



Denominación:		Código:	
DIRECTIVA		DI-04-SOR-DTR	
Aprobación:	Resolución N° 130-2023-SUNARP/SN		
Versión:	Fecha de aprobación	Páginas:	
V.02	03/08/2023	1/13	

**DIRECTIVA PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTROL DE CALIDAD
EN LOS PRONUNCIAMIENTOS DE LA PRIMERA INSTANCIA
REGISTRAL**

Índice

	Página
I. Objetivo.....	03
II. Alcance.....	03
III. Base Legal.....	03
IV. Responsabilidades.....	04
V. Disposiciones Generales.....	04
VI. Disposiciones Específicas.....	06
VII. Anexos.....	10

I. OBJETIVO

- 1.1** Asegurar la calidad en la prestación de los servicios brindados por la primera instancia registral, mediante el análisis de sus pronunciamientos y del procedimiento seguido para su expedición, considerando el marco normativo vigente, los precedentes de observancia obligatoria y demás disposiciones que regulan los procedimientos registrales.
- 1.2** Identificar fortalezas, debilidades y oportunidades de mejora a partir de los resultados del control de calidad, mediante propuestas de reforma normativa, desarrollo de sistemas informáticos, creación de espacios de discusión y debate para uniformizar criterios, actuaciones de gestión administrativa; entre otras acciones que contribuyan a brindar un servicio registral óptimo y eficiente.

II. ALCANCE

Las disposiciones establecidas en la presente directiva son de ámbito nacional y de aplicación en todos los órganos desconcentrados de la SUNARP.

III. BASE LEGAL

- 3.1. Ley N° 26366, Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos, publicada con fecha 14 de octubre del 1994.
- 3.2. Ley N° 27658, Ley Marco de Modernización de la Gestión del Estado, publicada con fecha 29 de enero del 2002.
- 3.3. Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, publicada con fecha 25 de enero del 2019 y sus modificatorias.
- 3.4. Decreto Supremo N° 103-2022-PCM, que aprueba la Política Nacional de Modernización de la Gestión Pública al 2030, publicado con fecha 21 de agosto del 2022.
- 3.5. Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN que aprueba el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos de fecha 18 de mayo del 2012 y sus modificatorias.
- 3.6. Resolución N° 281-2015-SUNARP/SN que aprueba el Reglamento del Servicio de Publicidad Registral de fecha 03 de noviembre del 2015 y sus modificatorias.
- 3.7. Resolución N° 166-2012-SUNARP/SN que aprueba la Política de Calidad de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de fecha 27 de junio del 2012.
- 3.8. Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 035-2022-SUNARP/SN, que aprueba el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - Sunarp, publicada con fecha 16 de marzo del 2022.
- 3.9. Resolución N° 003-2022-SUNARP/SN que dispone que la Dirección Técnica Registral es responsable de ejercer las funciones de la Dirección de Fortalecimiento Registral de fecha 10 de enero del 2022.

IV. RESPONSABILIDADES

Son responsables del cumplimiento de la presente directiva, la Dirección de Fortalecimiento Registral a través de la Subdirección de Fiscalización de los Servicios de Inscripción y Publicidad o la que haga sus veces, los jefes de las zonas registrales, los jefes de unidad registral, así como los funcionarios y servidores intervinientes según sea el caso y de acuerdo con sus funciones específicas.

V. DISPOSICIONES GENERALES

5.1. Ámbito de aplicación objetivo.

El control de calidad es un conjunto de acciones orientadas a verificar que los servicios registrales brindados por la primera instancia registral, se realicen de conformidad con el marco normativo vigente, los precedentes de observancia obligatoria y demás disposiciones que regulan los procedimientos registrales; como tal, recae sobre los títulos y solicitudes de publicidad compendiosa atendidos en todos los registros.

5.2. Formas de ejecutar el Control de Calidad.

El control de calidad se ejecuta de las siguientes formas:

5.2.1. Control de Calidad Ordinario:

Se ejecuta en una (01) oportunidad por cada Zona Registral y por cada período anual, respecto de:

- a. Títulos inscritos, con al menos una observación.
- b. Títulos inscritos conteniendo los instrumentos de formalización presentados por los gobiernos regionales de forma masiva (títulos masivos).
- c. Tres (03) servicios de publicidad registral compendiosa, que se determinen al inicio de la ejecución del control.
- d. Títulos inscritos referidos a juntas directivas de comunidades campesinas.

El control de calidad comprende los títulos inscritos, los títulos que contienen instrumentos de formalización masiva inscritos, y los servicios de publicidad compendiosa atendidos en los 12 meses inmediatamente anteriores al mes de ejecución.

5.2.2. Control de Calidad Extraordinario:

Se efectúa respecto a títulos observados, liquidados, inscritos o tachados, o sobre servicios de publicidad registral compendiosa,

atendiendo a motivos, criterios o circunstancias objetivas que se determinen en cada caso concreto y que sustenten su ejecución.

5.3. Responsable de ejecutar el control de calidad.

El control de calidad ordinario es realizado por la Dirección de Fortalecimiento Registral, a través de la Subdirección de Fiscalización de los Servicios de Inscripción y Publicidad o la que haga sus veces.

El control de calidad extraordinario es realizado por la Unidad Registral a disposición del jefe de la Unidad Registral o del jefe de la Zona Registral. Los resultados y acciones correctivas, serán informados a la Dirección de Fortalecimiento Registral.

Adicionalmente el Superintendente Nacional o la Dirección de Fortalecimiento Registral, pueden requerir a los Jefes de Unidad Registral la realización de controles de calidad extraordinarios en el ámbito nacional o en ámbitos específicos. Excepcionalmente, por disposición del Superintendente Nacional o la Dirección de Fortalecimiento Registral, la Subdirección de Fiscalización de los Servicios de Inscripción y Publicidad o la que haga sus veces, podrá ejecutar controles de calidad extraordinarios.

5.4. Universo y Muestra para el control de calidad.

5.4.1. El universo de títulos materia de control de calidad ordinario estará integrado por:

- a. La totalidad de títulos inscritos, con al menos una observación, de los registros y oficinas registrales previstas para el control en el período objeto de evaluación. Se excluyen los actos de bloqueo registral y reserva de preferencia registral.

La Dirección de Fortalecimiento Registral, a través de la Subdirección de Fiscalización de los Servicios de Inscripción y Publicidad o la que haga sus veces, establecerá los criterios de exclusión adicionales a los indicados en el párrafo que antecede, o acotará el universo de títulos atendiendo a las características particulares o generales de los mismos, que permitan obtener muestras representativas.

- b. La totalidad de títulos inscritos referidos a predios rústicos presentados masivamente por los gobiernos regionales, en el periodo objeto de evaluación.
- c. La totalidad de los títulos inscritos de las juntas directivas de Comunidades Campesinas.

Cuando el control de calidad de dichos títulos se realice por disposición del Superintendente Nacional o del Director de Fortalecimiento Registral, podrá tener ámbito nacional o ser

enfocado en una zona registral u oficina registral. En estos dos últimos casos, el control de calidad también puede ser ejecutado por iniciativa del Jefe de la Zona Registral o del Jefe de la Unidad Registral.

- 5.4.2.** El universo de solicitudes de publicidad registral compendiosa está integrado por la totalidad de la publicidad atendida (expedida, observada, liquidada o denegada) a que se hace referencia en el literal c) del numeral 5.2.1, respecto de los servicios de publicidad seleccionados, para el periodo objeto de evaluación.
- 5.4.3.** La Subdirección de Fiscalización de los Servicios de Inscripción y Publicidad o la que haga sus veces, obtendrá una muestra representativa de títulos inscritos de manera separada por cada grupo de títulos a los que hace referencia el numeral 5.4.1 literales a), b) y c) así como de las solicitudes de publicidad registral compendiosa.
- 5.4.4.** Para el control de calidad registral extraordinario, los responsables de su realización, según corresponda, definirán sus universos y podrán obtener sus propias muestras con el apoyo de sus respectivas Unidades de Tecnologías de la Información. En el caso de la Subdirección de Fiscalización de los Servicios de Inscripción y Publicidad o la que haga sus veces, obtendrá sus universos con el apoyo de la Oficina de Tecnologías de la Información y, de ser necesario, obtendrá sus muestras con apoyo de la Oficina de Planeamiento, Presupuesto y Modernización.

VI. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS

6.1. Procedimiento

6.1.1. Acciones previas al control de calidad registral ordinario

La Subdirección de Fiscalización de los Servicios de Inscripción y Publicidad o la que haga sus veces, establece el cronograma del control de calidad a realizarse en el periodo de un año sobre las catorce zonas registrales. La Oficina de Tecnologías de la Información le remite el universo de títulos o solicitudes de publicidad comprendidos en los numerales 5.4.1 y 5.4.2, según corresponda, conforme a dicho cronograma. La Oficina de Planeamiento, Presupuesto y Modernización brinda el soporte y el apoyo para la obtención de las muestras.

La Subdirección de Fiscalización de los Servicios de Inscripción y Publicidad o la que haga sus veces, previa verificación de la muestra, solicita a la Oficina de Tecnologías de la Información, que remita en el plazo máximo de dos (02) días hábiles, el reporte informático de plazos de atención y, a las zonas registrales, de corresponder, los títulos archivados objeto de control, los que se pondrán a disposición de la

citada Subdirección, en el plazo máximo de dos (02) días hábiles, mediante la incorporación del archivo digital de tales títulos en la carpeta compartida que habilitará para dicho fin la Oficina de Tecnologías de la Información.

6.1.2. Evaluación del servicio de inscripción

En los controles de calidad ordinarios se evalúan aspectos generales de calidad, cada uno de los cuales comprende, a su vez, criterios. La aplicación de los criterios (obligatorio o condicional) se determina en función a la naturaleza de los títulos a evaluar en el control de calidad. Ver detalle de los criterios en la siguiente tabla:

Tabla 1. Aspectos Generales y Criterios para controles de calidad ordinarios

Aspectos Generales		Criterios	Aplicación
Calidad en la presentación, ingreso de la solicitud de inscripción y	1	Presentación de la solicitud de inscripción	Condicional
Calidad en la oportunidad de la atención	2	Plazos de atención	Obligatoria
Calidad del pronunciamiento en el procedimiento de inscripción	3	Redacción de la observación	Obligatoria
	4	Precedentes de observancia obligatoria	Condicional
	5	Informe técnico	Condicional
	6	Pronunciamiento en la observación	Obligatoria
	7	Liquidación de derechos registrales	Obligatoria
	8	Extensión del asiento de inscripción	Obligatoria
	9	Actualización de los Índices	Condicional
Calidad en la labor post inscripción	10	Foliación y derivación del título al archivo	Condicional

Tratándose de títulos correspondientes a predios rústicos, presentados masivamente por los gobiernos regionales, podrá excluirse de la evaluación los criterios 1 (Presentación de la solicitud de inscripción) y 6 (Liquidación de derechos registrales), sin perjuicio de otros, conforme a las disposiciones legales que regulan estos títulos.

En el caso de títulos inscritos referidos a juntas directivas de comunidades campesinas no se aplican los criterios de evaluación por cuanto el objeto del control es verificar que la directiva comunal incluya un número no menor del 30% de mujeres o de varones en su conformación, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley 30982, Ley que modifica la Ley 24656, Ley General de Comunidades Campesinas.

6.1.3. Evaluación del servicio de publicidad registral

En los controles de calidad ordinarios se evaluarán tres de los criterios

detallados en la tabla siguiente, de los cuales dos son obligatorios y el tercero es determinado facultativamente entre los criterios restantes.

Tabla 2. Criterios y condiciones para controles de calidad ordinarios de servicios de publicidad registral

Aspectos Generales	N°	Criterios	Aplicación
Calidad en la oportunidad de la atención	1	Plazos de atención	Obligatoria
Calidad del pronunciamiento en el procedimiento del servicio de publicidad registral	2	Liquidación de los derechos registrales	Opcional
	3	Contenido de la observación	Opcional
	4	Errores materiales en la expedición del resultado	Opcional
	5	Contenido del certificado	Obligatoria
	6	Contenido del Informe Técnico	Obligatoria solo en búsquedas catastrales

6.1.4. Acciones para la ejecución del control de calidad extraordinario

En los controles de calidad extraordinarios podrá aplicarse uno o más criterios que se utilizan en el control de calidad registral ordinario, tanto para títulos como para los servicios de publicidad registral compendiosa.

También se podrá evaluar, otros criterios que resulten compatibles con la naturaleza del universo, como, por ejemplo:

Aspectos Generales	Criterios
Calidad en la presentación y subsanación del usuario	Errores del usuario

6.2. Tabla de Valores

La evaluación por cada criterio que se aplique al título o servicio de publicidad registral compendiosa objeto del control de calidad registral, será de conformidad / no conformidad asignándole un valor, salvo que el criterio no resulte aplicable al título o solicitud de publicidad registral compendiosa materia de evaluación. Ver Tabla 3.

Tabla 3. Valores de la evaluación

Evaluación	Valores
Conformidad	1
No conformidad	0
No aplica	Se consigna N/A o se sombrea la celda

Aplicados los valores se obtendrá la información numérica de la evaluación del control de calidad registral que servirá para hallar los porcentajes de conformidad y no conformidad.

6.3. Resultados

- 6.3.1. El informe de control de calidad debe contener los resultados, las recomendaciones de mejora y las medidas correctivas o de aprobación de cumplimiento según las evaluaciones o situaciones encontradas en el proceso.
- 6.3.2. El informe de control de calidad permitirá identificar las prácticas eficientes, y los errores u omisiones en la prestación de los servicios registrales de inscripción y publicidad.
- 6.3.3. El informe de control de calidad, en caso corresponda, debe comprender la necesidad de modificaciones a los reglamentos o directivas emitidas, así como las propuestas de capacitación necesarias que permitan mejorar la prestación de los servicios registrales.
- 6.3.4. Las unidades registrales informan el estado de implementación de las recomendaciones formuladas, así como de las demás acciones realizadas como consecuencia del resultado del control de calidad.
- 6.3.5. La Subdirección de Fiscalización de los Servicios de Inscripción y Publicidad o la que haga sus veces realiza reuniones virtuales o visitas de supervisión a las zonas registrales, a fin de verificar la implementación de las recomendaciones formuladas o efectuar el monitoreo de las mismas.

VII. ANEXOS

Anexo N° 01: Glosario de criterios de evaluación de títulos de inscripción.

Anexo N° 02: Glosario de criterios de evaluación del servicio de publicidad registral.

Anexo N° 03: Formato matriz para aplicar criterios de evaluación.

Anexo N° 04: Modelos de Tabla para la obtención de porcentajes de conformidades y Tabla General de porcentajes de Conformidades y No Conformidades.

GLOSARIO DE CRITERIOS DE EVALUACIÓN DE TÍTULOS DE INSCRIPCIÓN

Aspectos Generales	Criterio	Ilustración	Documento de apoyo
Calidad en la presentación, ingreso de la solicitud de inscripción y oportunidad de la atención	Presentación de la solicitud de inscripción	Se realiza la comprobación de la identidad del presentante, así como la verificación del llenado de la solicitud, que comprende la coincidencia entre la rogatoria consignada en la solicitud de inscripción (formulario) y el documento principal que conforma el título. En la columna Observaciones y Comentarios se indicarán, en su caso, los casos de falta de coincidencia.	La solicitud de inscripción del título archivado/Módulo de Notarios (PSI)
	Plazos de atención de los estados de observación, liquidación e inscripción	Implica evaluar el cumplimiento de los plazos en todos los momentos de la calificación hasta la inscripción: primera calificación, segunda calificación y siguientes de ser el caso incluyendo el de catastro; así como aquellos casos en los que se hayan establecido plazos preferenciales o especiales en mérito a resoluciones y directivas. Basta que uno de los momentos de calificación supere su plazo, para que se considere el valor total del criterio, 0. En la columna Observaciones y Comentarios, se colocará el momento de calificación en el cual no se ha cumplido el plazo.	Reporte informático de plazos de atención de cada uno de los estados.
Calidad del pronunciamiento en el procedimiento de inscripción	Redacción de la observación	Se verifica el uso de lenguaje claro, sencillo y comprensible para el usuario de manera que le facilite la subsanación.	La esquila de observación
	Precedentes de Observancia obligatoria	La aplicación u omisión de precedentes de observancia obligatoria.	El título archivado
	Informe Técnico	Se verifica que el informe técnico de catastro sea claro, preciso y comprensible para el usuario (interno y externo), de manera que facilite la calificación o la eventual subsanación de observaciones; consignando en la columna observaciones y comentarios los casos en los que se encuentren contradicciones, imprecisiones o incoherencias.	El informe o informes técnicos
	Pronunciamiento en la Observación	Deberá comprobarse que los pronunciamientos se hayan efectuado de manera coherente y precisa. Asimismo, debe verificarse que todas las observaciones se hayan formulado simultáneamente, identificando claramente los casos de observaciones sucesivas en la columna Observaciones y Comentarios.	La esquila de observación
		Se verifica que el pronunciamiento sea adecuadamente fundamentado, es decir, que las observaciones se justifiquen suficientemente, expresando el motivo que las sustenta y consignando con precisión y pertinencia la norma que las ampara precisando en la columna de Observaciones y Comentarios la deficiencia u omisión advertida y, en su caso, la eventual inobservancia de norma expresa. En el caso de nueva presentación de título tachado en anterior oportunidad (invocado por el presentante o usuario): Verificar el cumplimiento de las reglas de la calificación registral establecidas en el artículo 33 numerales a.1, a.2, a.3 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos. En el caso de títulos que tengan una nueva observación con ocasión de haberse configurado alguno de los supuestos señalados en el artículo 33 numerales c.1), c.2), c.3), deberá verificarse su pertinencia, identificando claramente los casos presentados en la columna de Observaciones y Comentarios.	
Liquidación de Derechos registrales	Se verifica que el monto de los derechos registrales cobrados sea el correcto, considerando el número de actos, el valor de los mismos u otros aspectos de acuerdo a la naturaleza del acto inscrito, así como la aplicación debida de los supuestos de exoneración. Asimismo, se verifica la concordancia de los derechos registrales cobrados según el sistema informático y el monto consignado en el asiento de inscripción.	La esquila de liquidación y el reporte de consulta de liquidación del título	

Aspectos Generales	Criterio	Ilustración	Documento de apoyo
Calidad del pronunciamiento en el procedimiento de inscripción	Extensión del asiento de inscripción	Se verifica que el asiento registral esté claramente redactado, consignando la información a que se refiere el artículo 50 del Reglamento General de los Registros Públicos, la de los artículos 51 al 53 según corresponda y la prevista en los reglamentos de inscripciones aplicables al caso.	El asiento registral
		Se verifica que la inscripción sea conforme al ordenamiento jurídico y que se sustente en la documentación que integra el título, precisando en la columna Observaciones y Comentarios los casos en los que se haya extendido el asiento sin que el usuario haya subsanado las observaciones formuladas.	El asiento registral y el título archivado
		Implica advertir la discordancia (inconsistencia) entre los datos consignados en el asiento registral y los que obran en los documentos que conforman el título archivado. En la columna de Observaciones y Comentarios del Formato Matriz se consignarán las rectificaciones efectuadas, así como aquellas que requieran actualización de índice.	El asiento registral y el título archivado. Partida registral según el caso.
	Actualización de índices	Se verifica la coincidencia de los datos obrantes en el asiento registral con los datos que existen en el Índice, debiendo consignarse en la columna de Observaciones y Comentarios del Formato Matriz, el error u omisión advertida.	El Índice y el asiento registral
Calidad en la labor post inscripción	Foliación y derivación del título al archivo	Evaluar la adecuada derivación del título al archivo, verificándose que el mismo se encuentre correctamente foliado y que se haya derivado al archivo únicamente el título que fundamenta la inscripción y los documentos complementarios, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 108 del Reglamento General de los Registros Públicos y del numeral 6.1 de los Lineamientos aprobados por Resolución de la Dirección de Fortalecimiento Registral N° 005-2018-SUNARP-DTR.	El título archivado
Calidad en la presentación y subsanación del usuario	Errores del usuario	Se realiza la comprobación de los errores atribuibles al usuario con relación a la rogatoria, defectos propios del título identificando al responsable del error y pago pertinente de derechos registrales.	El título archivado

GLOSARIO DE CRITERIOS DE EVALUACIÓN DE PUBLICIDAD REGISTRAL

Aspectos Generales	Criterio	Ilustración	Documento de apoyo
Calidad en la oportunidad de la atención	Plazos de atención	Se verifica la atención de la solicitud dentro de los plazos previstos por las disposiciones vigentes.	Reporte informático de plazos de atención de cada uno de los estados.
Calidad del pronunciamiento en el Certificado	Liquidación de derechos registrales	Se verifica que el monto de los derechos registrales cobrados sea el correcto, la aplicación debida de los supuestos de exoneración y la adecuada liquidación de mayor derecho. Se debe identificar los casos en los que se hubiera generado derechos por devolver.	La esquila de liquidación y el reporte de consulta de liquidación
	Contenido de la observación	Claridad y pertinencia en la observación. Se verifica el uso de lenguaje claro, sencillo y comprensible para el usuario, de manera que le facilite la subsanación	La esquila de observación
	Errores materiales en la expedición del resultado	Se verifica la eventual existencia de error material en el certificado, confrontando éste con la partida registral o el título archivado.	El Certificado archivado
	Contenido del certificado	Se verifica que el contenido del certificado corresponde a la solicitud formulada por el usuario y que comprende la circunstancia, datos o aspectos pertinentes de las inscripciones de acuerdo a la clase del certificado expedido.	El Certificado archivado
	Informe Técnico	Se verifica que el informe técnico de catastro sea claro, preciso y comprensible para el usuario (interno y externo), de manera que facilite la labor del certificador y la eventual subsanación de observaciones; consignando en la columna observaciones y comentarios los casos en los que se encuentren contradicciones, imprecisiones o incoherencias.	El informe o informes técnicos