

IV

El Registrador decidió mantener su calificación, elevando en consecuencia con lo solicitado el expediente a esta Dirección General, con base en los siguientes fundamentos: Que el recurrente cuestiona la naturaleza misma de la inscripción del acuerdo de transformación, y a este respecto es de tener en cuenta que, tras un detenido examen que hace de la evolución histórica del tema, los artículos 7 de la Ley de Sociedades Anónimas y 11 de la Sociedades de Responsabilidad Limitada establecen que con la inscripción adquieren las sociedades «su» personalidad jurídica, la propia de la forma social en concreto; que los artículos 228 y 231 de la primera de aquellas Leyes y el 91 de la segunda establecen que la transformación no afecta a «la» personalidad jurídica de la sociedad transformada, pero no que no afecte a «su» personalidad jurídica; que la obligatoriedad de la inscripción que reconoce el propio recurrente ha de ponerse en relación con el artículo 21 del Código de Comercio conforme al cual los actos sujetos a inscripción no serán oponibles a terceros de buena fe sino desde su publicación en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil», con lo que si la transformación está sujeta a inscripción obligatoria su oponibilidad frente a terceros estará condicionada a su inscripción; que la Resolución de 5 de mayo de 1994 invocada por el recurrente contempla un supuesto distinto, el de transformación de sociedad anónima en otra colectiva, y si bien declara que la protección de los acreedores se ve en tal caso favorecida al acumularse la responsabilidad personal de los socios respecto de las deudas anteriores, en el supuesto que ahora se contempla la situación es la inversa, la posición de los acreedores se ve debilitada al pretender prescindir de las garantías que les brindan los artículos 165 y 166 de la Ley de Sociedades Anónimas; que, en resumen, y por lo que al primero de los defectos de la nota se refiere, si la sociedad no adquiere su nueva forma hasta la inscripción del acuerdo de transformación, ni ésta es oponible a terceros hasta su publicación en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil», tampoco podrá actuar como tal antes de tal inscripción y publicación como se pretende hacer con la reducción del capital social, sin que parezca admisible que por razones de economía jurídica o unidad de acto se anticipe frente a terceros un régimen jurídico que no es el aplicable, y que por lo que se refiere al segundo de los defectos, en ningún momento se está exigiendo la publicación prevista en el artículo 147 de la Ley de Sociedades Anónimas, sino que se hace constar una discordancia entre el objeto social inscrito y el contenido en los nuevos Estatutos, habida cuenta que en el orden del día de la Junta no figura la modificación del objeto social y que en el acuerdo de transformación consta expresamente que se aprueban unos nuevos Estatutos que no sufren alteración en el objeto, nacionalidad, duración ni denominación.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 165 y 166 de la Ley de Sociedades Anónimas y 90 de la de Sociedades de Responsabilidad Limitada, y las Resoluciones de 5 de mayo de 1994 y 29 de marzo de 2000:

1. En el primero de los defectos recurridos se plantea, como cuestión a resolver, si en el caso de una reducción de capital social con restitución de aportaciones a los socios, adoptado inmediatamente después del de transformación de sociedad anónima en sociedad de responsabilidad limitada, las garantías de los acreedores han de ser las previstas en la legislación aplicable a una u otra forma social.

Como señalara la Resolución de este centro directivo de 29 de marzo de 2000, para la efectividad del acuerdo de reducción de capital social simultáneo al de transformación no resulta indiferente, desde la perspectiva de los terceros —acreedores—, que se cumplan los requisitos establecidos en la Ley de Sociedades Anónimas o en la de Sociedades de Responsabilidad Limitada. Mientras que en la primera se atribuye a cada acreedor la facultad de oponerse durante el plazo de un mes a contar desde la publicación a que el acuerdo está sujeto, si su crédito no está vencido en esa fecha, a que la reducción se lleve a efecto hasta que la sociedad preste garantía a satisfacción del titular del crédito, o se le notifique la constitución de fianza solidaria a favor de la sociedad por una entidad de crédito debidamente habilitada para ello (cfr. artículos 165 y 166), en el sistema de la segunda no se atribuye a los acreedores derecho de oposición alguna, salvo que estatutariamente se establezca al amparo del artículo 81, sino tan sólo acción para exigir a los socios beneficiados por la restitución, y hasta el límite del importe de lo percibido en tal concepto, una responsabilidad solidaria entre sí y con la sociedad por las deudas sociales (artículo 80). Por ello, se decía, en los casos de simultaneidad de los acuerdos de transformación y reducción de capital, habrán de observarse los requisitos prevenidos específicamente para la reducción de capital en la Ley de Sociedades Anónimas.

Tal exigencia encuentra apoyo legal en la subordinación de la eficacia frente a terceros del acuerdo de transformación a su inscripción en el Registro Mercantil. Sea cual sea la naturaleza de su inscripción, al ser aquél uno de los actos que lo están obligatoriamente (cfr. artículo 22.2 del Código de Comercio), en tanto la misma no tenga lugar, la presunción de veracidad del contenido del Registro, y la inoponibilidad frente a terceros de lo no inscrito —dejando a un lado la eficacia de la publicación en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil»— (artículos 20 y 21 del mismo Código) determinan que las garantías de esos terceros hayan de acomodarse a lo que el Registro publica, en este caso a las que corresponden al estatuto jurídico de la forma social con que la sociedad figure inscrita.

2. El segundo de los defectos también ha de confirmarse. Este centro directivo ha admitido que si bien en los casos en que por adaptación de los estatutos o transformación de una sociedad se introducen en aquéllos modificaciones no estrictamente necesarias para atender tales exigencias se ha de estar a las reglas generales que tales modificaciones exigen, en el caso de Junta universal es suficiente que en el orden del día aceptado para su celebración figure dar nueva redacción a los Estatutos para amparar cualquier modificación de los mismos.

Ahora bien, en el presente caso, en que en el orden del día figuraba, junto a la transformación de la sociedad, la aprobación de unos nuevos Estatutos, surge una evidente contradicción entre el contenido del acuerdo: «Aprobación también de los nuevos Estatutos sociales, los cuales no sufren alteración en el objeto... y serán transcritos al final de todos los acuerdos...» y la redacción del artículo de los mismos correspondiente al objeto social, que no se corresponde con el que figuraba previamente inscrito. Tal contradicción puede obedecer a diferentes causas pero, en aras a la seguridad jurídica que los asientos registrales han de brindar, debe aclararse de suerte que quede claro si existió o no una voluntad social de introducir tal modificación.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso confirmando la decisión apelada.

Madrid, 23 de febrero de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador mercantil de Madrid número XV.

6516 *RESOLUCIÓN de 24 de febrero de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Pilar Alsina Badosa y otros, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Rosas, número 1, don Joaquín María Larrondo Lizarraga, a practicar determinadas cancelaciones, en virtud de apelación del señor Registrador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la letrada doña Leonor Bertran y Bassar, en nombre de doña Pilar Alsina Badosa y otros, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Rosas, número 1, don Joaquín María Larrondo Lizarraga, a practicar determinadas cancelaciones, en virtud de apelación del señor Registrador.

Hechos

I

En la causa número 137/95 del Juzgado de lo Penal número 2 de Girona, por delito de alzamiento de bienes contra J.S.V., A.P.R. y J.M.C.B. y como responsables civiles subsidiarios determinadas entidades, fue dictada sentencia con fecha 1 de julio de 1996, condenando a las citadas personas y en concepto de responsabilidad civil, se declara la nulidad de todas y cada una de las escrituras de compraventa otorgadas con fecha 9 de abril de 1992, debiendo reintegrarse los bienes a su patrimonio originario, declarando la responsabilidad civil subsidiaria de las siguientes empresas I.M. S.A., F. S.A., e I.P.M. S.A. y en concreto se declara la nulidad y su posterior cancelación de las respectivas inscripciones en el Registro de la Propiedad de las escrituras antes referidas.

Por auto de 10 de julio de 1996, se incluyen otras escrituras que por omisión no fueron relacionadas en la Sentencia de 1 de julio de 1996. La Audiencia Provincial de Girona en Sentencia de 30 de noviembre de 1996 confirmó la Sentencia del Juzgado de lo Penal.

Con fecha 5 de marzo de 1997, el Magistrado Juez del Juzgado de lo Penal número 2 de Girona dirigió mandamiento al Registrador de la Propiedad de Rosas, a fin de que se lleve a efecto la cancelación de las

inscripciones de las escrituras que se relaciona en el mismo. Posteriormente, con fecha de 18 de abril de 1997, el Magistrado Juez citado dirige mandamiento al mismo Registrador, a fin de como se dispone en el auto de 16 de julio de 1996, se cancele la anotación en lo que respecta a la finca registral 26.007, en la parte que corresponde a J.S.

II

Presentado el referido mandamiento en el Registro de la Propiedad de Rosas, número 2, fue calificado con la siguiente nota: «Denegada la cancelación parcial ordenada en este mandamiento, por el defecto insubsanable de no haberse demandado en el procedimiento a la entidad “Derivados Aromáticos Intermedios, Sociedad Limitada”, titular de una anotación preventiva de embargo sobre el derecho cuya cancelación por nulidad se ordena. Artículo 20 Ley Hipotecaria, 140 Reglamento Hipotecario y 40.2 de la Ley Hipotecaria. Contra esta nota cabe interponer recurso gubernativo dentro del plazo de cuatro meses, ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Catalunya. Roses, a 10 de diciembre de 1997.—El Registrador.—Firma ilegible».

III

La letrada, doña Leonor Bertran i Basar, en representación de doña Pilar Alsina Badosa y otros, acusadores particulares en el procedimiento 137/95 interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: I. Que la Sentencia del Juzgado de lo Penal, número 2, de Girona, fue confirmada por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Girona, que declaran nulas las escrituras públicas, conforme se expone en el Hecho I. II. Que el señor Registrador suspende la cancelación en lo referente a la finca registral 2.067 ordenada en el mandamiento, por no haberse demandado en el procedimiento a «Derivados Aromáticos Intermedios, Sociedad Anónima», titular de una anotación preventiva de embargo sobre el derecho cuya cancelación por nulidad se ordena (artículos 20, 140.2 de la Ley Hipotecaria y 140 del Reglamento Hipotecario). III. Que el embargo por parte del Juzgado de Primera Instancia, número 1, de Olot en procedimiento 32/97, fue acordado el 14 de febrero de 1997, más de seis meses después de la venta que se anula, por tanto cuando se acuerda el embargo el bien ya no es propiedad del embargado. IV. Que la existencia de una anotación de embargo no genera derecho real ni derecho de propiedad sobre la finca, y por tanto, no podrá oponerse a una decisión judicial que afecta a la titularidad. V. Que la decisión del Registrador vulnera el artículo 24 de la Constitución Española. Que si en el Registro de la Propiedad figura como titular de un bien una persona que ha sido condenada en un procedimiento penal y que una de las condenas es la pérdida de la titularidad, y en este sentido afecta a la inscripción a su favor de la titularidad del bien, de tal manera que el Registro no puede negar la cancelación.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: 1. Que el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, en relación con los artículos 24 y 118 de la Constitución Española, 17 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 100 del Reglamento Hipotecario, en unión de la jurisprudencia y de la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sientan la consideración del obligado cumplimiento y colaboración con las resoluciones judiciales firmes. Que como consecuencia el Registrador de la Propiedad debe extremar la cautela en la calificación de los documentos judiciales. Sin embargo, las restricciones impuestas por el ordenamiento en la calificación de los mismos no impiden sino que obligan al Registrador de la Propiedad, bajo su personal responsabilidad a apreciar los obstáculos que para su inscripción surjan de los libros del Registro (Resoluciones de 21 de enero de 1990 y 17 de febrero de 1993). 2. Que cuando el título inscrito es declarado nulo por una sentencia judicial firme, se produce una inexactitud registral (artículo 39 de la Ley Hipotecaria) y debe procederse a su rectificación tabular (artículo 40 de la Ley Hipotecaria), pero en ese intervalo los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales (artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria), y el principio de legitimación (artículo 38 de la Ley Hipotecaria) que determina la posible adquisición por terceros a quienes no conste la existencia de la inexactitud, ni el inicio de aquel procedimiento, ni sean demandados por tal causa, amparado por los pronunciamientos registrales, en relación con los principios de tracto sucesivo, legitimación y fe pública registral. 3. Que coherente con lo anterior es lo que se establece en el artículo 40.1 y 2 de la Ley Hipotecaria. Que no cabe duda que el titular de una anotación de embargo ostenta un derecho que vincula el dominio embargado a la traba dimanante del procedimiento de ejecución; por consiguiente, ostenta

un interés directo en sostener la validez del dominio objeto del embargo trabado, razón por la que no puede ser decretada la nulidad del mismo sin ser demandado y vencido en juicio. Esta consideración es recogida en la Resolución de 15 de marzo de 1994. Que hay que citar la Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de julio de 1988 y las Resoluciones de 8 de marzo de 1950, 25 de enero de 1988 y 13 de mayo de 1996. 4. Que hay otros preceptos y principios constitucionales, procesales e hipotecarios que llevan a la misma conclusión de denegación de la cancelación pretendida: a) Quedaría vulnerado el derecho constitucional de tutela efectiva (artículo 24 de la Constitución Española). Que este derecho constitucional enlaza directamente con el principio de salvaguardia judicial de los asientos registrales y de inoponibilidad de los derechos no anotados e inscritos frente a terceros (artículo 32 de la Ley Hipotecaria). En este punto cabe destacar la Sentencia del Tribunal Constitucional 17 de enero de 1991. b) Que si conforme al principio de legitimación registral, los asientos se presumen exactos y quedan bajo la salvaguardia de los Jueces y Tribunales, es porque deben integrarse los unos con los otros con perfecta armonía y coherencia, de manera que no cabe admitir la práctica de asientos que resulten contradictorios entre sí, porque quedarían anulados recíprocamente sus efectos (Sentencias del Tribunal Supremo de 21 de abril y 8 de julio de 1960). Que si se accediera a la cancelación de dominio que se ordena en el procedimiento penal, se daría la paradoja de que quedaría vigente la anotación preventiva de embargo anterior y la adjudicación de la subasta dimanante del mismo no podría inscribirse por falta de tracto sucesivo, al no ser demandado el titular registral (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) por haberse cancelado con anterioridad su derecho de dominio. c) Que si la sentencia de nulidad sobre un acto dispositivo surtiera todos sus efectos automáticamente, frente a cualquier titular registral, carecería de sentido la obligación de ejercitar la acción de contradicción impuesta por el artículo 38.2 de la Ley Hipotecaria. d) Que si se accede a la cancelación pretendida, quedaría roto el tracto sucesivo respecto de la anotación preventiva de embargo, que se asienta en la titularidad dominical inscrita del demandado (artículo 20 de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo 140 del Reglamento Hipotecario), dado que esta cadena registral no solo es de titulares, sino también de titularidades. e) Que a idéntica conclusión lleva el principio de prioridad del artículo 17 de la Ley Hipotecaria. Que no obstante lo que establece el artículo 198.1 del Reglamento Hipotecario, se pierde la prioridad registral, cuando la anotación de demanda de nulidad civil, dimanante de la pieza de responsabilidad civil del procedimiento criminal no accede al Registro. En tal caso no procede la cancelación automática regulada en el artículo 83.3 de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo 175.2 del Reglamento Hipotecario, sino que debe acudir a la cancelación ordinaria en el procedimiento del que dimana la anotación preventiva de embargo correspondiente (artículo 83 de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo 174.3 del Reglamento Hipotecario).

V

El ilustrísimo señor Magistrado Juez del Juzgado de lo Penal, número 2 de Girona, informó: Que la denegación hecha por el Registrador, crea una situación absurda al permitir el acceso al Registro del embargo de un bien que ya no es propiedad del ejecutado, en cuanto que existe una Sentencia judicial anterior que declara nula la venta del inmueble a favor del ejecutado. Que el Registrador debía haber utilizado aquellos mecanismos que la legislación registral pone a su disposición para suspender la anotación preventiva de embargo en tanto por el Juzgado no se hubiera remitido documento acreditativo de la firmeza de la resolución que se ejecutaba.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña revocó la nota del Registrador fundándose en que puede cancelarse la inscripción de dominio dejando subsistente la anotación de embargo, atendiendo a las siguientes consideraciones: 1. El embargo es una afección de un bien a un proceso de suerte que el bien no puede desvincularse a las consecuencias del mismo y de la resolución que se dicte, pero no se trata de un verdadero derecho real; 2. La anotación preventiva de embargo no altera la naturaleza del embargo decretado. 3. La anotación preventiva de embargo no atribuye al anotante la condición de tercero protegido por la fe pública registral. 4. La anotación preventiva no cierra el Registro de la Propiedad a los actos dispositivos posteriores a la propia anotación y tampoco a los actos dispositivos anteriores de conformidad con la actual redacción del artículo 175.2 del Reglamento Hipotecario.

VII

Hechos

El Registrador de la Propiedad apeló el auto presidencial, manteniéndose en las alegaciones contenidas en su informe.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 1.252 del Código Civil, 1 y 40 párrafo segundo de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de esta Dirección General de 24 de febrero de 1998 y 29 de diciembre de 1999.

1. Son hechos a tener en cuenta para la resolución del presente recurso los siguientes:

Se ordena en procedimiento penal la cancelación de determinada inscripción por tratarse de una venta que constituye alzamiento de bienes. En el procedimiento tiene intervención como responsable civil la sociedad compradora.

Con posterioridad a la inscripción a favor de dicha compradora, existe una anotación de embargo a favor de un tercero.

El Registrador deniega la cancelación por no haberse demandado a este embargante.

Recurrida la calificación, el Presidente del Tribunal Superior estima el recurso entendiendo que debe cancelarse la inscripción de dominio, sin perjuicio de que subsista la anotación de embargo.

2. El criterio presidencial debe mantenerse. Como ha dicho este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en el «vistos»), es evidente que los asientos posteriores que traen causa de otro cuyo título ha sido declarado nulo, no pueden ser cancelados como consecuencia de una declaración de nulidad del primero, si en el procedimiento en que se declara dicha nulidad no han intervenido los titulares respectivos, siendo así que la existencia del juicio en que se declaró tal nulidad no fue reflejada en el Registro por medio de anotación preventiva de la demanda. Así se infiere claramente: del principio constitucional de tutela judicial efectiva (artículo 24 de la Constitución Española); de la eficacia «inter partes» de la sentencia (artículo 1.252 del Código Civil); del principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), que exige para su rectificación el consentimiento de los titulares respectivos o la oportuna resolución judicial en juicio declarativo contra ellos entablado (artículo 40, párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria), y así lo confirma también el último párrafo de este artículo últimamente citado, cuando señala que la rectificación de un asiento en ningún caso puede perjudicar a los que, durante su vigencia, adquirieron derechos a título oneroso y de buena fe.

Ahora bien, lo anterior no obsta para que, sin perjuicio de esos asientos posteriores, pueda reflejarse registralmente la nulidad del título que motiva la última inscripción de dominio, a fin de evitar que el Registro siga abierto a nuevos actos dispositivos que, fraudulentamente y amparados en su apariencia tabular, pudieran celebrar posteriormente los titulares registrales de dicha inscripción.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el Auto presidencial.

Madrid, 24 de febrero de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

6517

RESOLUCIÓN de 26 de febrero de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Antoni Paradell i Ferrer, en representación de L'Institut Català de Sól contra la negativa del Registrador de la Propiedad de La Seu d'Urgell, don Francisco José Martín Martín, a inscribir un acta de rectificación en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Antoni Paradell i Ferrer, en representación de L'Institut Català de Sól contra la negativa del Registrador de la Propiedad de La Seu d'Urgell, don Francisco José Martín Martín, a inscribir un acta de rectificación en virtud de apelación del recurrente.

I

En escritura autorizada el día 25 de noviembre de 1994 se elevó a público el proyecto de reparcelación del sector industrial de Montferrer-Castellbó, en el que, entre otras fincas, se aportó parte de la finca registral 1.630, propiedad de doña Dolores Muñoz Lara, procediéndose a la segregación de una porción, de 2.656 metros cuadrados, quedando como resto de la finca matriz una extensión de 1.042 metros cuadrados. En el Registro de la Propiedad de La Seu d'Urgell se inscribió la finca segregada con el número 1.813, cancelándose después al ser aportada a la reparcelación, y se inscribió la finca resultante con el número 1.832 a favor de doña Dolores Muñoz Lara en una participación indivisa del 80,63 por 100 y el resto a favor del organismo actuante, L'Institut Català del Sól. En acta autorizada el día 17 de septiembre de 1997 por el Notario de Barcelona don Miguel Tarragona Coromina, don Antoni Paradell i Ferrer, en representación del Institut Català del Sól rectifica determinados «errores materiales» cometidos en la reparcelación expresada extinguiendo la comunidad existente entre el organismo actuante y doña Dolores Muñoz Lara, de forma que ésta pasa a ser la única titular de la finca registral 1.832, deja sin efecto la descripción del resto de la registral 1.630 «ya que esta finca queda totalmente agotado en la reparcelación del sector» y solicita del Registrador de la Propiedad la modificación de los errores descritos.

II

Presentada la anterior acta en el Registro de la Propiedad de La Seu d'Urgell, fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la rectificación solicitada en el precedente documento por el defecto insubsanable de no concurrir el consentimiento del titular registral de la finca 1.630, de conformidad con lo exigido en los artículos 40 y 217 de la Ley Hipotecaria y preceptos que los desarrollan en el Reglamento Hipotecario. Téngase en cuenta, además, que según resulta del Registro, el resto de la finca registral 1.630, que ahora se pretende modificar, no figura incluida en la Reparcelación del Sector Industrial de Montferrer. Contra la presente calificación podrá interponerse, ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, el recurso gubernativo regulado en los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario, en el plazo de cuatro meses, a contar desde la fecha de esta nota. La Seu d'Urgell, a 15 de enero de 1998. El Registrador. Firma ilegible».

III

Don Antoni Paradell i Ferrer, en representación de L'Institut Català del Sól, interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota de calificación y alegó: Que la operación jurídica complementaria, como un procedimiento administrativo que es, no requiere el consentimiento de los titulares registrales para su inscripción. La calificación de los documentos administrativos (artículo 99 del Reglamento Hipotecario) no es una calificación típica y propia de una relación del Registrador con personas físicas o jurídicas, sino con la Administración y con los trámites e incidencias del procedimiento administrativo específico y, por tanto, se han de aplicar las reglas especiales de un procedimiento urbanístico, en ejecución y, en este sentido, el artículo 113.3 del Reglamento de Gestión Urbanística prevé la posibilidad de realizar operaciones jurídicas complementarias del proyecto de reparcelación, con la posibilidad de rectificar los errores materiales que se observen, sin necesidad de que el titular registral presente su consentimiento, no siendo de aplicación los artículos 40 y 217 de la Ley Hipotecaria, al haber una normativa específica, la urbanística, que regula la forma de corregir los errores materiales observados. Que el artículo 39 de la Ley Hipotecaria define la inexactitud registral como todo desacuerdo que pueda haber entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral, y el artículo 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística dispone que la realidad extrarregistral ha de prevalecer sobre el contenido del Registro. La finca aportada por doña Dolores Muñoz Lara tenía una superficie comprobada topográficamente, si bien en el Registro aparecía con mayor cabida, razón por la cual se procedió a la segregación de una porción dejando el resto fuera de la reparcelación, pero en realidad la finca total estaba íntegramente incorporada al ámbito de la reparcelación y, por tanto, agotada, independientemente de la cabida que tuviera en el Registro, por lo que se procede a rectificar el error material sufrido en el anterior acto administrativo, conforme al artículo 113.3 del Reglamento de Gestión Urbanística. Además, esta corrección no impide a doña Dolores Muñoz el poder defender sus derechos, ya que ésta interpuso el correspondiente recurso ordinario, y al ser éste desestimado está ejercitando en la actualidad recurso contencioso administrativo.