

INFORME sobre Registracion de locaciones y actuación notarial

Sr. Presidente CFNA

Dr. Ignacio Salvucci

1 La ley 27.551 en su art 16 previó la registración ante AFIP de contratos de locación.

2 La AFIP lo reglamentó en la Resolución General 4933/2021.

3 Cuando la RG determina “los OBLIGADOS a registrar” prevé a los locadores, arrendadores, sublocadores o subarrendadores. Es decir, siempre *el propietario* está obligado y el verbo utilizado es “deberán registrarse” (modo imperativo).

4 En su art. 5 la RG prevé la registración alternativa y/u optativa a través de lo que denomina “intermediarios”, resaltando que el verbo utilizado es “podrán registrar”, es decir que no están obligados sino que son determinados como sujetos a quien los locadores pueden delegar la tarea administrativa.

En el último párrafo recalca la norma que siempre el obligado sigue siendo el locador mas allá de la delegación a un intermediario.

5 En el anexo 1 de la norma define intermediario como aquel que efectúe intermediación en la operación económica y cobre comisión, retribución y/u honorario. Esta tautológica definición podría ser ambigua pero es claro que quiso incluir a los notarios y se complementa con el anexo 2 que los cita textualmente: escribanos: número de matrícula y entidad regulatoria de la actividad.

6 Es muy común que los contribuyentes no sean quienes manejen los aspectos técnicos de los sistemas informáticos y no estén habituados a completar formularios de transferencia electrónica de datos como los que utiliza la AFIP. Por ello suele delegar esto en profesionales contadores.

7 No es menos cierto que los Escribanos y nuestra experticia en orden a sistemas como SICORE, CITI, COTI, etc nos han situado en cercanía a los profesionales de las Ciencias Económicas, y hoy es muy común que un Escribano “ayude” al contador o al vendedor a preparar un COTI o un Certificado de no retención de ITI.

Ello sumado a que los escribanos estamos habituados a registrar Autorizaciones de viaje, Autorizaciones de manejo, etc, nos lleva a la razonabilidad de la norma que nos ha incluido como “intermediarios” o cercanos al contrato locativo sobre todo por la Certificación de firmas que es recomendable agregar a dichos convenios para su fecha cierta y para acelerar los pasos judiciales en caso de incumplimiento.

8 Es decir que la norma prevé que podamos ser los Notarios quienes registremos los contratos simplificando la tarea del locador. Así el Escribano puede completar su labor profesional con cuatro etapas y obviamente por cada una cobrar un honorario: a) Verificación de garantías (informes RPI); b) Confeccion del Contrato; c) Certificación de Firmas; y d) Registración ante AFIP.

De este modo los interesados pueden encargar al Escribano todas las etapas del complejo instrumental referido a la Locación Inmobiliaria.

De ningún modo la norma obliga al Notario a hacerlo. Es solo una alternativa mas para simplificar la tarea del contribuyente.

La actuación notarial es optativa y queda a criterio del Locador de encargar o no este acto de registración. Es decir que es uno de los eventuales sujetos a los que la norma eligió para darle opciones al contribuyente.

9 Por último en la faz de Asesoramiento Notarial, al igual que hacemos sobre cuestiones tributarias, podemos incluir en la foja de Actuación Notarial de certificación de firmas la siguiente frase: “Se advierte al requirente de la obligación de inscribir el Contrato certificado de conformidad con la Resolución General 4933”



A handwritten signature in black ink is written over a circular notary stamp. The stamp contains the text: "JUAN MANUEL MANTELLI", "MATRÍCULA 4705", and "ESCRIBANO". There are two small stars on either side of the word "ESCRIBANO".