

TÍTULO:	RÉGIMEN DE REGISTRACIONES DE CONTRATOS DE LOCACIÓN [RG (AFIP) 4933]
AUTOR/ES:	Serra, Juan C.
PUBLICACIÓN:	Doctrina Tributaria ERREPAR (DTE)
TOMO/BOLETÍN:	XLII
PÁGINA:	-
MES:	Febrero
AÑO:	2021
OTROS DATOS:	-

JUAN C. SERRA

RÉGIMEN DE REGISTRACIONES DE CONTRATOS DE LOCACIÓN [RG (AFIP) 4933]

I - ANTECEDENTES

Con fecha 18/2/2021 se publicó en el Boletín Oficial la [RG \(AFIP\) 4933](#), norma que reglamenta la registración de los contratos de locación.

La misma encuentra su antecedente en la [ley 27551](#), la que fuera promulgada por el Gobierno Nacional mediante el decreto 580/2020 del 29/6/2020. Esta norma introduce modificaciones en la regulación de los contratos de locación, implicando entonces una modificación del Código Civil y Comercial de la Nación.

En su Título II artículo 16 dice:

Los contratos de locación de inmueble deben ser declarados por el locador ante la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP), dentro del plazo, en la forma y con los alcances que dicho organismo disponga. La Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) debe disponer un régimen de facilidades para la registración de contratos vigentes. El incumplimiento del locador lo hace pasible de las sanciones previstas en la ley 11683 (t.o. en 1998 y sus modificaciones).

Con total y absoluta claridad marca la obligación de que los contratos de locación procedan a ser registrados, teniendo el organismo de contralor (AFIP) que disponer un régimen especial para los contratos ya registrados.

Ya existía un primer paso con la nueva ley de alquileres, no tengo duda alguna que la registración de los contratos de alquiler busca tratar de evitar en gran medida la evasión que se da en este sector de la economía.

No es el primer intento, los otros literalmente fracasaron, veremos qué pasa con el ahora impuesto.

II - IMPLEMENTACIÓN

2.1. Concepto general

La AFIP tomando en cuenta lo analizado en el punto 1 (el [artículo 16 de la ley 27551](#)) implemente un "Régimen de Registración de contratos de locación de inmuebles", al que denomina como RELI.

Su finalidad es de sencilla comprensión, permitir que los contratos de locación sobre bienes inmuebles situados en el país puedan ser declarados ante la Administración, con lo que se cumple lo prescrito en el artículo 16 de la ley 27551.

2.2. Bienes inmuebles.

Se consideran bienes inmuebles a los descriptos en los [artículos 225 y 226 del Código Civil y Comercial de la Nación](#).

El artículo 225 define a los inmuebles por su naturaleza diciendo que son tales el suelo, las cosas incorporadas a él de una manera orgánica y las que se encuentran bajo el suelo sin el hecho del hombre.

El artículo 226 menciona de los inmuebles por accesión, diciendo que son las cosas muebles que se encuentran inmovilizadas por su adhesión física al suelo con carácter perdurable. En este caso el mueble forma un todo con el inmueble y no puede ser objeto de un derecho por separado sin la voluntad del propietario.

No se consideran inmuebles por accesión las cosas afectadas a la explotación del inmueble o a la actividad del propietario.

III - CONTRATOS A REGISTRAR

3.1. Locación

Se tendrán que registrar los contratos celebrados tanto por cuenta propia como por cuenta y orden de terceros, siempre que correspondan a algunas de las siguientes operaciones de locación, entendiéndose por tal aquellos contratos regidos por el artículo 1.187 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación.

En su artículo 1.187 el Código dice que:

Hay contrato de locación si una parte se obliga a otorgar a otra el uso y goce temporario de una cosa, a cambio del pago de un precio en dinero.

Si bien la definición no distingue entre bienes muebles o inmuebles enfoquemos nuestra mirada hacia estos últimos.

3.2. Locaciones o sublocaciones de inmuebles urbanos.

Se encuentran comprendidas tanto las locaciones como sublocaciones de bienes inmuebles urbanos.

Se consideran inmuebles urbanos a los que conforme a las disposiciones jurisdiccionales catastrales revistan el carácter de urbano o sub - urbanos.

Entonces se debe recurrir a cada Jurisdicción y analizar el carácter que se la ha dado al bien, esto con independencia de que se trate de justificar en el contrato.

3.3. Arrendamiento de bienes inmuebles rurales y el sub arriendo.

Se incluyen los contratos de arrendamiento de inmuebles rurales, así como los sub arrendados. Con idéntico criterio que el expresado en el caso anterior se aclara que se entiende por inmuebles rurales a los que conforme a las disposiciones catastrales revistan el carácter de urbano o sub urbano.

Entiendo que no se debe tomar la aparcería como uno de los tipos de locación de los inmuebles rurales, dado que en este caso todos los intervinientes se consideran productores y corren con riesgos.

3.4. Locaciones temporarias de inmuebles - urbanos o rurales- con fines turísticos, de descanso o similares.

Se entiende por locaciones temporarias de inmuebles urbanos o rurales con fines turísticos, de descanso o similares a la locación de un inmueble destinado a dar alojamiento en viviendas acondicionadas para su habitabilidad por un período no menor a un día ni mayor a los tres meses.

Considero que no comprende aquellos que se complementa con servicios ya que en realidad no se estaría frente a una verdadera locación, y además no son tratados como tales.

3.5. Locaciones de espacios o superficies fijas o móviles -exclusivas o no- delimitados dentro de bienes inmuebles -

Se trata del alquiler de locales comerciales, stands, ya sea en supermercados, hipermercados, shopping, centros de paseos, galería de compras, complejos, centros o polos gastronómicos, culturales, complejos comerciales no convencionales.

Se entiende por complejo comercial no convencional, a los predios en los cuales más de un sujeto (fabricante, vendedor, comisionista u otros intermediarios), utiliza un espacio, puesto o similar, provisto a cualquier Título por el titular de aquellos o por quien bajo cualquier forma o modalidad jurídica explote los mismos, para la comercialización de productos y/o la prestación de servicios.

Además, en ferias, mercados, centro de convenciones, multieventos o similares, terrazas, sótanos, azoteas etc.

En todos los casos descriptos no se tomará en cuenta la denominación que se le dé al contrato.

En este grupo se encuentran comprendidos todos aquellos contratos o acuerdos de concesión -de plazo determinado o no, temporales, transitorios, de espacios fijos o móviles, etc.-, concesiones comerciales, contratos de "stands" o puestos o de autorización para instalaciones de los mismos, cualquiera sea su denominación.

En este punto no se encuentran incluidos los alquileres de espacios de góndolas. Según el artículo 5 de la ley 27545 se entiende por góndola a todo espacio físico, mueble, estantería, en los que se ofrecen productos de similares características, incluidos las puntas de góndola.

No se incluyen los congeladores exclusivos, islas de exhibición y los exhibidores contiguos a la línea de caja.

3.6. Sublocaciones

Como hemos analizados en los casos que se den se incluyen las sub-locaciones o sub-arriendo, entendiéndose por tales a los definidos en los [artículos 1.213 a 1.216 del Código Civil y Comercial de la Nación](#). Estas disposiciones más que definir en forma precisa el concepto establece que se puede dar en sub locación parte de la cosa locada si no hay pacto en contrario, para pasar luego a describir una serie de normas aplicable a la misma.

IV - SUJETOS COMPRENDIDOS

4.1. Obligados.

Quedan comprendidos en la obligación de efectuar la registración:

- Las personas humanas
- Las sucesiones indivisas
- Personas jurídicas cualquiera fuere la forma que adopten.
- Representantes de los sujetos que residiendo en el exterior poseen bienes en el país.

El Anexo I aclara que dentro del concepto de persona jurídica se encuentran comprendidos

- a) Sociedades, empresas, fideicomisos, condominios, asociaciones o entidades de cualquier clase, constituidos en el país.
- b) Establecimientos organizados en forma de empresas estables pertenecientes a personas de existencia humana o jurídica del exterior.

Realmente cuesta entender el por qué se menciona a las "personas jurídicas" y en un Anexo se hace una extensión de su alcance, el que se encuentra fuera de toda lógica. ¿No hubiese sido mejor dar un concepto general y no tan específico para luego aclararlo? En realidad, no parece que les preocupe mucho la redacción, total la van adaptando a las necesidades.

En cuanto a los representantes de sujetos del exterior no se tiene en cuenta la modalidad de representación, cualquiera que esta fuese se aplica la norma.

4.2. Sujetos excluidos.

El artículo 4 de la RG 4933 dice:

Cuando en los contratos celebrados las partes sean exclusivamente el Estado Nacional, los Estados provinciales, el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o los municipios, sus respectivas reparticiones, entes centralizados o descentralizados, excluidos las entidades y organismos comprendidos en el artículo 1 de la ley 22.016 y sus modificaciones, los locadores, arrendadores, sublocadores o subarrendadores quedarán eximidos de la obligación de registración.

Realmente cuesta descifrar el alcance que se le ha querido dar a esta norma. En la misma se utiliza la expresión *las partes*, y no "una de las partes", ¿debe entonces inferirse que ambas partes tienen que ser algunas de las entidades del Estado mencionadas? Es decir que el Estado le debe alquilar al propio Estado.

Con sorpresa vemos que de la redacción inferimos que sí, pero luego dice que los locadores, arrendadores etc., quedan eximidos de la obligación de registrar. Entonces, ¿es el propio Estado el eximido? Esto carece de coherencia, por lo tanto, considero que se ha querido reflejar la participación del estado ya sea como locador o locatario, pero no teniendo ambos roles.

4.3. Intermediarios

4.3.1. Intervención

Cuando en los contratos celebrados intervengan intermediarios, entendiéndose por tales a cualquier sujeto que efectúe intermediación en las operaciones de locación de bienes inmuebles sujetas a registro, percibiendo por ello una comisión, retribución y/u honorario, estos podrán registrarlos en representación de los locadores o arrendadores, debiendo cumplirse a tal efecto el procedimiento previsto para esta operatoria, punto 5.1.

4.3.2. Implicancias

La registración efectuada en estas condiciones implicará:

- a) La excepción de dar cumplimiento a las obligaciones previstas por el presente régimen, para los locadores o arrendadores.
- b) La confirmación de la participación en las operaciones económicas, para los intermediarios.

4.3.3. Efectos del incumplimiento

En ningún caso, ante incumplimientos en la registración de contratos, las cláusulas contractuales, condiciones y términos del mandato y representación otorgados a los intermediarios, serán oponibles ante la AFIP como eximentes de la responsabilidad que le cabe a los sujetos locadores o arrendadores.

Veamos el alcance que se le da a lo descripto. La norma dice que los intermediarios "podrán registrarlos", es decir este trámite es claramente optativo, y solo ante este registro se exige al locador de hacerlo. Por lo tanto frente al incumplimiento de la registración no se puede exhibir, como eximente, un contrato de representación en el que el intermediario se haya hecho cargo de su cumplimiento ya que no puede existir contrato de representación alguno que exima al locador de la obligación de registración.

4.4. Condominios

Cuando un inmueble que se alquile sea propiedad de un condominio, cualquiera de los condóminos puede proceder a la registración liberando de esta obligación a los restantes.

Lo antedicho tendrá efecto solo en la medida en que cuando se registre el contrato se mencionen a todos los condóminos.

Si por cualquier circunstancia no se mencionara a todos los condóminos, ¿el efecto se pierde para el no mencionado o para todos? Entiendo que se considera la falta de registración para todos los condóminos.

4.5. Locatarios o arrendatarios

Los sujetos que asuman la calidad de arrendatarios o locatarios *podrán* informar el contrato de locación que hayan celebrado, esto en línea con lo establecido en el tercer párrafo del artículo 16 de la ley 27551 que dice:

Sin perjuicio de la obligación del locador, cualquiera de las partes puede informar la existencia del contrato a la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP) a los fines dispuestos en el presente artículo, en los términos que esta autoridad disponga.

Debemos tener en claro dos aspectos, a) la obligación es del locador b) ante el incumplimiento de este el locatario no se encuentra obligado a informar, ya que esto para él es un accionar totalmente voluntario.

Cabe preguntarse cuál es la motivación para que el locatario proceda a esta registración La repuesta no parece cercana ni cierta. En un programa de TV en el que se expuso el tema se dijo que un contrato de locación no registrado no tenía validez, no podía ser presentado ante el Juez, como veremos no es lo que dice la ley ni la resolución, ¿entonces?

Es posible que se haya pensado que, frente a la deducción del alquiler en ganancias, se pida además de la factura o recibo datos sobre la registración del contrato, pero todavía no se reglamentó disposición alguna en este sentido y además, quién sabe si se llevará a la práctica.

A los fines de proceder a la registración los locatarios o arrendatarios deberán ingresar, a través del sitio "web" de la AFIP (<http://www.afip.gob.ar>), la siguiente información:

- a) Identificación del tipo, ubicación y destino del inmueble.
- b) Individualización del "locador urbano" o "arrendador" o "locador temporario" o "locador de superficies en inmuebles".
- c) Fecha de inicio y finalización pactada, de corresponder.
- d) Monto abonado y frecuencia del pago.

e) Documentación del contrato.

f) De corresponder, comprobantes respaldatorios de pagos efectuados, notas de índole comercial o cualquier otra documentación que haga presumir la existencia de la operación.

La documentación prevista en los incisos e) y f) deberá adjuntarse en archivo con formato “.pdf” o “.jpg”.

A los efectos de cumplimentar con esta información los locatarios deberán ingresar en la opción “Declaración de Contratos” del servicio “Registro de Locaciones de Inmuebles - RELI - CONTRIBUYENTE”.

A tales fines, utilizarán la respectiva “Clave Fiscal” habilitada con Nivel de Seguridad 2 o superior.

V - REGISTRACIÓN

5.1. Procedimiento

Para registrar los contratos de locación celebrados por las operaciones económicas indicadas en el punto 3, los sujetos obligados deberán ingresar, a través del sitio “web” de la AFIP (<http://www.afip.gob.ar>) al servicio denominado “Registro de Locaciones de Inmuebles - RELI - CONTRIBUYENTE”.

A tales fines, deberán utilizar la respectiva “Clave Fiscal” habilitada con Nivel de Seguridad 3 como mínimo, obtenida de acuerdo con lo previsto por la [resolución general 3.713](#), sus modificatorias y complementarias.

Dentro de dicho servicio, por cada contrato celebrado, deberán acceder a la opción “Declaración de contratos”, seleccionar si se trata de bienes inmuebles urbanos o rurales y la modalidad de la operación - permanente o temporaria-, y proporcionar los siguientes datos:

Los sujetos que se mencionan a continuación deberán suministrar la siguiente información:

1. De tratarse de locadores de inmuebles urbanos o de arrendadores de inmuebles rurales: carácter de su actuación, si es en nombre propio, o por cuenta y orden de un tercero residente en el país -deberá identificar al sujeto del país- o en representación de un sujeto del exterior -deberá identificar al sujeto del exterior-.
2. En caso de intermediarios:
 - a) inmobiliarias y corredores inmobiliarios: número de matrícula y entidad regulatoria de la actividad emisora de la misma, de corresponder.
 - b) escribanos: número de matrícula y entidad regulatoria de la actividad emisora de la misma.
 - c) administradores de complejos para los contratos comprendidos en el inciso d) del artículo 2: número de matrícula o registro y organismo o entidad regulatoria de la actividad emisora de la misma, de corresponder.

APARTADO A) CONTRATO DE LOCACIÓN DE INMUEBLE URBANO

I - RESPECTO DEL INMUEBLE

- a) Identificación del tipo de inmueble.
- b) Ubicación. A tal fin se consignarán los siguientes datos:
 1. Código postal, jurisdicción provincial, localidad o CABA, calle, número, piso, departamento, unidad funcional.
 2. Cualquier otro dato que permita su correcta localización.
- c) Destino del inmueble objeto del contrato de locación.

II - RESPECTO DE LOS SUJETOS INTERVINIENTES

- a) Datos del titular del inmueble:
 1. CUIT, CUIL o CDI de cada uno de los titulares y porcentaje de titularidad.
 2. Cuando se trate de condominios:
 - 2.1. CUIT del condominio si se encuentra inscripto como tal.
 - 2.2. Respecto de cada uno de los condóminos:
 - 2.2.1. CUIT, CUIL o CDI.
 - 2.2.2. Porcentaje de participación.
 3. En el caso de personas humanas o jurídicas residentes en el exterior:
 - 3.1. Apellido y nombres, denominación o razón social.
 - 3.2. País de residencia.
 - 3.3. CUIT o CUIL del representante en el país.
 4. De haber intervenido un sujeto “intermediario”:
 - 4.1. CUIT. Del mismo
- b) Datos del locatario:
 1. CUIT, CUIL o CDI. En caso de no contar con ninguno de esos datos, DNI.
 2. En el caso de personas humanas o jurídicas residentes en el exterior:
 - 2.1. Apellido y nombres, denominación o razón social.
 - 2.2. País de residencia.
 - 2.3. CUIT o CUIL del representante en el país o, en su defecto, tratándose de personas humanas que no cuenten con representante en el país, número del pasaporte o documento que acredita su identidad.

c) Datos del locador:

1. CUIT, CUIL o CDI del resto de los locadores con sus porcentajes de participación en la distribución de la renta. Estos datos solo deberán ser informados cuando:

1.1. La condición de locador y titular del inmueble, no recaiga sobre el mismo sujeto o;

1.2. La condición de locador y titular del inmueble sean idénticas, pero la participación en la distribución de la renta del contrato de locación no sea igual a las proporciones de titularidad informadas.

III - RESPECTO DEL CONTRATO DE LOCACIÓN

a) Indicar si se trata de una sublocación.

b) Fecha de celebración.

c) Fecha de inicio y finalización pactada.

d) Modalidad del precio pactado: forma de pago, frecuencia, cantidad y tipo de moneda.

e) Monto del precio inicial pactado por el contrato a devengar durante el primer período de vigencia del contrato.

f) Modificaciones contractuales relativas a cualquiera de los datos detallados precedentemente, así como la eventual rescisión del mismo.

APARTADO B) CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE RURAL

I - RESPECTO DEL INMUEBLE

a) Identificación del tipo de inmueble.

b) Ubicación. A tal fin se consignarán los siguientes datos:

1. Código postal, jurisdicción provincial, localidad, paraje, y de corresponder ruta -nacional o provincial-, número, kilómetro o calle, número.

2. Cualquier otro dato que permita su correcta localización.

c) Destino del inmueble objeto del contrato de arrendamiento.

II - RESPECTO DE LOS SUJETOS INTERVINIENTES

Ídem datos previstos en el Rubro II del Apartado A del Anexo.

III - RESPECTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

a) Ídem los datos previstos en el Rubro III del Apartado A) del Anexo.

b) Indicar si se trata de un subarriendo.

c) Frecuencia pactada para el pago del precio convenido: mensual, bimestral, trimestral, cuatrimestral o anual; inferior al mes u otra (finalización cosecha, finalización campaña, finalización contrato, etc.).

APARTADO C) CONTRATOS TEMPORALES

I - RESPECTO DEL INMUEBLE

a) Indicar si se trata de inmueble urbano o rural.

b) Ubicación. A tal fin se consignarán los siguientes datos:

1. Código postal, jurisdicción provincial, localidad o CABA, calle, número, piso, departamento, unidad funcional o de tratarse de "rurales": código postal, jurisdicción provincial, localidad, paraje, y de corresponder ruta - nacional o provincial-, número, kilómetro o calle, número.

2. Cualquier otro dato que permita su correcta localización.

II - RESPECTO DE LOS SUJETOS INTERVINIENTES

a) Datos del titular del inmueble:

1. CUIT, CUIL o CDI de cada uno de los titulares y porcentaje de titularidad.

2. Cuando se trate de condominios:

2.1. CUIT del condominio si se encuentra inscripto como tal.

2.2. Respecto de cada uno de los condóminos:

2.2.1. CUIT, CUIL o CDI.

2.2.2. Porcentaje de participación.

3. En el caso de personas humanas o jurídicas residentes en el exterior:

3.1. Apellido y nombres, denominación o razón social.

3.2. País de residencia.

3.3. CUIT o CUIL del representante en el país.

4. Indicación si ha participado un intermediario en la operación.

4.1. Clave Única de Identificación Tributaria (CUIT).

b) Datos del locatario:

1. CUIT, CUIL o CDI. En caso de no contar con ninguno de esos datos, Documento Nacional de Identidad.

2. En el caso de personas humanas o jurídicas residentes en el exterior:

2.1. Apellido y nombres, denominación o razón social.

2.2. País de residencia.

2.3. CUIT o CUIL del representante en el país o, en su defecto, tratándose de personas humanas que no cuenten con representante en el país, número del pasaporte o documento que acredita su identidad.

c) Datos del locador:

1. CUIT, CUIL o CDI del resto de locadores con sus porcentajes de participación en la distribución de la renta. Estos datos solo deberán ser informados cuando:

1.1. La condición de locador y titular del inmueble, no recaiga sobre el mismo sujeto, o

1.2. La condición de locador y titular del inmueble sean idénticas, pero la participación en la distribución de la renta del contrato de locación no sea igual a las proporciones de titularidad informadas.

III - RESPECTO DEL CONTRATO DE LOCACIÓN TEMPORAL

a) Fecha de celebración.

b) Fecha de inicio.

c) Plazo de duración: en cantidad de días.

d) Modalidad del precio pactado: forma de pago y tipo de moneda.

e) Monto total del precio pactado por el contrato a devengar durante la vigencia del mismo.

APARTADO D) LOCACIONES DE SUPERFICIES EN INMUEBLES

I - RESPECTO DEL INMUEBLE: COMPLEJO, PREDIO, ETC.

a) Identificación del tipo de inmueble.

b) Ubicación. A tal fin se consignarán los siguientes datos:

1. Código postal, jurisdicción provincial, localidad o CABA, calle, número, piso, departamento, unidad funcional.

2. Cualquier otro dato que permita su correcta localización.

c) Superficie total expresada en metros cuadrados. De corresponder, se individualizará la superficie total: cubierta, semicubierta y a cielo abierto.

d) Cantidad total de espacios afectados a "locación".

e) Nomenclatura catastral o números de partidas inmobiliarias de los inmuebles que conforman el complejo o predio, según corresponda.

f) De corresponder, denominación comercial o nombre de fantasía del complejo.

g) Adjuntar plano o croquis del complejo, identificando numéricamente en orden consecutivo progresivo ascendente todos los espacios fijos o móviles disponibles para locación, en archivo con formato ".pdf" o ".jpg".

II - REGISTRACIÓN DE CONTRATOS

Ingresar los "n" contratos identificando para cada uno de ellos lo siguiente:

a) Complejo dado de alta.

b) Identificación del local, puesto, stand, etc.

c) Identificación de los sujetos intervinientes.

d) Fecha de inicio.

e) Duración en meses.

f) Monto inicial pactado.

g) Adjuntar el contrato en archivo con formato ".pdf" o ".jpg".

5.2. Recibo de la transacción

Se exige que el contribuyente tenga su domicilio fiscal electrónico actualizado. Si no lo tiene no prosigue el trámite.

Cuando lo tenga el sistema informático registrará el contrato informado y emitirá un acuse de recibo con la transacción efectuada.

Esta constancia contendrá un código verificador. Esta se podrá descargar a través de la opción del sistema.

5.3. Modificaciones en los contratos de locación

Las modificaciones de los contratos registrados deberán ser informadas dentro de los 15 días corridos posteriores de producidas, siguiendo los procedimientos y pautas previstos en el punto 5.1.

Para el caso de renovaciones de contratos de locación, el servicio "Registro de Locaciones de Inmuebles - RELI - CONTRIBUYENTE" permitirá registrar la nueva transacción informática visualizando todos los datos e información correspondiente al contrato finalizado, pudiendo editar y modificar aquellos que hayan sufrido alguna variación.

En todos los casos, el sistema informático emitirá como acuse de recibo de la transacción efectuada, una constancia que contendrá un código verificador.

5.4. Operaciones concertadas en moneda extranjera

Las operaciones concertadas en moneda extranjera deberán informarse en moneda de curso legal considerando el tipo de cambio vendedor del Banco de la Nación Argentina -para la moneda en cuestión-, vigente al cierre del día hábil inmediato anterior al de la celebración del contrato.

5.5. Carácter de la registración

Los datos ingresados para cumplimentar la registración de los contratos de locación tienen el carácter de declaración jurada en un todo de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 28 segundo párrafo del DR de la ley de procedimiento tributario.

5.6. Plazo para la registración

5.6.1. Plazo general

El artículo 9 de la RG 4933 establece que los contratos de locación o arrendamiento deben ser registrados dentro de los *15 días corridos* posteriores a su celebración.

5.6.2. Modificaciones de los contratos

Las modificaciones de los contratos registrados deberán ser informadas dentro de los *15 días corridos* posteriores de producidas.

5.6.3. Locatarios o arrendatarios

Los locatarios o arrendatarios que deseen informar un contrato de locación del que son parte podrán hacerlo hasta un plazo máximo de *6 meses* posteriores a la fecha de finalización del contrato en cuestión.

5.6.4. Plazo especial

Los contratos celebrados a partir del 1/7/2020 y que se encuentren vigentes al 1/3/2021.

Los contratos celebrados a desde el 1/3/2021 hasta el 31/3/2021.

En ambos casos el plazo de registración es el *15/4/2021*.

VI - CONSULTA DE LOS CONTRATOS REGISTRADOS

Los sujetos obligados, los intermediarios, así como los locatarios o arrendatarios podrán consultar los contratos registrados en los cuales hayan sido informados.

Para ello tendrán que acceder a la opción "consultas de contratos" del servicio "Registro de locaciones de inmuebles RELI CONTRIBUYENTE" seleccionando la opción correspondiente.

En estas opciones los locatarios o intermediarios podrán aceptar la información de los contratos registrados por los locadores, arrendadores o intermediarios, o en su caso hacer las observaciones que consideren pertinentes.

En primer lugar, destaco que no se está frente a la necesidad de que los contratos informados sean aceptados por la otra parte, sino que esta tendrá la opción de consultarlos y hacer alguna observación.

No queda claro si cualquiera accede a los contratos informados o cada parte solo podrá hacerlo en el que interviene. La primera posibilidad es descabellada.

VII - ACCIONES JUDICIALES

Es posible que en este tema se haya deslizado algún error de interpretación. El segundo párrafo del artículo 16 de la ley 27551 dice:

Cuando se inicien acciones judiciales a causa de la ejecución de un contrato de locación, previo a correr traslado de la demanda, el Juez debe informar a la Administración Federal de Ingresos Públicos de la Nación (AFIP) sobre la existencia del contrato, a los fines de que tome la intervención que corresponda.

Cuando existan acciones judiciales derivadas de la ejecución de un contrato de alquiler se le traslada la obligación de informar la existencia del mismo al Juez. Desde ya estas ejecuciones pueden ser iniciadas tanto por el locador (por ej. falta de pago), como por el locatario (ej. incumplimientos del locador).

En ningún momento se menciona el tema de invalidez del contrato o su imposibilidad de presentación ante el Juez. Esta aclaración viene al caso dado que en un programa de TV se destacó en varias oportunidades que los contratos no registrados se consideraban inválidos por lo que no se podían presentar ante el Juez. Del análisis de la norma transcrita surge claramente que lo concluido en el programa "es un disparate".

Además de la ley la RG 4933 en su artículo 13 dice:

Para las situaciones contempladas en el segundo párrafo del artículo 16 de la ley 27551, la comunicación de los datos relativos a los contratos se suministrará a esta Administración Federal a través del módulo "Comunicaciones Judiciales" del servicio "Registro de Locaciones de Inmuebles - RELI - JUZGADOS".

Los contratos informados por el juzgado interviniente tendrán en el sistema "web" el estado "DENUNCIADO".

Resumiendo, en ninguna norma se menciona su invalidez, sino que solo lo tratan como contratos "denunciados". De esto se infiere que se procederá a la denuncia y el trámite judicial continúa sin problema alguno.

VIII - EXCEPCIONES

8.1. Régimen de información de operaciones económicas con residentes del exterior

Los sujetos obligados a aplicar el régimen de registración de contratos de locación quedan exceptuados de cumplimentar las obligaciones establecidas en el régimen de información de operaciones económicas con residentes en el exterior (RG 3285 y modif.), esto con relación a las operaciones vinculadas a los contratos de locación celebrados.

8.2. SISA

El cumplimiento al régimen de registración de contratos de locación no exime del deber de declarar los contratos que correspondan a través del SISA.

Recordemos que la inscripción en el "SISA" es de carácter obligatoria y gratuita para los productores de granos y semillas en proceso de certificación -cereales y oleaginosas- y legumbres secas; los operadores que intervengan en la cadena de comercialización de dichos productos y los propietarios, copropietarios, usufructuarios y ocupantes, cualquiera fuera su Título, y sus subcontratantes cualquiera fuera su modalidad de contratación, de tierras rurales explotadas situadas en el país, en la medida en que en ellas se desarrolle el cultivo de dichas especies.