



**SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS
ZONA REGISTRAL N° VIII**

RESOLUCIÓN JEFATURAL N° 00186-2026-SUNARP/ZRVIII/UREG

Huancayo, 19 de febrero del 2026

VISTOS:

La solicitud de fecha de Mesa de Partes 11.11.2025, el memorándum N° 00605-2025-SUNARP/ZRVIII/UREG de fecha 01.10.2025, el informe técnico N° 000238-2026 – Z.R. N° VIII/UREG/CAT de fecha 09.01.2026, correo institucional de fecha 22.01.2026 y 02.02.2026, partidas registrales, y;

CONSIDERANDO:

Que, mediante la solicitud del visto, doña Flavia Usthane Prato Urriaga, solicita el inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad, respecto de las partidas registrales **N° 02007416, N° 11027526, N° 11042387, N° 11042388, N° 11007954 y N° 11014444** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tingo María; y, fundamenta su solicitud manifestando que es propietario de cuatro bienes muebles: el **primer predio** de 12,000 ha, ubicado en el distrito de Rupa Rupa, provincia de Leoncio Prado y departamento de Huánuco, denominado LUNCOYOPE, inscrito en la P.E. N° 02007416; el **segundo predio** de 6,000 ha, ubicado en el distrito de Rupa Rupa, provincia de Leoncio Prado, departamento de Huánuco denominado FUNDO LUNCOYOPE, inscrito en la P.E. N° 11027526; el **tercer predio** de 2,280 ha 3,040 m² ubicado en el distrito de Damaso Beraún, provincia de Leoncio Prado y departamento de Huánuco denominado TERRENO DE MONTAÑA LOTES PRIMERO Y SEGUNDO, inscrito en la P.E. N° 11042387; el **cuarto predio** de 6,000 ha, ubicado en el distrito de Rupa Rupa, provincia de Leoncio Prado departamento de Huánuco denominado TERRENO DE MONTAÑA LOTE "B" FUNDO LUNCOYOPE, inscrito en la P.E. N° 11042388; que, el Estado, representado por **INRENA, INMATRICULÓ** dos predios, siendo ellos: **primer predio**, de una extensión de 156,518 ha, en virtud de la creación del Bosque de Producción, otorgada mediante Resolución Ministerial N° 0249-2002-AG de fecha 05.05.2002 y en aplicación a lo dispuesto en la Ley N° 27308 y su Reglamento aprobado mediante D.S. N° 014-2001-AG, predio inscrito en la Ficha N° 3029-PR trasladada a la P.E. N° 11007954 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tingo María; el segundo predio de una extensión de 35,616 ha, en virtud de la creación del Bosque de Producción (Zona 2-B), otorgada mediante Resolución Ministerial N° 0549-2002-AG DE FECHA 05.06.2002, predio inscrito en la Ficha N° 16400-PR, trasladada a la P.E. N° 11044444 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Huánuco; que, como consecuencia de la creación del Bosque de Producción Permanente, los predios de su propiedad (**N° 02007416, N° 11027526, N° 11042387, N° 11042388**) se encuentran dentro del ámbito geográfico que involucran los predios de los BPP (**N° 11007954 y N° 11014444**), siendo así, se está ante la configuración de una duplicidad de partidas con inscripciones incompatibles, hecho

UREG/LDG/lmps

1 de 6

que vulnera su derecho de propiedad y la seguridad jurídica que brinda la publicidad registral y teniendo en cuenta que la partidas menos antiguas son las pertenecientes a los Bosques de Producción Permanente, solicita el cierre parcial de las mencionadas partidas; por tanto, esta Unidad Registral, debe evaluar lo solicitado por la administrada por corresponder a sus atribuciones;

Que, mediante resolución de la Dirección Técnica Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 008-2022-SUNARP/DTR de fecha 11.02.2022 se aprueban los lineamientos para el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en el registro de predios, y en el Título V numeral 5.3 sobre determinación de la duplicidad o superposición total o parcial, dice lo siguiente: *“Recibida una solicitud de cierre de partidas por duplicidad, o la comunicación de existencia de duplicidad del área registral o de cualquier otra área interna, la UREG solicita un informe técnico al área de catastro de la respectiva Zona Registral a fin de determinar la existencia de superposición, salvo que la comunicación provenga de esta última, en cuyo caso a la comunicación debe adjuntarse el informe técnico correspondiente...”*;

Que, conforme al lineamiento antes descrito, mediante memorándum N° 00605-2025-SUNARP/ZRVIII/UREG de fecha 01.12.2025, se solicitó al Área de Catastro de la Oficina Registral de Huánuco emitir el informe técnico correspondiente, pronunciándose sobre la existencia de duplicidad entre la **P.E. N° 02007416, N° 11027526, N° 11042387, N° 11042388** y las partidas **N° 11007954 y N° 11014444** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tingo María; y, mediante el informe técnico N° 000238-2026 – Z.R. N° VIII/UREG/CAT de fecha 09.01.2026, ha concluido en lo siguiente: ***“Verificado las partidas P.E. N° 02007416 con título archivado As. 10857 del 11/09/57 (no obra plano), P.E. N° 11027526 con As. 827 del 30/06/51 (no existe título archivado), P.E. N° 11042387 con As. 12967 del 21/10/60 (no existe título archivado) y la P.E. N° 11042388 título archivado As. 923 del 25/05/64 (no obra plano), no es posible determinar si existe superposición con las P.E. N° 11007954 con título archivado As. 2398691 del 16/08/2022 (obra plano) y la P.E. N° 11044444 con título archivado As. 02002737 del 19/09/2017 (obra plano), que sí obran plano en título archivado. Verificado las partidas P.E. N° 11007954 con título Archivado As. 2398691 del 16/08/2022 y la P.E. N° 11044444 con título archivado As. 2398691 del 16/08/2022, se informa que no existe superposición según base gráfica registral y título archivado.”*** (SIC);

Que, se han revisado las partidas involucradas, se ha advertido lo siguiente:

ANTECEDENTES DOMINIALES

1.- Partida registral independizada inscrita en la **P.E. N° 02007416** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tingo María.

1.1. Antecedente Registral: Tomo 11 del tomo 92 (asiento 50) hoy P.E. N° 07906225.

1.2. Descripción del predio: Terreno de Montaña denominado “LUCONYOPE, ubicado en el distrito de Rupa Rupa, provincia de Leoncio Prado, departamento de Tingo María.

1.3. Extensión superficial: 12,000 ha.

1.4 Actuales propietarios: **FRANCESCA CONSUELO FRANCHI PRATO, LUIS MIGUEL FRANCHI PRATO.**

1.5. Independizaciones: Ninguna.

1.6. Antecedentes dominial: la independización del predio fue adquirido por doña Yolanda Prato Mathews y José Luis Prato Mathews, en virtud a la escritura pública otorgada por don Miguel Franchi Delquidice, de fecha 19.08.1954 extendida por ante Notario de Lima Dr. Fernandini, presentado para su inscripción bajo el asiento de presentación N° 10857 de fecha

11.09.1957; sin embargo, la partida viene de otra de mayor extensión inscrita En el Tomo 4 del tomo 315 si siguientes, (anotada la independización en el asiento 50) que se inscribe según documentos presentados bajo el asiento de presentación N° 194 de fecha **18.04.1911**.

2.- Partida registral independizada inscrita en la **P.E. N° 11027526** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tingo María.

2.1. Antecedente Registral: Tomo 11, foja 48 (asiento 37) hoy P.E. N° 07906225.

2.2. Descripción del predio: Terreno de Montaña, sección del fundo "LUCONYOPE, zona de Tulumayo, ubicado en el distrito de Rupa Rupa, provincia de Leoncio Prado, departamento de Tingo María.

2.3. Extensión superficial: 5,280.303 ha. de acuerdo al asiento B0001 (pág. 9) por las independizaciones que corren en el asiento b-2 y b-3.

2.4 Actuales propietarios: **CONSUELO YOLANDA PRATO MATHEWS, CLAUDIA LUISA ILIA PRADO URRIAGA, FLAVIA USTHANE PRATO URRIAGA, LUIS JOSÉ GERÓNIMO IGNACIO PRADO URRIAGA, TALÍA CONSUELO ANAHÍ PRATO URRIAGA, FRANCESCA CONSUELO FRANCHI PRADO y LUS MIGUEL FANCHI PRATO.**

2.5. Independizaciones: 2 independizaciones.

2.6. Antecedentes dominial: La independización del predio se inscribe originariamente a favor de la Compañía Agrícola Industrial La Palmera S.A. a mérito de la escritura pública de aumento de capital y modificación de estatutos de dicha compañía, extendida ante Notario de Lima Dr. Gastón García el 21.05.1951, por el cual don Luis Pratto Cantelli aporta a la compañía el inmueble que se describe, instrumento presentado para su inscripción bajo el asiento de presentación N° 827 de fecha **30.06.1951**; sin embargo, este predio viene de otro de mayor extensión inscrito en el Tomo 11, foja 48, asiento 37, hoy P.E. N° 07906225, cuyos documentos para su inscripción se presentan en su asiento 1 de inscripción, y de presentación N°194 de fecha **18.04.1911**.

3.- Partida registral independizada inscrita en la **P.E. N° 11042387** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tingo María.

3.1. Antecedente Registral: 11027526 y esta viene de la P.E. N° 07906225.

3.2. Descripción del predio: Terrenos de Montaña, lotes primero y segundo, ubicado en el distrito de Dámaso Beraún, provincia de Leoncio Prado, departamento de Tingo María.

3.3. Extensión superficial: 3,000 ha.

3.4 Actuales propietarios: **COMPAÑÍA LOTIZADORA LUCONYOPE SOCIEDAD ANÓNIMA.**

3.5. Independizaciones: Ninguna.

3.6. Antecedentes dominial: El predio fue adquirido por la Compañía Agrícola Industrial La Palmera S.A. en mérito del aporte social a su favor, por sus anteriores propietarios doña Consuelo Mathews Vda. de Pratto, doña Yolanda Pratto Mathews de Franchi y do José Pratto Mathews, según consta de escritura pública extendida ante Notario de Lima Dr. Daniel Céspedes Marín con fecha 17.10.1960, presentado para su inscripción bajo el asiento de presentación N° 12967 de fecha 31.10.1960; sin embargo, este predio viene de otro de mayor extensión inscrito en la P.E. N° 11027526 (asiento b-1), y este a su de otro de mayor extensión inscrito en la P.E. N° 07906225, cuyos documentos para su inscripción se presentan en su asiento 1 de inscripción, y de presentación N°194 de fecha **18.04.1911**.

4.- Partida registral independizada inscrita en la **P.E. N° 11042388** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tingo María.

4.1. Antecedente Registral: Folio 159 del tomo 42 y esta a su vez viene de la P.E. N° 07906225 (fojas 92 y 92vta).

4.2. Descripción del predio: Terreno de Montaña denominado Lote "B" del fundo "LUCONYOPE", ubicado en el distrito de Mariano Dámaso Beraún, provincia de Leoncio Prado, departamento de Tingo María.

4.3. Extensión superficial: 2,280 ha y 3,040 m².

4.4 Actuales propietarios: **COMPANÍA LOTIZADORA LUCONYOPE SOCIEDAD ANÓNIMA.**

4.5. Independizaciones: Ninguna.

4.6. Antecedentes dominial: El predio fue adquirido por la Compañía Agrícola Industrial La Palmera S.A. en mérito del aporte social a su favor, por sus anteriores propietarios doña Consuelo Mathews Vda. de Pratto, doña Yolanda Pratto Mathews de Franchi y don José Pratto Mathews, según consta de escritura pública extendida ante Notario de Lima Dr. Daniel Céspedes Marín con fecha 17.10.1960, presentado para su inscripción bajo el asiento de presentación N° 12967 de fecha 31.10.1960; sin embargo, este predio viene de otro de mayor extensión inscrito en el asiento b-8 de la P.E. N° 02007416, y este a su vez de otro de mayor extensión inscrito en la P.E. N° 07906225, cuyos documentos para su inscripción se presentan en su asiento 1 de inscripción, y de presentación N°194 de fecha **18.04.1911.**

5.- Partida P.E. N° 11007954 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tingo María.

5.1. Antecedente Registral: Ninguno.

5.2. Descripción del predio: Zona 2-A de los Bosques de Producción Permanente, ubicado en el distrito J. Crespo y Castillo y Hermilio Valdizán, provincia de Leoncio Prado, departamento de Huánuco.

5.3. Extensión superficial: 156,518 ha (área originaria).

5.4 Actuales propietarios: **INSTITUTO NACIONAL DE RECURSOS NATURALES – INRENA – EL ESTADO.**

5.5. Independizaciones: Contiene independizaciones a favor del Estado

5.6. Antecedentes dominial: El Estado adquiere el dominio del inmueble objeto de esta partida en virtud de la creación del Bosque de Producción otorgada mediante Resolución Ministerial N° 0249-2002-2002-AG de fecha 05.06.2002 y en aplicación a lo dispuesto en la Ley N° 27308 y su Reglamento aprobado por D.S. N° 014-2001-AG, habiéndose presentado para su inscripción copia fedateada del dispositivo legal de creación de los Bosques de producción en los departamentos de San Martín, Huánuco, Pasco, Junín, Ayacucho, Cusco y Puno, memoria descriptiva y planos en coordenadas UTM, bajo el asiento de presentación N° 1437 de fecha **22.08.2002.**

6.- Partida P.E. N° 11044444 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tingo María.

6.1. Antecedente Registral: P.E. N° 11004668.

6.2. Descripción del predio: Lote 117 de la Manzana "D", ubicado en la Av. Principal, margen izquierda de la carretera Huánuco – Pucallpa, distrito de Luyando, provincia de Leoncio prado, departamento de Huánuco.

6.3. Extensión superficial: 200.00 m².

6.4 Actuales propietarios: **MISKI CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.C.**

6.5. Independizaciones: Ninguna.

6.6. Antecedentes dominial: La inmobiliaria adquiere el dominio y la propiedad del inmueble en mérito de haberse establecido una subdivisión sin cambio de uso, la misma que ha sido aprobado por Resolución de Alcaldía N° 261-2017-MDL/N de fecha 30.05.2017, presentado para su inscripción, conjuntamente con la memoria descriptiva, el plano de ubicación, localización, perimétrico y subdivisión bajo el asiento de presentación N° 2002737 de fecha

19.09.2017; sin embargo, esta viene de otra de mayor extensión inscrita en la P.E. N° 11004668, cuyos documentos para su inscripción fueron presentados bajo el asiento de presentación N° 1072 de fecha **13.03.1946**.

DE LA DUPLICIDAD.-

Que, de lo expuesto y de conformidad con el artículo 56° del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante Reglamento), y en atención al artículo IX del Título Preliminar del mismo Reglamento los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario;

Que, el Área de Catastro no ha podido advertir superposición entre las partidas registrales **N° 02007416, N° 11027526, N° 11042387, N° 11042388, y las N° 11007954 y N° 11014444** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tingo María, toda vez que las partidas registrales N° 11027526 y N° 11042387 no cuenta con título archivado que dio mérito a su inscripción;

Que, al respecto, debemos manifestar que, mediante correo institucional de fecha 22.01.2026 se solicitó al Área de Archivo de la Oficina Registral de Huánuco los títulos archivados **N° 827 de fecha 30.06.1951** (que da mérito a la P.E. N° 11027526), y **N° 12967 de fecha 31.10.1960** (que da mérito a la P.E. N° 11042387), que son los títulos que el Área de Catastro ha manifestado que **no existen en el archivo**; sin embargo, mediante correo de fecha 02.02.2026 sí se remitieron los títulos, es decir que **sí existen**; no obstante, si bien es cierto que el Área de Catastro ha informado sobre la inexistencia de los citados títulos archivados, no es menos cierto también que, de su contenido, se advirtió que el predio no consigna información técnica; así también, de la revisión de los asientos de las partidas registrales, que dieron mérito la inscripción las escrituras públicas (que forman parte de los títulos archivados), se puede constatar que el predio colinda con ríos, carreteras (inscripción del año 1951 que en el aquel entonces no se requería presentación de planos); de otro lado, la partida matriz que es antecedente primigenio de las **N° 02007416, N° 11027526, N° 11042387, N° 11042388**, se puede advertir que la inscripción corresponde al año 1911, cuando en aquel entonces no era necesario la presentación de planos para su inscripción; por ello, debe declararse improcedente la solicitud presentada por doña Flavia Usthane Prato Urriaga;

Que, de otro lado, en cuanto a las partidas **N° 11007954 y N° 11014444, donde se ha inscrito** el Bosque de Producción Permanente, debemos citar la Ley N° 26834 – Ley de Áreas Naturales Protegidas, que regula en su artículo 4 y 5¹ las restricciones al uso de la propiedad del predio,

¹ Artículo 4.-

Las Áreas Naturales Protegidas, con excepción de las áreas de Conservación Privadas, son de dominio público y no podrán ser adjudicadas en propiedad a los particulares. Cuando se declaren Áreas Naturales Protegidas que incluyan predios de propiedad privada, se podrá determinar las restricciones al uso de la propiedad del predio, y en su caso, se establecerán las medidas compensatorias correspondientes. La administración del Área Natural Protegida promoverá la suscripción de acuerdos con los titulares de derechos en las áreas, para asegurar que el ejercicio de sus derechos sea compatible con los objetivos del área.

Artículo 5.-

El ejercicio de la propiedad y de los demás derechos reales adquiridos con anterioridad al establecimiento de un Área Natural Protegida, debe hacerse en armonía con los objetivos y fines para los cuales éstas fueron creadas. El Estado evaluará en cada caso la necesidad de imponer otras limitaciones al ejercicio de dichos derechos. Cualquier transferencia de derechos a terceros por parte de un poblador de un área Natural protegida, deberá ser previamente notificada a la Jefatura del Área. En caso de transferencia del derecho de propiedad, el Estado podrá ejercer el derecho de retracto conforme al Código Civil.

norma reglamentada mediante D.S. N° 038-2001-AG de fecha 26.06.2001, que en su artículo 46°, numeral 46.1 regula las limitaciones y restricciones de uso, establece *“Las limitaciones y restricciones al uso de derechos de propiedad privada ubicados al interior de un Área Natural Protegida, cuya existencia es posterior a la propiedad, son establecidas en el dispositivo legal de su creación, en el respectivo Plan Maestro o mediante Resolución Jefatural específica del INRENA. En este último caso se debe tomar en consideración la categoría del Área Natural protegida, la situación legal del titular y el contenido de los instrumentos de planificación.”*; y en su numeral 46.3 dice: *“Son inscribibles las limitaciones y restricciones de uso sobre derechos que consten en cualquier registro público”*;

Que, así también, mediante Resolución del Superintendente Adjunto de los registros Públicos N° 028-2012-SUNARP/SA de fecha 30.01.2012 se aprueba la Directiva N° 01-2012-SUNARP/SA, que regula la inscripción de las Áreas Naturales Protegidas y demás actos inscribibles relativos a éstas en el Registro de Áreas Naturales; y, en su numeral 5.6 se refiere a la Correlación de partidas, y dice lo siguiente: ***“Si dentro del ANP preexistieran derechos de propiedad privada y éstos estuvieran inscritos en el Registro de Predios, al inscribir el ANP se extenderán anotaciones de correlación en la partida de los predios afectados, en las que se hará constar que el predio se encuentra comprendido dentro de un ANP y como tal sujeto a las limitaciones y cargas legales ambientales previstas en la Ley de Áreas Naturales Protegidas y su Reglamento (...)”***; sin embargo, en el presente caso, al no haberse determinado la superposición de los predios inscritos en las partidas antes citadas, el Registrador no ha efectuado la correlación;

Que, por las consideraciones expuestas y de conformidad con las facultades conferidas en el literal I) del artículo 87° del Manual de Operaciones de los Órganos Desconcentrados, aprobado mediante Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 155-2022-SUNARP/SN de fecha 26.10.2022;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Declarar IMPROCEDENTE la solicitud de inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad, respecto de las partidas registrales **N° 02007416, N° 11027526, N° 11042387, N° 11042388, N° 11007954 y N° 11014444** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tingo María, presentada por doña Flavia Usthane Prato Urriaga, quedando expedito el derecho del administrado de hacer valer ante el órgano jurisdiccional correspondiente, por las consideraciones expuestas.

Artículo 2.- NOTIFIQUESE al administrado con arreglo a ley.

Regístrese, comuníquese, cúmplase y publíquese en el portal institucional.

Firmado digitalmente
LUIS DELGADO GARCÍA
Jefe de la Unidad Registral
Zona Registral N° VIII
SUNARP