

do existe cotitularidad sobre la vivienda habitual. En efecto, tratándose de bienes adquiridos para la sociedad de gananciales e inscritos a favor de ambos cónyuges, no puede inscribirse la enajenación sin consentimiento de ambos (cfr. artículo 1.377 del Código Civil y 9 del Reglamento Hipotecario) ni anotarse el embargo ni la notificación de la demanda (cfr. artículo 144.5.º del Reglamento Hipotecario). 5.º Sin embargo, en el régimen de separación de bienes de la compilación del Derecho Civil de Cataluña, tratándose de bienes adquiridos por ambos cónyuges por partes indivisas iguales, se considera debe aplicarse el mismo criterio que si se tratase de bienes gananciales, por cuanto sería absurdo que cuando un cónyuge no tiene un derecho patrimonial sobre la vivienda habitual pudiese impedir la enajenación y oponerse al embargo del bien del otro cónyuge y no pudiese hacer lo mismo cuando dicho bien le pertenece en parte. Que contra ello podría alegarse que el cotitular de la vivienda habitual tendrá el derecho a adquirirla ejercitando el derecho de retracto de comuneros. Pero la protección a la familia en que se basan los preceptos antes citados no quedaría asegurada si ello dependiera sólo de la solvencia económica. 6.º Que el criterio de que al cónyuge copropietario le son de aplicación las medidas protectoras de la familia en relación con la vivienda habitual, está avalado explícita o implícitamente por la doctrina científica.

## V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña revocó la nota del Registrador fundándose en que tanto los artículos 144.5.º del Reglamento Hipotecario y 9 de la Compilación del Derecho de Cataluña se refieren al caso de que la vivienda habitual sea propiedad de uno solo de los cónyuges.

## VI

El Registrador apeló en auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: 1.º Que el criterio de literalidad estricta que alega el auto en la interpretación de los artículos 144 y 9 del Reglamento Hipotecario y de la Compilación del Derecho de Cataluña, respectivamente, olvida que de conformidad con el artículo 3 del Código Civil, hay que tener en cuenta como norma interpretativa de las leyes, la finalidad a la que van determinados, que, en este caso, no es otra que la protección de la familia. 2.º Que es cierto que el cónyuge del cotitular embargado no pierde la titularidad por el hecho de que se embarguen y se enajenen los derechos de sus consortes, pero no es menos cierto, que su titularidad en caso de enajenación forzosa de la parte indivisa del cónyuge embargado, pone a la familia en una situación precaria de copropiedad con extraños con los que tiene que compartir la vivienda (artículo 394 del Código Civil). 3.º Que según el auto, la existencia del derecho de retracto del cónyuge cotitular del embargado, diferencia este caso del supuesto en el que el cónyuge sea cotitular; pero hay que tener en cuenta que en este caso, se trata de intereses de protección de la familia, según se deduce de la exposición de motivos de los textos legales, entendiéndose incluidos los intereses de los hijos. Que la finalidad de protección de la familia tendría su justificación en principios constitucionales como el derecho de igualdad ante la Ley (artículo 14 de la Constitución), el derecho de vivienda (artículo 47 de dicho Texto legal) y derecho de protección a la familia sin distinciones del artículo 39 de la Constitución Española. 4.º Que el criterio del auto de subestimar las hipótesis de indigencia del cónyuge no trabado o a la convivencia con un extraño en el caso de enajenación forzosa, es contrario a la Resolución de 27 de junio de 1994.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 392 y siguientes del Código Civil, 1.522 del mismo texto legal, 144.5.º del Reglamento Hipotecario, y la Resolución de este centro directivo del 27 de Junio de 1994;

1. El único problema planteado en el presente recurso radica en dilucidar si, perteneciendo una vivienda por mitad y proindiviso a dos cónyuges, para embargar la mitad perteneciente al cónyuge deudor, es preciso, bien declarar que no es la vivienda habitual de la familia, bien notificar la demanda al otro cónyuge.

2. El artículo 144.5.º del Reglamento Hipotecario dispone que, cuando la Ley aplicable exige el consentimiento de ambos cónyuges para disponer de derechos sobre la vivienda habitual de la familia, será necesario para el embargo de la vivienda perteneciente a uno solo de los dos cónyuges que resulte del mandamiento que la vivienda no tiene aquel carácter o que la demanda ha sido notificada al cónyuge del titular. Es así que la ley aplicable exige dicho consentimiento, luego, por aplicación del artículo

transcrito, se precisa la notificación. Se alega por el recurrente y se recoge en el auto presidencial que el Reglamento Hipotecario se refiere a la vivienda que pertenece a uno solo de los cónyuges, no siendo exigible la notificación cuando pertenece a los dos, pero debe tenerse en cuenta que el espíritu del citado precepto es evitar que se embargue la vivienda familiar sin que el cónyuge del deudor tenga, al menos, conocimiento de este hecho. Cuando el repetido precepto habla de que pertenezca a uno solo de los cónyuges está presuponiendo, aunque con imprecisión, que, si pertenece a los dos, el cónyuge no deudor va a ser notificado del embargo.

3. En contra podría argüirse que, al tratarse de un condominio ordinario, el cónyuge no deudor tiene otras posibilidades en caso de enajenación de la mitad indivisa, como: a) Compartir la vivienda con un extraño, pero ello supondría desatender la finalidad de protección a la familia a que tiende la regulación aplicable; b) Ejercitar la acción de división, pero ello, como en la mayoría de los casos, la vivienda sería indivisible —consta además en el Registro como parcela con «vivienda unifamiliar»— llevaría a la enajenación sin consentimiento del cónyuge no deudor; c) Ejercitar el retracto de comuneros previsto en el Código Civil; este supuesto permitiría al cónyuge no deudor seguir siendo propietario de la vivienda familiar pero, como afirma el Registrador, este criterio sería válido sólo si se barajaran intereses de índole patrimonial, pero tratándose de protección a la familia, aquélla no se daría si no hubiera disponibilidad económica para ejercitar el retracto.

Esta Dirección General ha acordado confirmar la calificación del Registrador, con revocación del auto presidencial.

Madrid, 7 de octubre de 1998.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

**25239** RESOLUCIÓN de 10 de octubre de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Caja General de Ahorros de Granada, contra la negativa de don Manuel Moreno-Torres Sevilla, Registrador de la Propiedad de dicha ciudad, número 1, a practicar una anotación preventiva de embargo, en virtud de apelación de la recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales doña Carmen Chico García, en nombre de la Caja General de Ahorros de Granada, contra la negativa de don Manuel Moreno-Torres Sevilla, Registrador de la Propiedad de dicha ciudad, número 1, a practicar una anotación preventiva de embargo, en virtud de apelación de la recurrente.

## Hechos

## I

En autos de juicio ejecutivo, número 1211/92, a instancia de la Caja General de Ahorros de Granada contra don Antonio Pérez Díaz, mayor de edad, viudo, y doña María Pérez Sánchez, soltera, sobre reclamación de cantidad, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 6, de los de Granada, con fecha 5 de febrero de 1993 se libró mandamiento de embargo dirigido al Registrador de la Propiedad de dicha ciudad, número 1, a fin de que se proceda a la anotación preventiva de embargo trabado en la actuación de dicho procedimiento, de la finca registral número 58.054, que es propiedad de los demandados.

Dicho mandamiento fue objeto de tres diligencias de adición en las que se corrigieron el número de finca declarada embargada, que por error se había citado la 5854, y se aclaró que lo que se pretendía tuviera acceso al Registro era el embargo sobre «los derechos que puedan corresponder a don Antonio Pérez García en la finca registral 58054 por la disolución de la sociedad de gananciales por fallecimiento, el día 22 de noviembre de 1988, de su esposa, doña Encarnación Sánchez Rodríguez.

## II

Presentado el anterior mandamiento en el Registro de la Propiedad de Granada número 1, fue calificado con la siguiente nota: «Suspendida la anotación preventiva de embargo a que se refiere el precedente mandamiento por el defecto subsanable de no haberse previsto en el mandamiento lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 144 del Reglamento Hipotecario, ya que en el Registro no consta la liquidación de la sociedad

de gananciales del demandado y su difunta esposa; ni darse todas las circunstancias exigidas para este caso por el artículo 166 del mismo Reglamento. En su lugar, se ha tomado anotación de suspensión, durante el plazo legalmente establecido, en el libro 999, tomo 1664, folio 137, finca 58.054, anotación letra B. Granada, a 12 de agosto de 1994.—El Registrador, Manuel Moreno-Torres Sevilla».

### III

La Procuradora de los Tribunales doña Carmen Chico García, en nombre de la Caja General de Ahorros de Granada, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: I. Que de ninguna manera puede subsumirse el supuesto de hecho que es objeto del recurso en la normativa que contiene el artículo 166 del Reglamento Hipotecario, ya que la demanda ejecutiva de que trajo causa el embargo sobre los derechos que pudieran corresponder a don Antonio Pérez Díaz sobre la finca 58.054 por la disolución de la sociedad de gananciales, no se ha dirigido contra herederos indeterminados de nadie, ni las acciones se han ejercitado sobre persona en quien concurra la cualidad de heredero o legatario del titular, sino que se ha dirigido contra el titular del derecho mismo según el Registro y por sus propias deudas. II. Que en cuanto a la cita que hace el Registrador del artículo 144 del Reglamento Hipotecario, hay que señalar la doctrina recogida en las Resoluciones de 10 de julio de 1952, 22 de mayo y 3 de julio y 16 de octubre de 1986. III. Que la jurisprudencia viene interpretando esta cuestión como se ha mantenido anteriormente, así cabe citar el auto de la Audiencia Provincial de Granada, Sección Cuarta, de 25 de mayo de 1994 y la sentencia del Tribunal Supremo de 28 de septiembre de 1993.

### IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: 1.º Que la jurisprudencia sobre esta materia es algo difusa y vacilante. Pero hay que considerar, que la jurisprudencia no es más que la aplicación en cada caso concreto de la normativa vigente y si ésta es clara debe prevalecer el contenido del precepto. 2.º Que son hechos evidentes e incontrovertibles: a) Que la finca que se pretende embargar aparece inscrita con «carácter presuntivamente ganancial» en favor de don Antonio Pérez Díaz, mayor de edad, casado con doña Encarnación Sánchez Rodríguez; b) Que según consta en diligencia extendida por el Secretario judicial en el mandamiento, con fecha 18 de junio de 1993, la esposa del demandado falleció el día 22 de noviembre de 1988; c) Que el artículo 144.4 del Reglamento Hipotecario es claro en sus términos; d) Que en el Registro no figura la liquidación de la sociedad conyugal; e) Que la demanda sólo se ha dirigido contra el viudo. Que hay que tener en cuenta lo que dicen las sentencias del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 1987, 8 de octubre de 1990 y 17 de febrero de 1992. 3.º Que la anotación de demanda se hubiera podido practicar de subsanarse el defecto advertido, simplemente extendiendo la demanda a los herederos determinados o indeterminados de la causante titular registral (artículos 144.4 y 166.1 del Reglamento Hipotecario); o bien si se hubiese pretendido embargar la «cuota abstracta que le corresponde sobre la masa ganancial en liquidación». 4.º Que de hacerse la anotación preventiva de embargo tal como se ha solicitado, la anotación sería ineficaz al intentar ejecutarse por falta de legitimación pasiva, ya que ese bien, al estar integrado en la masa hereditaria, podría pertenecer o al demandado (en todo o en parte) o a los herederos (en todo o en parte) que podrían verse afectados por una ejecución consecuencia de un procedimiento en el que no habían sido parte ni siquiera notificados de la existencia del mismo. 5.º ue, para concluir, hay que citar la Resolución de 11 de diciembre de 1991.

### V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía confirmó la nota del Registrador, fundándose en los argumentos alegados por éste en su informe.

### VI

La Procuradora recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, citando las Resoluciones de 16 de julio de 1952, 3 de junio y 22 de mayo de 1986.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 397, 1.034, 1.058, 1.067, 1.083, 1.401, 1.404 y 1.410 del Código Civil, 1, 2, 20, 42.6, 46 de la Ley Hipotecaria y 144.4 y 166.1 del Reglamento Hipotecario, las sentencias del Tribunal Supremo de 4 de abril de 1905, 11 de febrero de 1959, 27 de febrero de 1960, 11 de diciembre de 1964, 8 de octubre de 1990 y 17 de febrero de 1992, y las Resoluciones de 22 de mayo, 3 de junio y 16 de octubre de 1986, 16 de febrero, 29 de mayo y 6 de noviembre de 1987, 3 y 4 de junio, 8 de julio y 11 de diciembre de 1991 y 28 de febrero de 1992.

1. Se debate en el presente recurso sobre la posibilidad de extender una anotación preventiva de embargo sobre los derechos que puedan corresponder al demandado en determinadas fincas que aparecen inscritas con carácter ganancial, siendo así que del mandamiento resulta que el demandado es de estado civil viudo.

2. Es doctrina reiterada de este centro directivo que disuelta pero no liquidada la sociedad de gananciales, no corresponde a los cónyuges individualmente una cuota indivisa en todos y cada uno de los bienes que la integran y de la que pueda disponer separadamente, sino que, por el contrario, la participación de aquéllos se predica globalmente respecto de la masa ganancial en cuanto patrimonio separado colectivo, en tanto que conjunto de bienes con su propio ámbito de responsabilidad y con un régimen específico de gestión, disposición y liquidación, que presupone la actuación conjunta de ambos cónyuges o de sus respectivos herederos, y solamente cuando concluyan las operaciones liquidatorias, esta cuota sobre el todo cederá su lugar a las titularidades singulares y concretas a cada uno de ellos se le adjudiquen en las operaciones liquidatorias.

De lo anterior se desprende la necesidad de distinguir tres hipótesis diferentes, así en su sustancia como en su tratamiento registral. En primer lugar, el embargo de bienes concretos de la sociedad ganancial en liquidación, el cual, en congruencia con la unanimidad que preside la gestión y disposición de esa masa patrimonial (cfr. artículos 397, 1.058, 1.401 del Código Civil), requiere que las actuaciones procesales respectivas se sigan contra todos los titulares (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). En segundo lugar, el embargo de la cuota global que a un cónyuge corresponde en esa masa patrimonial, embargo que, por aplicación analógica de los artículos 1.067 del Código Civil, 42.6, 46 de la Ley Hipotecaria, puede practicarse en actuaciones judiciales seguidas sólo contra el cónyuge deudor, y cuyo reflejo registral se realizará mediante su anotación «sobre los inmuebles o derechos que se especifique en el mandamiento judicial en la parte que corresponda al derecho del deudor» (cfr. artículo 166.1 «in fine» del Reglamento Hipotecario). En tercer lugar, el teórico embargo de los derechos que puedan corresponder a un cónyuge sobre un concreto bien ganancial, una vez disuelta la sociedad conyugal, supuesto que no puede confundirse con el anterior pese a la redacción del artículo 166.1, «in fine», del Reglamento Hipotecario, y ello se advierte fácilmente cuando se piensa en la diferente sustantividad y requisitos jurídicos de una y otra hipótesis. En efecto, teniendo en cuenta que el cónyuge viudo y los herederos del premuerto puedan verificar la partición del remanente contemplado en el artículo 1.404 del Código Civil, como tengan por conveniente, con tal de que no se perjudiquen los derechos del tercero (cfr. artículos 1.410 y 1.083, 1.058 del Código Civil), en el caso de la traba de los derechos que puedan corresponder al deudor sobre bienes gananciales concretos, puede perfectamente ocurrir que estos bienes no sean adjudicados al cónyuge deudor (y lógicamente así será si su cuota puede satisfacerse en otros bienes gananciales de la misma naturaleza, especie y calidad), como lo que aquélla traba quedará absolutamente estéril; en cambio, si se embarga la cuota global, y los bienes sobre los que se anota no se atribuyen al deudor, éstos quedarán libres, pero el embargo se proyectará sobre los que se le haya adjudicado a éste en pago de su derecho (de modo que sólo queda estéril la anotación, pero no la traba). Se advierte, pues, que el objeto del embargo cuando la traba se contrae a los derechos que puedan corresponder a un cónyuge en bienes gananciales singulares carece de verdadera sustantividad jurídica; no puede ser configurado como un auténtico objeto de derecho susceptible de una futura enajenación judicial (cfr. Resolución de 8 de julio de 1991) y, por tanto, debe rechazarse su reflejo registral, conforme a lo previsto en los artículos 1 y 2 de la Ley Hipotecaria.

Ahora bien, del documento calificado no hay elementos para inferir de modo inequívoco ante cuál de los tres supuestos nos hallamos; se dice en él que se extienda la anotación sobre los derechos que puedan corresponder al cónyuge deudor en determinados bienes gananciales, y de aquí no puede deducirse sin más que se está embargando sólo esos derechos, máxime cuando, como se ha señalado, esta fórmula empleada sería la apropiada para la hipótesis del embargo de la global cuota ganancial del deudor. No procede, por tanto, confirmar el defecto impugnado que se

produce sobre la inteligencia de que lo embargado son esos derechos especificados en el mandamiento, si bien no procede acceder a su despacho hasta que se especifique en el mandamiento cuál es el verdadero objeto de la traba.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto en los términos de los anteriores considerandos.

Madrid, 10 de octubre de 1998.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

**25240** *RESOLUCIÓN de 14 de octubre de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por los esposos don Suhail Habib Matlub y doña Ángela Elizabeth Grainger Matlub contra la negativa de don Manuel López-Barajas y García-Valdecasas, Registrador de la Propiedad de Marbella número 1, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación de la recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Letrada doña Carmen Molina Serrano, en nombre de los esposos don Suhail Habib Matlub y doña Ángela Elizabeth Grainger Matlub, contra la negativa de don Manuel López-Barajas y García-Valdecasas, Registrador del Registro de la Propiedad de Marbella número 1, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación de la recurrente.

#### Hechos

##### I

El día 22 de febrero de 1994, ante el Notario de Marbella don Manuel Tejuca Pendás, se otorgó escritura pública de compra-venta por la que don Jalal Mohamed Jalal, súbdito de Bahrain, representado por el Letrado don Rafael Cruz Conde y Suárez de Tangil, en virtud de poder otorgado ante la Embajada de España en Abu Dhabi, el día 29 de noviembre de 1993, vendió a los esposos don Suhail Habib Matlub y doña Ángela Elizabeth Grainger Matlub, de nacionalidad británica, un apartamento sito en el partido de Las Chapas de Marbella, que compraron representados por el Letrado don Guzmán de Lacalle y de Noriega, como mandatario verbal, cuya actuación fue posteriormente ratificada por la Letrada doña Carmen Molina Serrano, haciendo uso del poder otorgado por los citados esposos a su favor el día 3 de febrero de 1994, ante el Notario de Marbella don Alfredo García Bernardo Landeta, como sustituto del señor Tejuca y para su protocolo.

##### II

Presentada copia de la escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad de Marbella número 1 fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del precedente documento por no acreditarse mediante copia del correspondiente pasaporte el que conste el lugar de expedición, la no procedencia de inversión de un país o territorio y considerado como paraíso fiscal conforme al Real Decreto 1080/1991, de 5 de julio, a tenor de lo dispuesto en el artículo 13.3 del Real Decreto 671/1992, de 2 de julio, sobre inversiones extranjeras en España. Defecto subsanable.—Sin tomar anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado. Contra dicha nota podrá interponerse recurso gubernativo en el plazo de cuatro meses a contar de su fecha de conformidad con lo prevenido en el artículo 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Marbella, 18 de mayo de 1994. El Registrador. Firmado Manuel López-Barajas y García-Valdecasas.»

##### III

La Letrada doña Carmen Molina Serrano, en nombre de los esposos don Suhail Halib Matlub y doña Ángela Elizabeth Grainger Matlub, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que los esposos señores Matlub son de nacionalidad británica y como se trata de un país miembro de la Unión Europea que no está incluido entre los que se consideran como paraísos fiscales por el Real Decreto 671/1992, de 2 de julio, sobre inversiones extranjeras en España, y, por lo tanto,

no es aplicable el artículo 13.3 del mismo. Que no se entiende qué es lo que induce al Registrador para exigir copia de su pasaporte a los esposos en que conste el lugar de expedición, y además, las funciones de identificación de los otorgantes de una escritura corresponde por ley al Notario. Que ni el artículo 9 de la Ley Hipotecaria ni el 51 de su Reglamento incluyen en su texto la obligación del Registrador de mencionar la residencia de la persona a cuyo favor se practique la inscripción. Que, por otra parte, conforme al artículo 36 del Reglamento Hipotecario, tanto en la escritura de poder como en la de compraventa se hace constar por el Notario que considera capaces a los otorgantes. Que hay que señalar lo que dice el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y la Resolución de 21 de marzo de 1894. Que al señor Registrador no le parece suficiente la reseña que hace el Notario y exige una fotocopia normal del pasaporte, interesándole solamente el lugar de expedición del mismo y la inscripción de la compraventa depende de cuál sea el lugar de expedición.

##### IV

El Registrador, en defensa de su nota, informó: Que lo que no resulta del contenido de la escritura calificada es si la inversión extranjera que en la misma se lleva a cabo, procede o no de alguno de los países o territorios considerados como paraísos fiscales por el artículo único del Real Decreto 1080/1991, de 5 de julio, pues en caso afirmativo habría que dar cumplimiento al artículo 13.3 del Real Decreto 671/1992, de 2 de julio, sobre inversiones extranjeras en España, teniendo en cuenta que en la relación de los países considerados como paraísos fiscales del artículo uno del Real Decreto 1080/1995, hay alguno en ellos, concretamente Gibraltar, territorio sometido a la soberanía británica, y cuyos residentes ostentan la nacionalidad británica, es por lo que cuando, como en el presente caso, en el documento presentado, no consta el domicilio habitual del inversor, su país o territorio de origen, se le requiere para que presente copia o fotocopia de su pasaporte, en el que conste el lugar de expedición del mismo, así como el domicilio o residencia del titular, datos suficientes para comprobar si nos encontramos ante un supuesto de inversión extranjera procedente de un paraíso fiscal. Que, en caso afirmativo, procedería exigir la presentación de la verificación de la inversión por la Dirección General de Transacciones Exteriores para dar cumplimiento a lo ordenado en el citado artículo 13.3 del Real Decreto 671/1992, de 2 de julio, sobre inversiones extranjeras en España.

##### V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía confirmó la nota del Registrador fundándose en el artículo 17.1 del Real Decreto 671/1992, de 2 de julio, sobre inversiones extranjeras en España.

##### VI

La Letrada recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió que hay que tener en cuenta la Resolución de 18 de enero de 1995.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 40 del Código Civil, 51 del Reglamento Hipotecario, 156 del Reglamento Notarial, el Real Decreto Legislativo 671/1992 y Real Decreto 1080/1991:

1. El único problema que plantea el presente recurso consiste en dilucidar si puede el Registrador exigir copia del pasaporte del adquirente en el que conste el lugar de expedición al efecto de determinar que la inversión no procede de un «paraíso fiscal».

2. En materia de residencia, la única exigencia supuesta por la legislación de inversiones extranjeras es la demostración de la no residencia en España de los que alegan tal circunstancia y no de la residencia en un Estado extranjero concreto; otra cosa es que, por las reglas generales, tanto el artículo 51 del Reglamento Hipotecario como el 156 del Reglamento Notarial exijan la constancia del domicilio de los otorgantes —requisito que no se cumple cuando se señala «un domicilio accidental», pues esta expresión es contradictoria en sus propios términos, ya que, según el artículo 40 del Código Civil, el domicilio es la residencia habitual— y que de tal circunstancia pueda derivarse la procedencia de la inversión de los llamados «paraísos fiscales» y consiguiente aplicación del régimen legal correspondiente, pero esta es una cuestión que no se ha planteado en el presente recurso y que no puede ser ahora abordada dada la concreción impuesta por el artículo 117 del Reglamento Hipotecario.