

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 **571** 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: Una casa situada en Íllar, calle del Zacatín, marcada con el número tres, compuesta de varias habitaciones altas y bajas, con una superficie de noventa metros cuadrados (90 m²), y linda: derecha, entrando, Francisco González Fernández; izquierda, Dolores Rovira Garrido; y espalda, José Garrido Almécija.

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: 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, **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 501, Libro 26, Folio 151, **finca número 3.538,** inscripción 4ª.

Titular registral: Consta inscrita a nombre de **José González Canet e hijos.**

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: -----

Según consta en la nota simple que se incorpora, **el titular registral,** la entidad "José González Canet e hijos", adquirió la finca **por compra a don Melchor Ruiz Pérez** (bisabuelo de los comparecientes) en virtud de escritura pública otorgada ante el notario don Francisco Rico y Pérez, el 18 de abril **de 1905, "con PACTO DE RETRO y por término de tres años"**. -----

Según manifiestan los requirentes, don Melchor Ruiz Pérez **ejercitó en su día el pacto de retro inscrito,** si bien el mismo no se hizo constar en instrumento público ni se inscribió en el Registro de la Propiedad. -----

Partiendo de ello, **la cadena de transmisiones** que vinculan a la sociedad titular registral con los titulares actuales, **es la siguiente:** -----

Don Melchor Ruiz Pérez (quien "readquirió" el pleno dominio de la finca en virtud del ejercicio del pacto de retro, como queda expuesto), **falleció el 10 de julio de 1933,** en estado de **casado con doña Dolores Rovira Garrido,** y sobreviviéndole sus **cuatro hijos,** llamados **María, Luis, Enrique y Francisco**

Ruiz Rovira. -----

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 no sólo se reparten los bienes del causante, sino también los de su esposa entonces viva, **doña Dolores Rovira Garrido**, que acuerda expresamente **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, la finca referida (identificada con el número 36 del inventario) es **ADJUDICADA A DON ENRIQUE RUIZ ROVIRA.** -----

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, debido a un error involuntario, **NO se incluyó en el inventario de bienes** la finca registral objeto de la presente, **número 3.538** del Registro de la Propiedad de Canjáyar. Esta omisión **será arrastrada en las escrituras posteriores**, que sí se refieren al resto de fincas registrales que conforman hoy la misma casa en calle Zacatín, número 1. -----

Sin perjuicio de ello, constituyendo la finca 3.538, cuyo tracto se pretende reanudar, junto con las registrales 3.593, 5.127 y 5.250, **una única vivienda** (identificada actualmente en el Catastro con la referencia 2235516WF3923N0001WW), aquélla siguió el mismo curso de transmisiones que las otras, de tal manera que: **al fallecimiento de don Enrique**

Ruiz Rovira, la finca pasó a **su única heredera**, que era su hermana **doña María**. Y, **fallecida ésta**, pasó a sus **sobrinos don Luis, doña Ana y doña Dolores Ruiz González**, como herederos. Finalmente, el 25 de agosto de 1995, éstos **extinguieron el condominio** sobre la finca **adjudicándosela a doña Ana Ruiz González**, madre de los comparecientes. -----

Esta cadena de transmisiones se encuentra justificada mediante escrituras públicas, que, si bien, como queda dicho, no se refieren expresamente a la finca registral 3.538, permiten acreditar el orden sucesorio seguido. Así: -----

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 cuanto 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). -----

Siendo copropietarios don Luis, doña Ana y doña Dolores Ruiz González, procedieron a extinguir el condominio sobre la vivienda, adjudicándosela doña Ana Ruiz González el 25 de agosto de 1995 (habiéndose otorgado ese día escritura pública de extinción de condominio ante el notario que fue de Canjáyar, don Miguel Ángel Carmona del Barco, bajo el número 429 de protocolo, pero sin que, se reitera, se incluyera en la misma esta finca registral, debido al arrastre de su omisión involuntaria en las escrituras de 1947 y de 1971). -----

Finalmente, como ha quedado expuesto, los requirentes adquirieron la finca por herencia de su madre, doña Ana Ruiz González, fallecida el 7 de enero de 2021, en virtud de la escritura pública reseñada en el apartado "título", subsanada por otra 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. -----

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

Los comparecientes adquieren la finca por herencia de su madre, doña Ana Ruiz González. -----

Ésta la adquiriere por virtud de extinción de condominio en el año 1995, siendo los otros copropietarios, sus hermanos, don Luis y doña

Dolores Ruiz González. -----

Éstos, a su vez, adquieren por herencia de su tía, doña María Ruiz Rovira, fallecida el 13 de enero de 1967. -----

Doña María Ruiz Rovira adquiere por herencia de su hermano, don Enrique Ruiz Rovira, quien falleció el 3 de agosto de 1946, habiendo otorgado testamento el uno de enero de este mismo año en que designa a aquélla heredera única. -----

Don Enrique Ruiz Rovira adquiere 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, en la que se formaliza la herencia de su padre don Melchor Ruiz Pérez y se reparten conjuntamente los bienes de su madre (y esposa de su padre don Melchor), doña Dolores Rovira Garrido. -----

Don Melchor Ruiz Pérez adquirió la finca en virtud del ejercicio del pacto de retro contenido (e inscrito) en la escritura pública de compraventa, por la cual se inscribió la titularidad a favor del titular registral, la entidad **José González Canet e hijos**. -----

Determinación de interesados.

A) Titular registral o sus herederos.

La finca figura inscrita en el registro de la Propiedad a favor de José González Canet e hijos.

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** la entidad "**José González Canet e hijos**", es titular del pleno dominio de esta finca en virtud de escritura pública otorgada ante el notario don Francisco Rico y Pérez, el 18 de abril **de 1905**, "con PACTO DE RETRO y por término de

tres años", **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.

