



Honorable Concejo Deliberante  
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones  
Avda. San Martín N° 2550  
Tel.: 03743-15608946  
Pág.: [www.hcdpuertorico.gob.ar](http://www.hcdpuertorico.gob.ar)  
Correo: [hcd.puertoricomnes@gmail.com](mailto:hcd.puertoricomnes@gmail.com)

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.  
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades  
poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y  
adicciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación  
en la chacra y de las democracias inteligentes”

Puerto Rico, Mnes. 12 de Mayo de 2026.-

**Ref.:** Expte. N° 83/26.

**Iniciador:** Martillero Público Muller Néstor N.

**Asunto:** Nota

**Tema:** Mensura Particular con Unificación y Fraccionamiento

A la Señora Presidente  
Honorable Concejo Deliberante de Puerto Rico

**Dra. Fantin Gabriela Paola**

S. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ D.

De mi mayor consideración:

Con relación al expediente en cuestión, **el Martillero Público Mat. 702** Néstor Nahuel Müller, DNI 37.083.028, en representación de su cliente, el Sr. Pablo Hippler, solicita la aprobación del plano de Mensura Particular con Unificación y Fraccionamiento, y el cambio de zonificación de "eco-turística" a "zona urbana" para el inmueble identificado catastralmente como: Departamento 10, Municipio 61, Sección 002, Chacra 0000, Manzana 0000, Parcela 157G.

Por las razones que se exponen a continuación, esta Comisión aconsejan el **RECHAZO** de la solicitud:

a) **Falta de legitimación activa:** El peticionante actúa en calidad de Martillero Público y corredor inmobiliario, invocando una representación informal de su cliente.

b) **Incompetencia profesional:** Las solicitudes de aprobación, modificación o excepción sobre planos de mensura y fraccionamiento de tierras son facultad exclusiva de los profesionales de la agrimensura y la ingeniería debidamente matriculados.

c) **Ausencia de titularidad:** El firmante no es el propietario registral del inmueble afectado por la solicitud de excepción.

d) **Defecto formal de representación:** No se adjunta al expediente un poder notarial o mandato legal suficiente que faculte al Martillero Público a realizar trámites de disposición o modificación técnico-catastral en nombre de terceros.

e) **Incompatibilidad de funciones:** Las incumbencias profesionales de un martillero público no incluyen la gestión técnico-legal de planos de mensura ni la tramitación de excepciones urbanísticas estructurales sin el debido soporte profesional idóneo. Un martillero público o corredor inmobiliario no posee la representación legal de sus clientes para gestiones administrativas de carácter dispositivo. Para actuar en nombre del dueño ante el Estado, requiere un **Poder Especial** otorgado ante escribano público, el cual no consta en la presentación.

Por todo lo expuesto, **esta comisión sugiere RECHAZAR** la solicitud respecto al inmueble de referencia.

*Es todo cuanto informa la Comisión de HACIENDA, PRESUPUESTO y LEGISLACIÓN.  
(por unanimidad)*

JONATAN EZEQUIEL VEGA  
Concejal Bloque Unidos Esta Bueno F.R.  
Vice Presidente del H.C.D.

SERGIO HIPPLER  
Concejal Bloque Unidos Esta Bueno F.R.  
Presidente de Comisión H.P.L.

CARMEN MABEL DIEMINGER  
Concejal Bloque Unidos Esta Bueno F.R.  
Integrante de Comisión

WALTER SILVANO HECK  
Concejal Bloque Libertad Hacia el Futuro  
Integrante de Comisión.

TECHEIRA ERNESTO JAVIER  
Concejal Bloque Crecer Juntos F.R.  
Integrante de Comisión.

GRAEF FABIO BERNARDO  
Concejal Bloque Libertad Hacia el Futuro  
Integrante de Comisión.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones*  
Avda. San Martín N° 2550  
Tel.: 03743-15608946  
Pág.: [www.hcdpuertorico.gob.ar](http://www.hcdpuertorico.gob.ar)  
Correo: [hcd.puertoricomnes@gmail.com](mailto:hcd.puertoricomnes@gmail.com)

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.  
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y adicciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación en la chacra y de las democracias inteligentes”

## **PROYECTO DE RESOLUCIÓN**

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
DE LA MUNICIPALIDAD DE PUERTO RICO,  
CABECERA DEL DEPARTAMENTO LIBERTADOR GENERAL SAN MARTIN,  
PROVINCIA DE MISIONES  
SANCIONA CON FUERZA DE  
RESOLUCIÓN**

**PRIMERO:** Se rechaza el pedido de excepción, cambio de zonificación y aprobación de plano de Mensura Particular con Unificación y Fraccionamiento presentado por el Martillero Público Sr. Müller Néstor Nahuel (DNI 37.083.028) respecto al inmueble identificado como: Departamento 10, Municipio 61, Sección 002, Chacra 0000, Manzana 0000, Parcela 157G, por carecer el presentante de legitimación activa al no acreditar la titularidad dominial ni personería legal suficiente sobre el inmueble, como así también por falta de competencia profesional e incumbencia técnica para el desarrollo y tramitación de planos de mensura y fraccionamiento de tierras.-----

**SEGUNDO:** Se notifica fehacientemente al presentante la presente Resolución, haciéndole saber que los trámites de esta índole deben ser impulsados por el propietario registral del inmueble o su apoderado legal, con el patrocinio técnico del profesional de la agrimensura correspondiente. -----

**TERCERO:** Se comunica al Departamento Ejecutivo Municipal y al Sr. Müller Néstor Nahuel.-----



*Honorable Concejo Deliberante  
de la Municipalidad de Puerto Rico Misiones*  
Avda. San Martín N° 2550  
Tel.: 03743-15608946  
Pág.: [www.hcdpuertorico.gob.ar](http://www.hcdpuertorico.gob.ar)  
Correo: [hcd.puertoricomnes@gmail.com](mailto:hcd.puertoricomnes@gmail.com)

Puerto Rico Capital Provincial de la Industrial Ley VIII N° 112.  
2026 “Año de la concientización y abordaje de las enfermedades  
poco frecuentes, de la prevención de consumos problemáticos y  
adiciones, del uso responsable de la tecnología, de la innovación  
en la chacra y de las democracias inteligentes”

### **FUNDAMENTO**

En vista del Expediente N° 83/26, iniciado por el Sr. Müller Néstor Nahuel, DNI 37.083.028, en su carácter de Martillero Público, Matrícula 702, mediante el cual solicita la aprobación del plano de Mensura Particular con Unificación y Fraccionamiento, y el cambio de zonificación de "eco-turística" a "zona urbana" del inmueble objeto de la presentación.

Que, el peticionante actúa invocando una representación informal de su cliente, el Sr. Hippler Pablo, quien figura como titular de la propiedad afectada según los datos aportados en la misma presentación.

Que, para actuar ante la Administración Pública Municipal en representación de un tercero, es requisito indispensable acreditar la personería invocada mediante el correspondiente Poder Especial otorgado ante Escribano Público, extremo que no ha sido cumplimentado en las presentes actuaciones.

Que, asimismo, la solicitud versa sobre la aprobación y modificación de planos de mensura, unificación y fraccionamiento de tierras (Partida Inmobiliaria N° 31.200), tareas que constituyen incumbencias profesionales exclusivas de los Agrimensores e Ingenieros debidamente matriculados y habilitados por sus respectivos colegios profesionales en la Provincia de Misiones.

Que, el Sr. Müller Néstor Nahuel, en su condición de Martillero Público, carece de la competencia técnica y de las facultades legales necesarias para promover este tipo de requerimientos de carácter eminentemente técnico-catastral.

Que, de conformidad con lo establecido en la Ley Provincial II - N° 24 de Catastro Territorial de la Provincia de Misiones y el Artículo 1° del Decreto Provincial N° 1.107/58 (Reglamentación de Mensuras), todo trámite que involucre la unificación, fraccionamiento o modificación del estado parcelario es competencia y atribución exclusiva de profesionales de la agrimensura debidamente habilitados, debiendo contar con la expresa conformidad del titular de dominio, calidades que el presentante no reviste.

Que, la Comisión de HACIENDA, PRESUPUESTO y LEGISLACIÓN de este Cuerpo han analizado el caso y emitido Dictamen aconsejando el rechazo in limine de la solicitud por falta de legitimación activa y falta de capacidad profesional del firmante.

Que, es deber de este Honorable Cuerpo velar por el estricto cumplimiento de los procedimientos administrativos vigentes y garantizar la seguridad jurídica del ordenamiento urbano de nuestra ciudad.

Por todo lo expuesto, pido acompañamiento del cuerpo legislativo.