

Recurso de Recalificación. Medidas Cautelares: Su oponibilidad aún cuando resultaron erróneamente omitidas en la Certificación Registral. Exigencia de Buena Fe.

(Resolución de fecha 27/05/1982 de la Sala Primera de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Santa Fe en los autos “**W, M.E.Z. de s/Recurso de Recalificación**” (Expte. N° 15 – Año 1982), confirmando la Disposición N° 002 dictada por la Dirección General del Registro en fecha 18 de febrero de 1982).

1) Aún cuando su publicidad resultó erróneamente omitida por el Registro General en los certificados previos requeridos oportunamente por la Notaria interviniente, constituye un presupuesto necesario para considerar la oponibilidad de las medidas cautelares registradas con relación al adquirente de un inmueble el que éste último sea de buena fe y que por consiguiente no tuviera conocimiento efectivo de la existencia de tales cautelas – aún extraregistradamente -, desde que en el espíritu de la ley no puede considerarse amparada la mala fe (conf. art. 35° Ley 6435; arts. 3135°, 3142° y 1179° del Código Civil; art. 20° de la Ley 17801, etc.).

2) En mérito a ello y aún cuando no quepa atribuir intención ilícita a los contratantes, no cabe sin embargo acordar ningún tipo de amparo a los derechos de aquellos con relación a tales cautelares, dado el necesario conocimiento que debieron tener de las mismas – a pesar de la señalada omisión -, por lo que debe mantenerse la inscripción provisional que por tal motivo practicara el Registro General.