proindiviso" cuando, como queda dicho, se trataba en realidad de una mitad física o material, que se adjudica a su hermana doña María Ruiz Rovira, como heredera única. También, por error, se dice que la finca pertenecía a don Enrique por herencia de su padre, don Melchor Ruiz Pérez, cuando en realidad, le pertenecía por haberla readquirido de la titular registral, doña Amelia Alcázar Campos. -----

La herencia de doña María Ruiz Rovira se formalizó en escritura autorizada por el notario que fue de Almería, don Glicerio Kaiser Herraiz, el 15 de noviembre de 1971, bajo el número 1.592 de protocolo. -----

Según resulta de esta última escritura, doña María Ruiz Rovira (hija) falleció en Almería el 13 de enero de 1967, en estado de casada con don Miguel Mateo Sánchez, sin descendencia (y habiendo fallecido sus ascendientes), bajo testamento otorgado ante el notario que fue de Almería, don José Barrasa Gutiérrez, el 8 de septiembre de 1964. En este testamento (además de algunos legados que no vienen al caso) instituye heredero a su cónyuge en cuenta al usufructo de determinados bienes, y nombra herederos respecto de la nuda propiedad de los mismos y el pleno dominio de los restantes, a sus cuatro sobrinos, don Luis, don Enrique, doña Ana y doña Dolores Ruiz González, estableciendo la forma en que habían de repartir entre ellos. -----

De ellos, don Enrique Ruiz González (nieto) repudió las herencias de sus tíos don Francisco y

doña María Ruiz Rovira, **de su abuela** doña Dolores Rovira Garrido **y de su madre**, doña Remedios González Garrido, en escritura pública otorgada ante el notario de Almería, don Glicerio Kaiser Herraiz, el día 11 de noviembre de 1969. -----

(NOTA: En esta escritura de 15/11/1971 otorgada ante don Glicerio Kaiser Herraiz, existen dos errores en las fechas reseñadas, respecto de la herencia de don Enrique Ruiz Rovira: -----

En primer lugar, se dice que el **testamento** de don Enrique se otorgó el uno de enero del año 1947; se trata de un error, ya que, lógicamente, habiendo fallecido don Enrique Ruiz Rovira en el año 1946, no pudo haber otorgado testamento en 1947. Comprobado por el Notario que fue de Canjáyar, Don Andrés Lois Bermejo, el tomo de protocolo correspondiente, que constaba en su Archivo, constató, que efectivamente, don Enrique Ruiz Rovira otorgó testamento a favor de su hermana María el 11 de enero de 1946. -----

Por otra parte, se dice que la herencia de don Enrique a favor de su hermana María se formalizó el 24 de julio de 1946. Evidentemente, habiendo fallecido don Enrique en agosto de este año, no pudo haberse otorgado su herencia en julio de 1946. En efecto, la herencia de don Enrique se formalizó el 24 de julio de 1947, como queda dicho, lo que el Notario que fue de Canjáyar, Don Andrés Lois Bermejo, constató igualmente, puesto que el Tomo correspondiente de protocolo se encontraba a su cargo). -----

Así pues, por virtud de herencia formalizada en la escritura pública de 1971 citada, don Luis, doña Ana y doña Dolores Ruiz González, sobrinos y herederos de doña María Ruiz Rovira, se adjudicaron por terceras partes indivisas, con carácter privativo: -----

El pleno dominio de la vivienda en calle Zacatín, número 1, finca registral 5.127, descrita bajo el número 44 del inventario (haciéndose alusión a una "mitad proindiviso" de la misma por error, ya que, como ha quedado expuesto, la finca se había partido

por mitad, físicamente, y no por mitades indivisas).

Siendo, pues, dueños por terceras partes indivisas, don Luis, doña Ana y doña Dolores Ruiz González, otorgaron escritura pública de extinción de condominio ante el notario que fue de Canjáyar, don Miguel Ángel Carmona del Barco, el 25 de agosto de 1995, bajo el número 429 de protocolo, por virtud de la cual doña Ana Ruiz González se adjudica las fincas registrales número 5.250 y número 5.127 (hablándose de "mitad proindiviso de una casa", debido al error anteriormente mencionado), así como también la 3.593, tal y como resulta de su descripción y especialmente de sus linderos, si bien por error (arrastrado de la escritura anterior) se dice que "no consta inscrita" (a la que se refiere como "la mitad de la casa"). -----

Doña Ana Ruiz González falleció el 7 de enero de 2021, formalizándose su herencia en escritura de elevación a público, protocolización y aprobación de operaciones particionales otorgada ante el notario de Granada, don Mateo Jesús Carrasco Molina, el once de febrero de dos mil veintidós, bajo el número 267 de protocolo (subsanaada por virtud de escritura otorgada ante el Notario que fue de Canjáyar, Don Andrés Lois Bermejo, el día 17 de Noviembre de 2.023, bajo el número 568 de protocolo) por virtud de la cual las comparecientes se adjudican la vivienda por terceras e iguales partes con carácter privativo. -

EN DEFINITIVA: A efectos de aclarar el tracto que se pretende reanudar, la cadena de transmisiones sería la siguiente: -----

La titular registral, doña Dolores Rovira Garrido, casada con don Melchor Ruiz Pérez, con ocasión del fallecimiento de éste, reparte sus propios bienes junto con los de su marido entre sus hijos, en virtud de escritura pública otorgada ante el notario que fue de Alhama de Salmerón (hoy, Alhama de Almería), distrito de Canjáyar, don Blas Serrano Pérez, el 16 de febrero de 1935, bajo el número 32 de protocolo.

Por virtud de esta escritura, los hermanos Francisco y Enrique Ruiz Rovira parten la finca registral 3.593 en dos mitades físicas, pasando a ser dos registrales: la número 5.127, que es objeto de la presente, adjudicada a don Enrique Ruiz Rovira; y la número 3.593, que es adjudicada a don Francisco Ruiz Rovira. -----

Don Enrique Ruiz Rovira fallece el 3 de agosto de 1946, dejando como única heredera a su hermana,

doña María Ruiz Rovira. -----

Doña María Ruiz Rovira fallece el 13 de enero de 1967, sucediéndole sus sobrinos, **don Luis, doña Ana y doña Dolores** Ruiz González, que adquieren, en consecuencia, el **pleno dominio de la finca.** -----

Don Luis, doña Ana y doña Dolores Ruiz González **extinguen el condominio** sobre la finca en agosto de 1995, **adjudicándosela doña Ana Ruiz González.** -----

Finalmente, los intervinientes adquieren la finca por **herencia de su madre, doña Ana Ruiz González.** -----

Determinación de interesados.

A) Titular registral o sus herederos.

Según resulta de la certificación registral, consta inscrita la nuda propiedad a nombre de **doña Amelia Alcázar Campos** (aunque por error se dijo en el acta de requerimiento, en base a la nota simple registral incorporada a la misma, que constaba inscrita a nombre de doña Amelia Alcázar Linares), quedando reservado en Usufructo a favor de **Doña Dolores Rovira Garrido.**

B) Titular catastral. El titular catastral es Ana Ruiz González, de quien los requirentes adquirieron por herencia, según lo expuesto.

C) Titulares de cargas, derechos o acciones que gravan la finca cuyo tracto se pretende reanudar. La finca descrita se halla libre de cargas, gravámenes, arrendatarios y otros poseedores, y al corriente de pago de todo tipo de gastos a los que esté afecta, como pudiera ser el Impuesto sobre Bienes Inmuebles y demás tributos que recaen sobre la misma, todo ello según afirma/n el/los compareciente/s.

D) Poseedor de hecho de la finca.

La finca cuyo tracto se pretende reanudar está en posesión del/los requirente/s.

Lo que **se notifica** a quien resultare ser propietario en el presente expediente, y expresa y especialmente, conforme al artículo 208 de la Ley Hipotecaria **a su titular registral doña Amelia Alcázar Campos** es titular de la nuda propiedad de esta finca (aunque por error se dijo en el acta de

requerimiento, en base a la nota simple registral incorporada a la misma, que constaba inscrita a nombre de doña Amelia Alcázar Linares) en virtud de escritura pública otorgada ante el que fue notario de Almería, don Felipe Areal Herrera, el 15 de agosto de **1935**, quedando reservado en Usufructo a favor de **Doña Dolores Rovira Garrido, o sus herederos;** quienes, durante el **plazo de un mes** contado de fecha a fecha, desde la publicación del presente edicto, puedan comparecer en mi Notaría sita en la Plaza de la Constitución, número 6, Bajo, de Canjáyar (Almería), en horas de despacho (de 9:00 a 14:00 de lunes a viernes) para realizar alegaciones y aportar las pruebas que estimen oportunas, exponiendo y justificando sus derechos.

