El deudor no paga y usted tiene una hipoteca o una prenda: qué revisar antes de ejecutar

Checklist para revisar y reunir documentación · Actualizado al 24 de noviembre de 2026 · mfabogados.ar/novedades/ejecutar-una-prenda-o-una-hipoteca-que-revisar-antes-de-reclamar.html

Alcance. Cubre la revisión previa de un acreedor, empresa o persona, que tiene un crédito garantizado con hipoteca sobre un inmueble o con prenda con registro sobre bienes muebles, antes de iniciar la ejecución en Misiones. De la prenda con registro distingue la fija y la flotante solo en los puntos señalados. No trata la prenda con desplazamiento (arts. 2219 y siguientes del Código), la prenda sobre automotores ni el registro automotor, los warrants, la anticresis, la hipoteca naval o aeronáutica, los créditos de consumo o con entidades financieras, los aranceles y trámites registrales, el cálculo de los intereses ni la jurisprudencia.

Marque una casilla por punto. «No sé» también es una respuesta útil: indica qué documento falta conseguir.

Título y registro

Punto a revisar	Dónde se comprueba	Sí	No	No sé	No corr.
Si la garantía es una prenda con registro, ¿se identificó si es fija o flotante y qué reglas de cada modalidad corresponden al bien?	Contrato prendario y certificado (decreto-ley, arts. 10 a 16)	☐	☐	☐	☐
¿Se reunió el título de la garantía, escritura de hipoteca o contrato de prenda con su certificado, y se verificó que identifica el bien y el crédito?	Escritura, contrato y certificado (arts. 2187 a 2189, 2208 y 2209; decreto-ley, arts. 6 y 11)	☐	☐	☐	☐
¿Se pidió un informe registral actualizado con la fecha de inscripción, gravámenes y medidas cautelares?	Registro de la Propiedad o Registro de Prenda (decreto-ley, art. 18)	☐	☐	☐	☐
¿Se controló cuándo vence la inscripción, 35 años en la hipoteca y cinco en la prenda con registro, y si hay reinscripción?	Constancias registrales (art. 2210; decreto-ley, art. 23)	☐	☐	☐	☐
Si el inmueble es vivienda afectada, ¿consta la conformidad del cónyuge o conviviente o la autorización judicial?	Escritura e inscripción de la afectación (arts. 249 y 250)	☐	☐	☐	☐

Crédito y deuda

Punto a revisar	Dónde se comprueba	Sí	No	No sé	No corr.
¿La deuda que se reclama coincide con la descrita en el título, o la garantía es de máximo con su monto y plazo?	Título y contrato de origen (arts. 2187 y 2189)	☐	☐	☐	☐
¿Se hizo la liquidación de capital, intereses y costas, separando lo anterior y lo posterior a la constitución?	Contrato y cuenta del deudor (art. 2193; decreto-ley, art. 3)	☐	☐	☐	☐
¿Se reunieron los recibos de pagos parciales, quitas o esperas, y se anotó la fecha de mora?	Recibos y extractos (arts. 2186 y 2560; código local, art. 567)	☐	☐	☐	☐
¿Se conservan las intimaciones al deudor, con fecha y medio de notificación?	Cartas documento y correos (Ley 24.441, art. 53, si se pactó la vía extrajudicial)	☐	☐	☐	☐

Bien y terceros

Punto a revisar	Dónde se comprueba	Sí	No	No sé	No corr.
¿Se sabe quién tiene el bien, dónde está y en qué estado, y si fue transferido, alquilado o gravado?	Inspección e informes registrales (arts. 2195 y 2196; decreto-ley, arts. 9, 13 y 14)	☐	☐	☐	☐
¿Hay un propietario o tercer poseedor distinto del deudor, y se reunió su documentación y domicilio?	Informe de dominio (arts. 2199 y 2200; código local, art. 569)	☐	☐	☐	☐
¿Se verificó si el bien está asegurado y quién figura como beneficiario?	Póliza y contrato (art. 2194; decreto-ley, arts. 3, 11, inc. f, y 15, inc. f)	☐	☐	☐	☐
¿Se identificaron embargos, otras hipotecas o prendas, deudas fiscales y expensas sobre el mismo bien?	Informes de dominio, de prenda y de deuda (arts. 2582 a 2586; decreto-ley, art. 43)	☐	☐	☐	☐

Vía de ejecución

Punto a revisar	Dónde se comprueba	Sí	No	No sé	No corr.
¿El contrato prevé la vía extrajudicial, por letras hipotecarias o pacto expreso, o corresponde la ejecución judicial?	Escritura y letras hipotecarias (Ley 24.441, art. 52; código local, arts. 565 a 568)	☐	☐	☐	☐
¿Se averiguó si el deudor está en concurso o quiebra, o si otro acreedor ya inició una ejecución sobre el bien?	Consulta de expedientes (Ley 24.522, arts. 21 y 126; código local, art. 568)	☐	☐	☐	☐

Cuándo conviene una revisión profesional

- La inscripción vence en los próximos meses o ya venció y nadie anotó la fecha.
- La deuda reclamada no figura con claridad en la escritura o en el contrato de prenda.
- El bien lo ocupa alguien que no es el deudor, o fue transferido o desplazado sin aviso.
- El deudor entró en concurso o quiebra, o hay varios embargos sobre el mismo bien.
- El contrato incluye una cláusula que permite al acreedor quedarse con el bien sin pasar por la subasta.
- El deudor propone entregar el bien en pago o refinanciar la deuda sin dejarlo por escrito.

Fuentes

- Código Civil y Comercial, texto actualizado: arts. 249, 250, 1893, 2185 a 2204 (garantías reales y hipoteca), 2205 a 2211, 2220, 2560, 2582, 2583 y 2586.
- Decreto-Ley 15.348/46 de Prenda con Registro, texto ordenado por el Decreto 897/95, texto oficial consultado el 24 de noviembre de 2026: arts. 2, 3, 4, 6, 9 a 16, 18, 19, 23, 26, 29 a 31, 36, 37, 39, 41 y 43.
- Ley 24.441, texto actualizado de InfoLEG: arts. 52 a 60, 64 y 65 (régimen especial de ejecución de hipotecas).
- Código Procesal Civil y Comercial de Misiones (Ley XII - N.º 27): arts. 565 a 570. Ley 24.522, arts. 21 y 126, solo como remisión.

Esta publicación brinda información jurídica general y no reemplaza el análisis de la documentación y las circunstancias de cada caso. Los plazos y requisitos aplicables deben verificarse antes de actuar.