

Yanela de la Caridad Pérez Rodríguez; Arlén de la Caridad Madrigal Henríquez

ARTÍCULO DE REVISIÓN

La inscripción registral mercantil a la luz de los nuevos actores económicos en Ciego de Ávila, en el año 2023

Commercial registration in the light of the new economic actors in Ciego de Ávila, in the year 2023

Yanela de la Caridad Pérez Rodríguez

yanelapr@unica.cu

Universidad de Ciego de Ávila, Ciego de Ávila, Ciego de Ávila, Cuba

Arlén de la Caridad Madrigal Henríquez

arlenmh@unica.cu

Universidad de Ciego de Ávila, Ciego de Ávila, Ciego de Ávila, Cuba

<https://orcid.org/0000-0002-3194-4173>

Recibido: 05/05/2023

Revisado: 30/06/2023

Aprobado: 10/07/2023

Publicado: 01/08/2023



Yanela de la Caridad Pérez Rodríguez; Arlén de la Caridad Madrigal Henríquez

RESUMEN

El derecho registral es un conjunto de normas jurídicas y principios que regulan los derechos reales sobre bienes inmuebles referentes a temas relacionados con su constitución, transmisión, modificación y extinción, posibilitando una seguridad a ese tráfico jurídico mediante los registros de la propiedad. En Cuba, se procura elevar y mantener una situación económico-social sostenible, implementando nuevos actores económicos, es por ello que, en relevante y especial tratamiento se encuentra el registro mercantil. El objetivo es concientizar sobre la importancia de la publicidad registral mercantil correspondiente a retos y desafíos que impone el contexto cubano actual. Los métodos del nivel teórico utilizados fueron el histórico-lógico, análisis-síntesis y como específicos de las investigaciones jurídicas; como métodos empíricos, la observación no participante y el análisis de contenido. Los resultados obtenidos mediante esta investigación son de índole teóricos y prácticos, de utilidad tanto para los académicos, como para los operadores del Derecho.

Palabras Claves: Publicidad; registro mercantil; actores económicos. (Tesauro Unesco).

ABSTRACT

The registry law is a set of legal norms and principles that regulate the real rights over real estate regarding issues related to its constitution, transmission, modification and extinction, providing security to that legal traffic through the property records. In Cuba, the aim is to raise and maintain a sustainable economic-social situation, implementing new economic actors, which is why, in relevant and special treatment is the commercial registry. The objective is to raise awareness about the importance of the commercial registry publicity corresponding to the challenges imposed by the current Cuban context. The methods used at the theoretical level were the historical-logical, analysis-synthesis and, as specific to legal research; as empirical methods, non-participant observation and content analysis. The results obtained through this research are of a theoretical and practical nature, useful for both academics and legal operators.

Keywords: Advertising; registration; commercial; economic actors. (Unesco Thesaurus).



INTRODUCCIÓN

En Cuba el sistema registral ha estado categóricamente influenciado por la legislación española desde sus inicios hasta nuestros días. Todo ello resultante del largo período de dominación a que fue sometido el archipiélago por dicha metrópoli.

En el Sistema Español, el ordenamiento hipotecario es el que con mayor profundidad se ha dedicado a estudiar el sistema registral del folio real, que sin llegar a ser perfecto brinda ventajas y garantías al tráfico jurídico, es por demás, el tronco común y punto de mirada para las modificaciones. (Gutiérrez, 2008, p.1)

La Constitución de la República de Cuba ha sido un paso importante, que sienta las bases y recoge aquellos principios y valores que a tono con los cambios operados a nivel internacional sirven de punto de partida y son portadores de una visión de futuro. Determinados actos o negocios jurídicos son susceptibles de reconocimiento por la sociedad, de ahí que sea de interés el estudio del sistema registral mercantil, particularmente, de la publicidad registral de los nuevos actores económicos en Cuba. Teniendo en consideración lo anterior, se plantea el siguiente problema científico: ¿Qué importancia tiene la inscripción registral mercantil para los nuevos actores económicos en Ciego de Ávila? Para cumplir el siguiente objetivo general: Analizar el impacto y la relevancia que tiene la inscripción registral mercantil para los nuevos actores económicos en Ciego de Ávila.

DESARROLLO

Antecedentes históricos sobre el registro mercantil, especial referencia en Cuba

En Cuba el sistema registral ha estado categóricamente influenciado por la legislación española desde sus inicios hasta nuestros días. Todo ello resultante del largo período de dominación a que fue sometido el archipiélago por dicha metrópoli. El Registro Mercantil tiene como antecedente la Matrícula de Comerciantes de las corporaciones medievales. En aquellos años, se regulaban en la Ordenanza de los Magistrados de Barcelona de 1478 la inscripción de los poderes dados a los dependientes y en las Ordenanzas de Bilbao se regulaba ya la obligación a hacer el depósito de las Escrituras de Constitución y Modificación de las Sociedades en el Archivo del Consulado para su exhibición. (El registro mercantil como forma de publicidad registral, 2008, p.5)



Yanela de la Caridad Pérez Rodríguez; Arlén de la Caridad Madrigal Henríquez

Estudios realizados por Collazo (2008) demuestran que hacia el 1807 “ya en el Código de Comercio Francés se condicionaba la validez de los Contratos inscribibles, en especial, el de sociedad” (p. 7). El Código de Comercio Español de 1829 creó el Registro Público de Comercio como institución unitaria en cada capital de provincia. Posteriormente en el año 1885 “se regula el Registro Mercantil, aunque las brevedades de los preceptos dedicados a la materia hicieron que la normativa contenida en el Reglamento del Registro haya tenido una gran trascendencia, haciendo el papel de Ley y Reglamento” (Collazo, 2008, p. 7). Años más tarde, a través de la Orden Militar número 400 de fecha 28 de septiembre de 1900 se estableció la inscripción en el Registro Mercantil de todos los industriales y comerciantes. Fueron varios los Decretos Ley por los que franqueó el registro mercantil en Cuba desde los inicios del siglo XX. Con la puesta en vigor del Decreto Ley número 842 de 20 de abril de 1936 se creó en la capital de la República un Registro Central de Compañías con varias secciones y se estableció normas para la inscripción de las compañías comerciales en la ciudad y provincia de la Habana. El Decreto Ley 1369 de 16 de mayo de 1944 modificó varios artículos del Reglamento del Registro Mercantil, institución que desde su creación funcionó adscrito al Ministerio de Justicia.

Al triunfar la revolución el 1ro de enero de 1959 la realidad cubana se fue transformando paulatina y sustancialmente. Guerra y Mesa (2016) plantean “el nuevo modelo económico y social del país supuso que la empresa estatal socialista se erigiera como principal vehículo jurídico de las empresas” (p.5). Posibilitando su creación como principal cambio en cuanto a la propiedad, para que quedara prácticamente en desuso la legislación mercantil sobre el tema, ya que esta no se atemperaba a la realidad de la isla. En este sentido, las legislaciones de estos primeros años de la revolución establecían los requisitos de forma y fondo para la creación, organización y funcionamiento de estas entidades sin que hicieran referencia alguna a la inscripción en el precitado Registro Mercantil.

En este período se encontraba limitado el Registro Mercantil en cuanto a su funcionamiento, pero ello no impidió que existieran modificaciones legislativas. La Ley



Yanela de la Caridad Pérez Rodríguez; Arlén de la Caridad Madrigal Henríquez

número 1180 de 1ro de junio de 1965 otorgó facultades al Ministro de Justicia para reestructurar los Registros Mercantiles y de Sociedades Anónimas. Por las Resoluciones número 141 de 22 de octubre de 1969 y número 27 de 10 de febrero de 1970, del viceministro de justicia, fueron traspasados los Registros Mercantiles existentes en la Provincia de la Habana, Matanzas y Camagüey al Archivo Nacional de la Academia de Ciencias.

En la década de los 80 en Cuba, con la apertura limitada de la inversión extranjera retoma su auge el Registro Mercantil, al regularse en la ley como requisito la inscripción de las empresas mixtas y las restantes formas de asociación económicas para su entrada en vigor. Posteriormente con el derrumbe del campo socialista existió una mayor apertura a la inversión extranjera. Estévez (2000) plantea que “se aspira a contribuir al crecimiento económico de la producción y de los servicios en los sectores priorizados” (p.6). Trajo consigo la creación de una nueva ley, la No. 77 de 5 de septiembre de 1995, Ley de Inversión Extranjera, pues la vigente era insuficiente. Esta nueva legislación recogía en su articulado que las Empresas Mixtas, los Contratos de Asociación Económica Internacional y las Empresas de capital totalmente extranjero deben inscribirse en el Registro para comenzar sus operaciones.

En las primeras décadas del siglo XXI, ante los desafíos que enfrenta el país para alcanzar un desarrollo sostenible y teniendo en cuenta los cambios en la economía y sociedad cubana entra en vigor una Ley de Inversión extranjera, Ley No. 118 de 2014. La misma tiene por objeto establecer el marco legal de la inversión extranjera en el territorio nacional sobre la base del respeto a la Ley, la soberanía e independencia y el respeto a la nación y el beneficio mutuo, para contribuir a nuestro desarrollo económico en función de una sociedad socialista próspera y sostenible. (Ley No. 118/2014, artículo 1).

En este sentido están instituidas las bases legales para la creación de nuevos actores económicos que contribuyan con el desarrollo sostenible esperado por la agenda 2030.



Conceptualización teórica del registro mercantil. Elementos característicos

El Registro Mercantil constituye un organismo público que regula determinado hecho jurídico. Permite la inscripción de los empresarios individuales y a las sociedades mercantiles. Según Jorge (2020) afirma que “el registro mercantil es una institución de carácter administrativo que tiene como objeto recoger e inscribir todos los actos relacionados con las sociedades mercantiles y sus responsables” (p. 1). La autora comenta que su finalidad es dar publicidad, para que puedan ser conocidos por los usuarios que contraten con ellos. En el Registro Mercantil se inscriben las sociedades en general, así como los actos y contratos, con datos relativos a su constitución; términos, modificación y funciones.

La función primordial del Registro Mercantil según lo planteado por Collazo (2008) es “ser un instrumento de publicidad de determinadas situaciones jurídicas de los empresarios, tanto personas físicas como jurídicas” (p. 6). Resulta ser el medio legal de publicidad comercial recogiendo en él los actos y documentos jurídicos, que su publicidad es primordial para las personas interesadas en ello.

El Registro Mercantil es una institución pública, de carácter estatal y provincial. Se encuentra vinculado al Ministerio de Justicia y se encarga de registrar las empresas e individuos que van a realizar una actividad mercantil o profesional en el territorio. Belzunce (2014) comenta que “es un instrumento legal para el control y el correcto funcionamiento de las transacciones comerciales” (p. 1). Se encarga de la publicación y de la inscripción de las empresas e individuos en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, además de facilitar información limitada de las empresas inscritas, a aquellos que lo soliciten. Castro (2023) define el Registro Mercantil como un “organismo administrativo donde se asientan los documentos, actos legales y hechos de los comerciantes individuales o en sociedades para que sean públicos” (p. 1). Esto permite, en general a los empresarios tener acceso directo a información y datos claves para ampliar su portafolio de posibles proveedores, clientes y socios.

Según el Ministerio de Justicia de la República de Cuba (2023) el Registro Mercantil “tiene un carácter jurídico, con efectos constitutivos para determinados sujetos y



Yanela de la Caridad Pérez Rodríguez; Arlén de la Caridad Madrigal Henríquez

contratos” (p. 1). La autora concibe que a partir de la inscripción en el Registro es cuando adquieren personalidad jurídica los sujetos y entran en vigor los contratos. Tiene como objeto principal la inscripción de los sujetos, actos y contratos que se prevén en el Decreto Ley y su Reglamento, el depósito y la publicidad de los informes financieros, de los balances anuales, la legalización de los libros, la publicidad de la información registral, la comprobación de los asientos Registrales cuando se requiera y la inscripción de las denominaciones de los sujetos inscribibles.

Funciones del Registro Mercantil

El Registro Mercantil forma parte de la actividad habitual de cualquier empresa, se encarga de la centralización, ordenación y administración de los datos. “Su función principal es dar transparencia al tráfico mercantil” (Cómo funciona el Registro Mercantil y qué funciones cumple, 2020, p. 1). Se considera público, todos pueden acceder a él para inscribir hechos y actos relativos a empresarios y sociedades mercantiles para darles publicidad y brindarle seguridad en el tráfico jurídico.

Dentro de las principales funciones del registro se encuentra “la legalización y sello de libros de los empresarios, nombramiento de peritos mercantiles, legitimación de operaciones, inscripción registro de poderes y representantes, custodia de las cuentas anuales” (Castro, 2023, p. 1). Se tiene claro que el Registro Mercantil facilita el conocimiento y comunicación entre las empresas en el mercado que logra generar un ambiente legal y óptimo para la economía mundial. Según Pérez (2012), al Registro Mercantil le corresponde “la legalización de los libros de los empresarios” (p. 28). Pueden estar en un soporte informático a la dirección de correo electrónico habilitada, pero deben reunir determinados requisitos en materia de firma electrónica avanzada, debiendo contar con la preceptiva intervención de una entidad prestadora de servicios de certificación. Además, se encarga del depósito y publicidad de los documentos contables.

El Registro Mercantil Central tiene como funciones las siguientes “a) La inscripción de las empresas mixtas; sus oficinas, representaciones, sucursales y filiales; b) la inscripción de los contratos de asociación económica internacional; c) la inscripción de las empresas de capital totalmente



Yanela de la Caridad Pérez Rodríguez; Arlén de la Caridad Madrigal Henríquez

extranjero, filiales, sus oficinas, representaciones, sucursales, y las personas naturales actuando por sí mismas que, en virtud de la legislación vigente, estén autorizadas a operar en Cuba, según corresponda a esta modalidad de inversión extranjera; d) el control de la inscripción de las empresas estatales en perfeccionamiento empresarial, de las cooperativas no agropecuarias y agropecuarias; e) el registro y control de las denominaciones; f) la gestión del Registro relativo a las sociedades y entidades que hubieren trasladado su domicilio al extranjero, sin pérdida de la nacionalidad cubana; g) el registro de las sociedades y entidades extranjeras a las que se les haya autorizado trasladar su domicilio a Cuba, sin pérdida de la nacionalidad de origen; h) la ordenación y publicidad informativa de los datos que reciba de los Registros Mercantiles Territoriales; y i) la expedición de certificaciones o notas simples informativas de las denominaciones que figuran registradas en el Registro Mercantil”. (Resolución 196/2021, artículo 27)

Tipos de asientos en el Registro Mercantil

Los asientos registrales son las anotaciones que se realizan en los libros o registros. “Constituye la expresión escrita de los datos o hechos que se documentan” (Los asientos registrales, 2021, parr. 1). En el Registro Mercantil existen cinco tipos de asientos, entre ellos se encuentran los asientos de presentación, las inscripciones, anotaciones preventivas, cancelaciones y notas marginales. Las anotaciones preventivas según Cursos de Formación para Empleados de Registros (2014) “se consideran un asiento principal, positivo y de carácter provisional. Su finalidad es permitir que acceda al Registro un título defectuoso mientras se subsana el defecto correspondiente o bien hacer constar el carácter litigioso de una situación registrada” (p. 1). La autora recalca que para que estas anotaciones preventivas sean posibles tienen que ser previstas por el legislador.

Principios de funcionamiento del Registro Mercantil

La inscripción en el Registro Mercantil, como ya se sabe es de carácter obligatorio, exceptuando algunos casos. Pérez (2012) plantea que los “actos inscribibles no inscritos no pueden perjudicar a personas que confíen en el contenido del Registro. La no inscripción de actos de inscripción obligatoria puede dar lugar a que personas que



Yanela de la Caridad Pérez Rodríguez; Arlén de la Caridad Madrigal Henríquez

estaban obligados a solicitar la inscripción incurran en responsabilidad” (p. 29). Los empresarios individuales, sociedades y entidades sujetos a inscripción obligatoria harán constar en toda su documentación sus datos identificativos. Esto posibilita el conocimiento y la efectividad jurídica del Registro Mercantil.

Otros de los principios de funcionamiento del Registro Mercantil es el tracto sucesivo, fundamental ya que inscribir actos o contratos relativos a sujetos, modificaciones, o aquellos otorgados con anterioridad, se precisa la previa inscripción. La publicidad formal establece que los datos de los asientos se harán públicos de manera parcial o total, mediante certificación o por medio de nota informativa. El principio de voluntariedad; de rogación para poder inscribir un título ha de solicitarlo en el Registro correspondiente. Principio de publicidad material, donde los actos o contratos inscritos y publicados son para darlos a conocer. La presunción de validez donde inscrito un acto o contrato, se presume su validez y exactitud hasta que no se demuestre lo contrario por declaración judicial. El principio de transparencia implica integridad y honestidad de cualquier inscripción en el Registro Mercantil, siendo fiel a la realidad y a los hechos por la que se realiza. (Belzunce, 2014, pp. 12-14)

Según Londres (2021) "la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro" (p. 5). En este principio de prioridad se evidencia un principio fundamental del Derecho que el que es primero en tiempo, es primero en derecho. "Los derechos reales y los personales consisten en que los primeros gozan del *ius preferendi*, facultad que tiene el titular de un derecho real de ser preferido en el ejercicio de su derecho con respecto a otro derecho real posterior" (Cornejo, 1994, p. 125). La prioridad se aplica cuando se pretendan inscribir dos derechos incompatibles, el documento que acceda primeramente al Registro tendrá preferencia.

Los actos sujetos a inscripción tras su publicación sólo serán oponibles por terceros de buena fe. El principio de fe pública "salvaguarda la seguridad de terceros cuando se produce una declaración de inexactitud o nulidad de las inscripciones" (Belzunce, 2014, p. 12). La enunciación de este principio puede sintetizarse en que el Registro "protege a toda aquella persona que se fía de los datos que publica, relacionados al dominio o derechos reales, para realizar actos traslativos de dominio" (Guevara, 2014, p. 29). Destacando una finalidad esencial, según Sánchez (2019) la de "proteger a los terceros de buena fe que han confiado en la información publicada por el Registro Mercantil y han



Yanela de la Caridad Pérez Rodríguez; Arlén de la Caridad Madrigal Henríquez

adquirido algún derecho válido según el contenido del Registro, incluso aunque con posterioridad se demostrara el contenido inexacto o nulo" (p. 7).

La publicidad registral. Conceptualización

La publicidad registral constituye una garantía jurídica para el comercio inmobiliario. Adames (2021) plantea que "se lleva a cabo mediante consultas, informes y certificaciones" (p. 9). Esta se refleja a través de sus principios fundamentales que representa la fe pública que garantiza el Estado a la propiedad inmobiliaria y a los clientes que la solicite para proteger sus derechos y garantías ante terceras personas. No es más que una efectiva divulgación de datos informativos de una determinada situación jurídica inmobiliaria que genera publicidad para el alcance del conocimiento de las personas. Son hechos, actos o negocios jurídicos que deben ser susceptibles de reconocimiento, por lo que es interés de la sociedad en general y de las autoridades públicas en particular, que estos sean reconocidos por todos los miembros de la sociedad para eliminar la inseguridad que pueda surgir para los adquirentes de bienes el desconocimiento de la titularidad que ostentan. Como resultado de ello, surgen los sistemas registrales, "otorgando eficacia sustantiva a las relaciones jurídicas inmobiliarias inscritas" (Londres, 2021, p. 3).

La publicidad cuyo fin es la simple divulgación o noticia sobre los acontecimientos, se agota a sí misma en la finalidad de divulgar dicha noticia. No obstante, la publicidad registral es una publicidad de carácter jurídico. Procura hacer inexcusable el no conocimiento de la información publicada por el registro de la propiedad, ya que crea cognoscibilidad o posibilidad de conocer los derechos inscritos y anotaciones que afectan al inmueble. Y el objetivo de esta publicidad es precisamente lograr la tutela de los derechos del acreedor y del comprador. La publicidad así organizada por el registro ofrece un medio para que todos tengan oportunidad de conocer las informaciones registradas sobre inmuebles, importando no el conocimiento efectivo de dichas informaciones, sino más bien que todo el mundo pueda acceder al contenido del registro, a través de sus vías. (Adames, 2021, p. 47)

La publicidad jurídica descansa en el principio de dar a conocer, de divulgar algo. Su origen etimológico proviene del latín *publicus*, que significa hacer notorio, manifiesto, y es definida a partir de la exteriorización que se produce y por la permanencia que adquieren



Yanela de la Caridad Pérez Rodríguez; Arlén de la Caridad Madrigal Henríquez

gracias a ella. “Es la acción o actividad encaminada a hacer que un hecho jurídico, sea conocido por todos y es igualmente el resultado de esa acción” (Varona & Suárez, 2012, p. 10). Constituyen medios de pruebas aun cuando tienen un efecto declarativo. En estudios recientes realizados por Sánchez (2022) se conceptualiza la publicidad registral como “una modalidad de comunicación propia del ámbito jurídico y económico muy habitual en documentos de carácter inmobiliario. Sirve principalmente para garantizar el conocimiento y validez de determinados hechos jurídicos” (p. 1).

La publicidad registral inmobiliaria constituye un mecanismo de divulgación de las situaciones jurídicas que afecta a los inmuebles, pues en base a esta exteriorización en que consiste la publicidad, los terceros tienen la posibilidad de tener un conocimiento efectivo de la realidad jurídica del inmueble. En tal sentido, los alcances de la publicidad y la exigencia que hace la ley sobre su conocimiento deben estar determinada con precisión y claridad, pues las consecuencias sustantivas del Registro repercuten directamente en la comunidad; llámese en este caso, adquirente de buena fe. (Guevara, 2014, p. 6)

Por otra parte, pero muy a tono con el tema García (1988) plantea que los sistemas registrales son “la exteriorización continuada y organizada de situaciones jurídicas de trascendencia real, para producir cognoscibilidad general, *erga omnes* y con ciertos efectos jurídicos sustantivos sobre la situación publicada” (p. 31), mientras que Corrado (2016) los identifica en su sentido estricto y propio como “el sistema de declaraciones, dirigido a señalar los cambios en las situaciones jurídicas privadas, en interés genérico de todos los ciudadanos y agrega que supone para los demás la obligación de no ingerirse, ni enfrentarse a los derechos y situaciones publicadas” (p. 2).

La publicidad registral en materia de sociedades, y más en los últimos tiempos con el auge de los nuevos actores económicos, además del requisito esencial para que éstas adquieran personalidad jurídica y sus actos surtan plenos efectos jurídicos frente a terceros, implica la posibilidad y la obligación de la entidad estatal correspondiente la que cumple funciones de Registro Público, de poner en disposición de cualquier interesado que abone el impuesto establecido al respecto, todos aquellos datos sobre la estructura y resultados económicos de una sociedad susceptibles de ser certificados con vistas de los asientos del respectivo registro. (Collazo, 2008, p. 7)

La publicidad registral inmobiliaria constituye un mecanismo de divulgación de las situaciones jurídicas que afecta a los inmuebles, pues en base a esta exteriorización en



Yanela de la Caridad Pérez Rodríguez; Arlén de la Caridad Madrigal Henríquez

que consiste la publicidad, los terceros tienen la posibilidad de tener un conocimiento efectivo de la realidad jurídica del inmueble. En tal sentido, los alcances de la publicidad y la exigencia que hace la ley sobre su conocimiento debe estar determinada con precisión y claridad, pues las consecuencias sustantivas del Registro repercuten directamente en la comunidad; llámese en este caso, adquirente de buena fe. (Guevara, 2014, p. 6)

La publicidad registral mercantil es en parte publicidad legal, es decir, información sobre hechos, actos y negocios jurídicos legalmente determinados, además de ello desempeña siempre una función informativa sobre la situación patrimonial de los comerciantes, en especial sobre la publicación de sus balances y publicidad financiera la que se obtiene a través del depósito de cuentas anuales, informe de gestión e informe de auditorías en las sociedades de capital de gran dimensión. (Collazo, 2008, p. 10)

Es mediante la inscripción registral en un registro público que se les otorga veracidad, publicidad y legalidad a determinados bienes, ya que la publicidad registral da la posibilidad de conocer importantes datos y características sobre el bien. El objetivo fundamental es otorgar seguridad jurídica. El sistema registral emana todos los efectos sustantivos de la registración, de ahí la importancia que los actos, derechos, negocios, obligaciones y deberes sean conocidos, no solo por el titular, sino por todos los interesados, así como por la sociedad. Es así como la publicidad registral cumple con un rol muy importante y garantiza el conocimiento efectivo de la actividad jurídica.

Caracteres de la publicidad registral

La Publicidad Registral se caracteriza por ser la exteriorización continuada y organizada de situaciones jurídicas que tienen como fin el alcance de datos a las personas interesadas. Concuera con ello Rodríguez (2023) al plantear: “La publicidad registral busca hacer “públicas” las diferentes situaciones jurídicas relevantes para terceros; asimismo, esta “exteriorización” no se agota en un solo acto sino que permanece en el tiempo y sirve de sustento a aquellos que pretenden acceder al registro” (p. 1). Para Collazo (2008), la publicidad registral, “se trata, no de procurar que las situaciones



jurídicas inmobiliarias lleguen a conocimiento de todos, sino que todas tengan medios de conocerlas” (p. 2).

La publicidad registral brinda veracidad, legalidad y publicidad al tráfico jurídico. Se establece para dar seguridad de datos a las personas naturales y jurídicas. Según Cardoso (2017) “el objeto primordial que persigue el Derecho Registral es lograr la adecuada publicidad de las situaciones jurídicas existentes. La necesidad de mejorar los sistemas de publicidad se hace sentir especialmente en el campo de los derechos reales” (p.1). Por lo que sirve para informar de los mismos y consultar el contenido de los libros del Registro. “La publicación produce una situación de notoriedad, pero no de publicidad. La publicación tiene carácter episódico y carece de la organización institucional que exige la publicidad” (Investigación Acerca de la Publicidad Registral y su Estructura Jurídica, 2011, p. 53).

La publicidad es una exteriorización continuada de tal forma que integra un sistema que permite a los interesados el conocimiento directo de determinadas situaciones jurídicas. Es una publicidad que viene atribuida al Estado. Las razones que han inducido al Estado a reservar para sí la organización de la publicidad deriva de los fines de seguridad y de garantía de los intereses de la generalidad que a través de aquella se persiguen, y que no podrían dejarse a la voluntad privada. (Collazo, 2008, p. 3)

En el derecho registral se ha reconocido dos grandes sistemas registrales el declarativo y el constitutivo, donde la inscripción es necesaria para que se perfeccione el nacimiento del derecho real del que se trate. Contrario a los sistemas declarativos, en donde el derecho real nace fuera de la inscripción, no es necesaria la función registral para que el traspaso de un bien inmobiliario se concrete de manera total. Por eso se dice, que en los sistemas declarativos se reconocen derechos reales preexistentes, que nacen y se originan fuera de la actividad registral (Solís, 2020, pp. 66 y 67).

La institución registral se fundamenta para dar seguridad al tráfico jurídico. Visoso (2016) declara que “permite conocer los gravámenes que pesan sobre las mismas y evita con ello posibles fraudes” (parr.1). “Es dar conocimiento de la existencia, titularidad, contenido y límites de los derechos inscritos” (Die, s.f, parr. 3). La inscripción de los actos produce un efecto jurídico trascendental, por lo que debe de realizarse en base a los principios de legalidad, siendo esta, a la vez, una característica fundamental. De esa



Yanela de la Caridad Pérez Rodríguez; Arlén de la Caridad Madrigal Henríquez

forma facilitar la información contenida en el registro tanto a las personas que lo soliciten, como a las encargadas de mantener la organización de los datos de la inscripción.

Clases de publicidad

- **Publicidad Formal**

La Publicidad Registral está producida y organizada por el registro público, posibilitando que todas las personas accedan a su contenido y obtengan información del archivo registral. Adames (2021) plantea “la publicidad formal o registral tiene un objetivo más allá que la simple divulgación del estado de los derechos inscritos, la misma trasciende el ámbito meramente informativo y tendrá fuertes efectos sobre los terceros” (p. 47). Desde luego, una vez inscrito en el registro se adquiere personalidad jurídica y derechos sobre un bien inmueble. Se podrá actuar acorde a lo establecido en la ley con gran transparencia en las relaciones jurídicas. Gracias a la publicidad que se obtiene con estos actos, los negocios se constituyen con validez total de los derechos y el comercio jurídico. La publicidad formal del registro da la posibilidad de conocer la situación jurídica que tienen los derechos reales inmobiliarios que se encuentran inscritos en el registro de la propiedad. “La definición amplia de publicidad se presenta no sólo como posibilidad de conocer, sino también como los medios de que dispone el registro para hacer dicha publicidad efectiva” (Adames, 2021, p. 50).

La Publicidad Formal tiene gran relevancia en la sociedad, pues se encarga de formalizar los actos jurídicos. Les brinda a las personas interesadas en acceder o realizar determinados actos la posibilidad de conocer su existencia y las circunstancias o requisitos que presenta. Otorga titularidad en los derechos, conociendo el contenido y los límites que se adquieren con la inscripción. Es a partir de la inscripción en el registro que se obtienen los derechos y la personalidad jurídica, consecuente a ello, la publicidad que es considerado un principio fundamental de los derechos inscritos en el registro.

- **Publicidad Material**

La Publicidad Material es la realidad que se evidencia a través de certificaciones, o diversas manifestaciones que utiliza el Registro Público para dar a conocer el contenido



Yanela de la Caridad Pérez Rodríguez; Arlén de la Caridad Madrigal Henríquez

de sus archivos. Según plantea Rodríguez (2023) “La publicidad material es el presupuesto básico de todo sistema registral, pues el acto una vez inscrito es oponible inmediatamente, sin requerir necesariamente como condición de eficacia, su conocimiento efectivo por los terceros” (p. 2). La publicidad material se contrapone a la publicidad formal. Se trata del impacto o efectos de la oponibilidad de los derechos en la realidad.

La presunción de conocimiento (publicidad material u oponibilidad) consiste en que los hechos inscritos serán oponibles a terceros, es decir, estos no podrán alegar desconocimiento de los mismos. Y esta presunción se produce no desde la fecha de su inscripción, sino desde la fecha de publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil de lo inscrito. Este es el principio general, que sólo se desvirtúa probando que el tercero es de buena fe, es decir probando que el tercero conocía el acto inscrito y no publicado. La carga de la prueba corresponderá a quien pretenda oponer al tercero el acto que se trate. Otro hecho que pudiera derivarse de este principio es cuando exista discordancia entre el contenido de la publicación y el de la inscripción, los terceros de buena fe podrán invocar la publicación si les fuere favorable. Este supuesto implica que el tercero actúa con base a la apariencia generada por la publicación y que desconoce el contenido erróneo de esta, el efecto favorable consiste en que, por ejemplo, la sociedad inscrita no podría negar su vinculación frente al tercero amparándose en el error de la publicación. (Collazo, 2008, pp. 11 y 12)

Se refiere Jiménez (s. f) que el principio de publicidad material son los “efectos sustantivos de la inscripción que inciden en la dinámica de los derechos reales” (p. 14). “Convengamos en que tanto los registros públicos de bienes como los registros de personas tienen por objeto la publicidad legal de las situaciones jurídicas”. (Fernández, 2013, p. 7) Una vez inscrito en el Registro, el titular del derecho puede hacer uso de él, puede realizar actividades o trámites, siempre y cuando se realice en torno a lo establecido en la ley. Su adquisición, transmisión, constitución, modificación y extinción son algunas de las manifestaciones de acción que se puede realizar.



Publicidad registral de los nuevos actores económicos en Ciego de Ávila

Para dar cumplimiento a los Lineamientos del Partido y como parte de la agenda 2030 en la provincia de Ciego de Ávila se optimizan los actores económicos. El perfeccionamiento de estos actores no se limita a las MIPYMES, al Trabajo por Cuenta Propia y a las Cooperativas no Agropecuarias, sino que impacta, en la empresa estatal socialista, considerada el actor económico fundamental en la economía cubana. Estos actores económicos, nacen bajo el amparo de las nuevas legislaciones, que apuestan por la participación de todos los sectores para el desarrollo del país.

Cumpliendo con lo establecido en los Decretos – Ley 44, 45, 46 y 47 del 2021, los nuevos actores económicos adquieren personalidad jurídica una vez sean inscritos en el registro mercantil correspondiente. Ciego de Ávila ante el incremento de esta nueva forma de desarrollo económico muestra un comportamiento en correspondencia con el esperado por el territorio.

A partir de septiembre del 2021 el Ministerio de Economía y Planificación comenzó con la aprobación de los nuevos actores económicos. Ciego de Ávila ha estado representada por la constitución de 77 MIPYMES, incrementándose en el 2023 110, para acumular un total de 187 MIPYMES en la actualidad y 1 CNA, a la que asciende su conformación a 6 en la provincia entera; 1 en Majagua, 1 en Florencia, 1 en Chambas y 3 en el municipio Ciego. De las 187 MIPYMES con que cuenta la provincia, en el municipio Ciego de Ávila actualmente cuenta con 98, Morón 32, Chambas 19, Majagua 6, Venezuela 7, Ciro Redondo 15, Florencia 5, Primero de enero 2 y Baraguá 3.

Según la actividad económica que realizan, las que tienen un mayor número de constitución son las relacionadas con la actividad de la construcción, 34 vinculadas a brindar servicios de la construcción y 13 con la elaboración de materiales. En cuanto a los alimentos, se encuentran constituidas 27 de prestación de servicios gastronómicos y 10 destinadas a la elaboración y producción. Existen 6 vinculadas al mantenimiento y reparación de vehículos automotores, y a la transportación tanto de cargas como



Yanela de la Caridad Pérez Rodríguez; Arlén de la Caridad Madrigal Henríquez

pasajeros 5 respectivamente. Dedicados 2 a la transportación de cargas por carretera y la transportación de personal por vía terrestre 1.

En cuanto a la fabricación de muebles se hallan 6 y 2 destinada a la fabricación de partes y piezas de carpintería para edificios y construcciones. Realizando la actividad de teneduría de libros se encuentran constituidas 5, y vinculadas a la fabricación de prendas de vestir 5. Hay 4 destinadas a la producción de carbón vegetal, 1 a la producción de yeso y 1 a la de hielo.

En cuanto a la informática se encuentran creadas 8 destinadas a la programación y 1 a la reparación y mantenimiento de equipos informáticos aproximadamente. Relacionadas con el servicio de instalación de fontanerías y aires 3, especializadas en diseño, tratamientos de bellezas y fabricación de productos plásticos 1 respectivamente. Dedicados a la Elaboración de productos de Panadería hay 3, a la elaboración de frutas, legumbres y hortalizas 4. Elaboración de productos cárnicos 6. Elaboración y conservación de pescados, crustáceos y moluscos 1. Instalaciones eléctricas 1. Servicios de lavandería 1. Cortes, tallos y acabados de las piedras 1.

A la actividad de comercialización de alimentos y bebidas 2. En la comercialización de Productos Agropecuarios 2, de Materiales de la Construcción 1, 2 de Productos Textiles, Prendas de Vestir y Calzados. Comercializar Piezas y Accesorios para Vehículos Automotores 1. Elaborar y Comercializar Productos Lácteos 2; Elaborar y Comercializar Productos de Molinerías 1. Comercializar alimentos, bebidas y tabacos 5. La producción de espectáculos artísticos de conformidad con lo establecido en la legislación vigente sin que esto implique que los artistas sean trabajadores de la sociedad 1. Igualmente 1 en actividades de alojamiento. Gestionar discotecas, pistas de baile y organizar cumpleaños, bodas y otras actividades festivas y las actividades de fotografía 1 respectivamente. En servicios de Bar tenemos 3.

Distribución, transportación y entrega de mercancías provenientes del exterior contratados a una entidad transitoria estatal, así como la admisión, distribución, transportación y entrega de mercancías no provenientes del exterior tenemos conformada 1. La fabricación de productos elaborados de metal y productos metálicos



Yanela de la Caridad Pérez Rodríguez; Arlén de la Caridad Madrigal Henríquez

para uso estructural 1. Fabricación de joyas y artículos conexos 1. Fabricación de sacos y bolsas 1. Fabricación de jabones y detergentes 1. Fabricación de maquinarias para la elaboración de alimentos 1. Fabricación de pesas y balanzas 1. Encaminados a cultivar productos Agrícolas en combinación con crías de animales, incluyendo el cerdo de capa oscura y los pollos semirústicos tenemos 1, igual que la producción de materiales vegetales para la plantación. Las actividades de apoyo a la agricultura hay 1. Elaboración de piensos preparados para los animales; y concentrados en las crías de conejos encontramos 1 respectivamente.

La implementación de los Nuevos Actores Económicos ha tenido una creciente y fructífera relevancia, no solo en la provincia de Ciego de Ávila, sino en su sentido general los aportes que manifiesta en el desarrollo de la economía de Cuba. Su avance se evidencia en el creciente número y los beneficios que ha ofrecido desde su puesta en práctica. Ha tenido gran aceptación por la población en general y su evolución se aprecia cada día gracias a los frutos que ha dado se mantiene constante y beneficioso para la economía del país.

CONCLUSIONES

El Registro Mercantil es la institución legal que le da seguridad, organización y constancia a las relaciones jurídicas que se puedan presentar. Es esencial para el desarrollo económico y en la formalización de los negocios, brindando transparencia a las relaciones jurídicas y representando los derechos que adquieren las personas una vez inscritas en el Registro.

La publicidad registral Mercantil da la posibilidad de conocer importantes datos y características sobre el bien. El objetivo fundamental es otorgar seguridad jurídica, o sea, que un hecho jurídico, sea conocido por todos. El instrumento legal idóneo para otorgar seguridad al tráfico mercantil y a la formalización de negocios lo constituye el Registro Mercantil. Es esencial para el desarrollo económico, como medio para reducir los costos de transacción.

En el ordenamiento jurídico cubano se regula de forma expresa los derechos que tienen las personas a obtener información válida y objetiva de los datos e inscripciones, además



Yanela de la Caridad Pérez Rodríguez; Arlén de la Caridad Madrigal Henríquez

de poder acceder a ellos, haciendo uso de sus derechos. Los actores económicos en la provincia Ciego de Ávila han tenido un notable incremento a partir de la aprobación de los Decretos Leyes que regulan su constitución. Son variadas las actividades económicas que tienen por objeto social. Hasta el 2023 han sido aprobadas 187 actores económicos con personalidad jurídica que contribuyen al desarrollo del territorio avileño, teniendo gran relevancia su inscripción en el Registro para el éxito de la actividad.

REFERENCIAS

- Adames, A. (2021). *La publicidad registral como finalidad del Registro Inmobiliario*.
Obtenido de <https://www.pucmm.edu.do/publicaciones/revista-iuris-forum>
- Alcover, G. (2002). *Introducción al derecho mercantil*. Madrid: Editorial Dilex.
- Arenas, R. (2000). *Registro Mercantil y Derecho del comercio internacional, Madrid*.
Obtenido de http://www.ugr.es/~festeban/documentos/RECENSION_RAFAEL_ARENAS.pdf
- Astudillo, M. F. (2009). *El Derecho Registral de Bienes: Principios, evolución e importancia*. Ecuador.
- AVILÉS, G. (1941). *Derecho Mercantil*. Madrid: Editorial Ruiz Hermanos.
- Belzunce, L. (2014). *El Registro Mercantil*. Pamplona.
- Bercovitz, A. (2013). *Apuntes de Derecho Mercantil: derecho mercantil, derecho de la competencia y propiedad industrial, 14ª ed.* Cizur Menor: Editorial Thomson Reuters Aranzadi.
- Código de Comercio actualizado*. (1998). Habana: Editora Felix Várela.
- Código de Comercio Español*. (1999). España: Editorial Aranzad.
- Cardoso, D. (2017). *La Publicidad Registral*. Obtenido de <https://redpinar.gob.cu/es/actualidad/noticias/229-informaciones-justicia/1613-la-publicidad-registral/amp>
- Castro, S. (2023). *El registro mercantil y su importancia para el comercio internacional*.
Obtenido de <https://blogs.usil.edu.pe/facultad-derecho/derecho/el-registro-mercantil-y-su-impo>



Yanela de la Caridad Pérez Rodríguez; Arlén de la Caridad Madrigal Henríquez

- rtancia-para-el-comercio-internacional#:text=Para%20esto%20el%20registro%20mercantil.%C3%B3ptimo%20para%20la%20econom%C3%ADa%20mundial.
- Collazo, T. (2008). *El registro mercantil como forma de publicidad registral*. Obtenido de <https://www.monografias.com/trabajos65/registro-mercantil/registro-mercantil2>
- Corrado, R. (2026). *Publicidad que otorga el Registro*. Obtenido de <https://1library.com>
- Decreto Ley, 3. (2018). *Juris Cuba*. Obtenido de <https://www.gacetaoficial.gob.cu/pdf/GOC-2018-EX5.rar>
- Decreto Ley No. 226. Del Registro Mercantil, del Consejo de Estado*. (2001).
- Financlick*. (2020). Obtenido de <https://www.financlick.es/como-funciona-el-registro-mercantil-y-que-funciones-cumple-n-236-es>
- Faus, M. (2021). *Principio de Publicidad Registral. Certificaciones y notas simples*. Obtenido de <https://vlex.es>
- Fernández, J. (2023). *-sage-com.cdn.ampproject.org*. Obtenido de <https://www.sage.com/es-es/blog/el-registro-mercantil-y-sus-funciones/amp/>
- Gaceta Oficial De La República De Cuba Ministerio De Justicia*. (7 de junio de 2021). Obtenido de <http://www.gacetaoficial.gob.cu/>
- García, J. M. (1988). *Derecho inmobiliario registral o hipotecario*. Madrid: Editorial Civitas.
- Guevara, R. (2014). *La Presuncion De Conocimiento De La Publicidad Registral Del Art. 2012 DelCodigo Civil Y La Proteccion Del Adquiriente De Buena Fe*. Obtenido de <https://hdl.handle.net/20.500.12727/2501>
- Gutiérrez, L. (2008). Evolución histórica de los Sistemas Registrales. Particularidades del Sistema Registral en Cuba, principios que lo rigen. *Universidad Central Marta Abreu de las Villas*.
- Herrero, A., & Montojo, V. (2002). *El Registro Mercantil, Fuente Para La Historia Económica: La Documentación Del Archivo Histórico Provincial De Murcia*. Murcia.
- Jiménez, T. (s. f). *La Publicidad De Los Derechos Reales Y El Registro De La Propiedad En España*. Universidad Complutense de Madrid.



Yanela de la Caridad Pérez Rodríguez; Arlén de la Caridad Madrigal Henríquez

- Jorge, S. (2020). *economipedia.com*. Obtenido de <https://economipedia.com/definiciones/registro-mercantil.html>
- Londres, M. D. (2021). EL DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO EN CUBA. RETOS Y PERSPECTIVAS. *Revista Observatorio de las Ciencias Sociales en Iberoamérica*.
- Manzano, A. (2010). *Investigación Acerca De La Publicidad Registral Y Su Estructura Jurídica*. No.41,
- Pérez, A. (2012). *El Registro Mercantil*.
- Ramírez, Y. (2008). El Urbanismo Y La Publicidad Registral En Cuba. *Tesis Para Optar Por El Grado De Especialista En Derecho Civil Y Patrimonial De Familia*.
- Rodríguez, J. (2023). *rodriguezvalarde.com.pe*. Obtenido de <https://rodriguezvalarde.com.pe/2018/08/05/publicidad-registral/>
- Ruiz, L., Del Transito, M., & Rojas, R. C. (2007). *Régimen Jurídico del Registro Mercantil*. El Salvador.
- Sánchez, J. (2002). *Publicidad Registral*. Obtenido de <https://economipedia.com>
- Sánchez, M. (julio de 2019). *open courseware*. Obtenido de <https://www.um.es/documents/4874468/13752490/Tema+2.+Registro+Mercantil.pdf/9f8c93c9-08a8-4532-89da-130e8c3b54b1>
- Sánchez, M. (2019). Tema 2. Deber De Publicidad Legal. El Registro Mercantil. Murcia.
- Solís, J. (2020). El Derecho Registral Y La Importancia De Su Estudio Permanente. *Pluma Invitada*.
- Tartière, G. (2012). *El Derecho registral inmobiliario y el Registro de la Propiedad*.
- Valpuesta, R. (s. f). *Publicidad registral, seguridad del mercado y Estado social*.
- Varona, V. C. (2012). *El acceso del instrumento público al registro de la propiedad. Factores que influyen en la quiebra de la seguridad jurídica*.

