

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 **570** 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, que la constituye una casa con un solar, hoy destinado a corral descubierto, situada en Íllar, en calle Zacatín, sin número, compuesta de varias habitaciones altas y bajas, linda: por la derecha, entrando, José Garrido Martínez; izquierda, la Rambla o la Carretera y espalda, herederos de Joaquín Rovira y José Castro. No consta su superficie. ----

(Dice también la nota simple: De esta finca se ha segregado la mitad para construir, no constando la descripción del resto)." -----

Descripción según el título que se dirá. La mitad de la casa, con corral descubierto, inventariada al número 78, sita **en Íllar, calle del Zacatín, marcada con el número 1 de gobierno**, compuesta de varias

habitaciones altas y bajas, que linda, esta mitad: por la derecha, entrando, con la otra parte adjudicada a su hermano don Enrique; izquierda, la calle de la Rambla, y espalda, José Garrido Pascual y casas de este mismo caudal, adjudicadas al referido don Enrique; no pudiéndose designar, ni aun aproximadamente, la superficie que tiene. (La negrita y subrayados son nuestros). -----

Título del cual se extrae la descripción. Resulta de la escritura pública por la cual se formaliza la herencia de don Melchor Ruiz Pérez (bisabuelo de los otorgantes), fallecido el 10 de julio de 1933, 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.

Referencia catastral: Según manifiestan, las fincas registrales 3593, 5127, 3538 y 5250 se corresponden con la referencia catastral **2235516WF3923N0001WW.**

Titularidad catastral: La 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, herencia de su madre, doña Ana Ruiz González, con DNI 2334050M, fallecida el 7 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 mediante 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. -----

Situación registral: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Canjáyar, al Tomo 517, Libro 27, Folio 234, **finca número 3.593**, inscripción 1ª. ----

Titular registral: Consta inscrita a nombre de doña DOLORES ROVIRA GARRIDO, 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.

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: -----

Como queda expuesto, la titular registral, doña **Dolores Rovira Garrido** 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, la titular registral, **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 erróneamente se consignó en escrituras posteriores). -----

Como consecuencia de ello, esta vivienda pasó a corresponderse con **dos fincas registrales** (ambas

identificadas con el número 1 de la calle Zacatín):

La número 3.593, objeto de la presente, adjudicada a don Francisco Ruiz Rovira; y -----

La número 5.127, adjudicada a su hermano don Enrique. -----

Don Francisco Ruiz Rovira falleció el 17 de agosto de 1936 en Granada, en estado de soltero y sin descendientes, dejando como única heredera a su madre, doña Dolores Rovira Garrido, según auto del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Granada, dictado en fecha de 22 de julio de 1962. -----

Por virtud del derecho de reversión (art. 812 CC), el bien "revirtió" a su madre, doña Dolores Rovira Garrido (al ser privativo de ésta, por haberlo adquirido por herencia de su padre, como queda dicho). -----

Doña Dolores Rovira Garrido falleció en Íllar, de donde era vecina, el día 10 de junio de 1945, en estado de viuda de don Melchor Ruiz Pérez, y sobreviviéndole, dos hijos, llamados Enrique y María Ruiz Rovira, y cuatro nietos, llamados don Luis, don Enrique, doña Ana y doña Dolores Ruiz González (hijos de su hijo don Luis Ruiz Rovira, quien falleció abintestato el 17 de agosto de 1936, y que fueron declarados herederos en virtud Auto del Juzgado de 1ª instancia número 1 de los de Granada, de fecha de 26 de agosto de 1942). -----

El hijo don Enrique Ruiz Rovira 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, debido a una omisión involuntaria, no se incluyó en el inventario de bienes la parte que habría correspondido a don Enrique respecto de la vivienda, por herencia de su madre. -----

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**. -----

En esta escritura **se incluyó la finca objeto** de la presente **en el inventario** (número 42), coincidiendo su descripción con la de la escritura de herencia de don Melchor Ruiz Pérez del año 1935 anteriormente citada, **si bien se hizo constar que "su inscripción se desconoce"**. -----

En el apartado "TÍTULO" de la escritura de 1971, se explica que, respecto de esta finca, pertenecían a doña María Ruiz Rovira (causante) **dos terceras partes indivisas**: una por herencia de su madre, doña Dolores Rovira Garrido; y otra por herencia de su hermano, don Enrique Ruiz Rovira, "si bien en la escritura de adjudicación de la misma de 24 de julio de 1946 (sic) a que se hará mención en el título de las fincas que después se describen, fueron omitidas involuntariamente". (La referencia al año 1946 es un error de la escritura de 1971, puesto que, como se explicará más adelante, la escritura de herencia de don Enrique es de 1947). -----

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 finca registral 3.593, por virtud de los siguientes títulos: dos terceras partes como herederos de su tía, doña María Ruiz Rovira; y la restante tercera partes indivisa por herencia de su abuela, doña Dolores Rovira Garrido, al haber premuerto a ésta su padre don Luis Ruiz Rovira, como ha quedado expuesto. -----

(NOTA: En la 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). -----

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, 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 (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 los intervinientes 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, adjudicada a don Enrique Ruiz Rovira; y la que es objeto de la presente, que mantiene el número 3.593, que es adjudicada a don Francisco Ruiz Rovira. -----

Don Francisco Ruiz Rovira fallece el 17 de agosto de 1936, sucediéndole su madre, doña Dolores Rovira Garrido. -----

Doña Dolores Rovira Garrido fallece el día 10 de junio de 1945, sucediéndole, por terceras partes, dos hijos, llamados don Enrique y doña María Ruiz Rovira, y cuatro nietos, llamados don Luis, don Enrique, doña Ana y doña Dolores Ruiz González (hijos de su hijo premuerto don Luis 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**, por los siguientes títulos: una tercera parte indivisa como herederos de su abuela, doña Dolores Rovira Garrido; y las restantes dos terceras partes como herederos de su tía, doña María Ruiz Rovira (quien a su vez había recibido uno de esos tercios de su madre, doña Dolores, y otro, de su hermano Enrique). -----

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

La finca figura inscrita en el registro de la Propiedad 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 DOLORES ROVIRA GARRIDO**, es titular del pleno dominio de esta finca en virtud de la 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, 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.

