

# Perspectivas sobre temas vinculados a la obtención y acreditación de derechos superficiales para actividades de exploración minera



**HERNÁN TORRES ÁLVAREZ**

Abogado por la Pontificia Universidad Católica del Perú,  
Magister en Derecho por la Universidad de Denver,  
Profesor de Derecho Civil y Derecho Minero de la Universidad de Lima,  
Universidad de Piura y Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas.

**ROBERTO VELARDE SIMAUCHI**

Abogado por la Universidad de Lima.

AUTORES NACIONALES



## SUMARIO:

- I. Introducción.
- II. Comentarios a la regulación para obtener y acreditar derechos de acceso a terrenos superficiales.
  1. Obtención de derechos de acceso a terrenos de propiedad del Estado.
  2. Obtención y acreditación de derechos de acceso a terrenos de propiedad de particulares.
- III. Conclusión.

DERECHO INMOBILIARIO

ADVOCATUS | 33

\* El presente artículo fue escrito en mayo de 2016. Ha de tenerse en cuenta que la normativa expuesta en el texto es la que se encontraba vigente a la fecha de su redacción.

## RESUMEN:

Es importante tener un atractivo político y normativo en el país que permita captar inversiones destinadas a la ejecución de proyectos de exploración minera, ya que constituye un paso fundamental en la explotación de recursos naturales, que finalmente se convierte en fuente de desarrollo y crecimiento para el país. El autor pretende destacar los esfuerzos que se hayan realizado e identificar los puntos donde seguir impulsando cambios legislativos que mejoren el atractivo normativo para los inversionistas que, a la postre, generen a nuestro beneficio una oportunidad de desarrollo.

**Palabras clave:** Inversión privada, desarrollo, minería, Estado y derecho de superficie.

## ABSTRACT:

It is important to have a political and legal attractive in the country that captivates investments related to the execution of mining exploration projects, because it is a main step in the natural resources exploitation, which in the end turns on a development and growing source. The author pretends to highlight all the accomplished efforts up to now and to identify the items where a rules change can be made in order to improve the legal attractive for the investors whom, in the end, generate in our behalf a development opportunity.

**Keywords:** Public investment, development, mining, State and leasehold estate.

## I. INTRODUCCIÓN

En épocas electorales como la que vivimos actualmente escuchamos a los candidatos presidenciales resaltar la importancia de la industria minera para el desarrollo del país, y cuál debe ser el rol del Estado para promoverla. Consideramos que dentro de las diversas acciones que deben planificarse y llevarse a cabo, merecen especial atención la prevención y solución de los conflictos sociales, y la reducción de trabas burocráticas vinculadas a la ejecución de actividades mineras.

Los inversionistas eligen una plaza como destino de sus capitales, previa evaluación de múltiples factores. Uno es el potencial minero de un país, es decir, la riqueza mineralógica que permita encontrar reservas suficientes para recuperar las inversiones realizadas en las etapas dirigidas a identificar dichas reservas –actividades de exploración minera– y después obtener utilidades atractivas con su explotación y beneficio.

Sin embargo, no basta que un país tenga un atractivo potencial minero. Es necesario también que su regulación y política respecto a la extracción de sus recursos naturales sea amigable y permita al inversionista lograr el objetivo de generar utilidades, y al Estado proteger el medio ambiente. De esta manera podrá ser competitivo con otros países que también buscan atraer inversiones. Uno de los instrumentos para la implementación de una política de explotación de recursos naturales que, incentive las inversiones de acuerdo a estándares ambientales adecuados, son las normas legales.

Una herramienta para medir nuestro potencial como país para atraer inversiones es la encuesta publicada anualmente por el *Fraser Institute*<sup>1</sup>. Dicha encuesta, entre otros aspectos, mide el potencial minero o riqueza geológica –a través del Índice de Potencial Minero (en adelante, “IPM”)–, y qué tan atractivas son sus políticas<sup>2</sup> de inversiones en exploración minera –a través del Índice de Potencial de Políticas (en adelante,

1. El Instituto Fraser es una entidad privada canadiense que realiza investigaciones sobre temas económicos, sociales y educativos. Financia sus actividades con la venta de sus publicaciones y contribuciones de sus miembros y fundaciones. Para mayor información visitar: <<http://www.fraserinstitute.org/>>.

2. Dicho análisis se hace en base a aspectos tales como regulación ambiental, duplicidad en temas regulatorios, impuestos, estabilidad política, confiabilidad de las bases de datos, seguridad, entre otros.

"IPP")-. La combinación de ambos índices permite medir qué tan atractivo es un país para la inversión minera –a través del Índice Compuesto de Potencial Minero y Potencial de Políticas (en adelante, "ICPMP")-.

Para la encuesta *Fraser* del 2015 publicada en el 2016, se entrevistaron a funcionarios de 449 compañías mineras de distintos lugares del mundo respecto de 109 países. En esta encuesta el Perú ocupó la posición 25 en el IMP, cayendo 16 posiciones en relación a los resultados del 2014; mientras que en el IPP tuvo un ligero ascenso de la posición 58 a la 55 (sin embargo, continuamos muy por debajo de nuestro competidor directo Chile, que ocupa la posición 26). Finalmente, en el ICPMP Perú ocupó la posición 36, habiendo caído 10 posiciones en relación a la encuesta del 2014.

Pese al descenso de 16 posiciones en el IPM ¿por qué el Perú solo descendió 10 posiciones en el ICPMP? Consideramos que la respuesta a esta interrogante parte de la premisa que los inversionistas no solo toman en cuenta el mayor o menor potencial minero de un país, sino que sus políticas permitan realizar actividades mineras, incluso en jurisdicciones con un menor potencial minero. Por el contrario, países con altos potenciales mineros cuyas políticas obstaculicen la ejecución de un proyecto podrían ser descartados como plaza de inversiones. Resaltamos en ese sentido el impacto significativo de un marco regulatorio que promueva actividades.

En materia de trabas burocráticas, el actual gobierno promulgó una serie de normas para promover las inversiones en distintos sectores de la economía. Haciendo un balance, consideramos que en el ámbito minero no todas estas normas han cumplido dicho objetivo, sino por el contrario han dificultado el avance de ciertas inversiones. Como menciona Martínez<sup>3</sup>, durante los cinco últimos años se ha incluido un procedimiento llamado Inicio de Actividades de Exploración<sup>4</sup> –en adición a la certificación ambiental y los permisos de acceso sobre terrenos superficiales–, y se ha reglamentado la Consulta Previa. Sumamos al inventario la reglamentación de la Ley de Recursos Forestales, requiriéndose con ello la intervención del Servicio Nacional Forestal y de Fauna Silvestre (en adelante, "SERFOR")<sup>5</sup> previamente al otorgamiento de concesiones mineras; y el incremento de los montos de inversión para acceder a los convenios de estabilidad jurídica del sector minero<sup>6</sup>.

También es cierto que se aprobaron algunas normas para promover las inversiones, como mencionaremos más adelante; sin embargo, en un escenario de competencia para atraer inversiones, tenemos muchos temas por mejorar, considerando además la complicación del escenario internacional con una baja en los precios de minerales y de conflictos sociales.

En reiteradas oportunidades hemos destacado la importancia de las actividades de exploración minera, siendo estas el motor de la industria al

3. MARTINEZ APONTE, Humberto. "Desde el 2008 las exploraciones se han reducido al mínimo". En: Revista Desde Adentro, N° 153. Lima: 2016
4. En relación con la Autorización de Inicio de Actividades, consideramos que la misma podría ser una traba burocrática en la medida que abra la posibilidad de formular observaciones sobre aspectos que correspondan a etapas previas como, por ejemplo, la aprobación de la certificación ambiental que sea aplicable.
5. El artículo 62 de la Ley Forestal y de Fauna Silvestre, Ley 29763 (en adelante, "La Ley") publicada con fecha 21 de julio de 2011, establece la obligación de la autoridad minera de solicitar la opinión favorable de SERFOR previo al otorgamiento de concesiones mineras. La Ley entró recién en vigencia el 30 de setiembre de 2015 con la publicación del Decreto Supremo N° 018-2015-MINAGRI que aprueba el Reglamento para la Gestión Forestal. A partir de la entrada en vigencia de La Ley, el Instituto Geológico Minero Metalúrgico (abreviado como "INGEMMET") tiene la obligación de solicitar la opinión favorable de SERFOR, lo cual constituye una traba para el otorgamiento de las concesiones mineras, pues este último puede tomar varios meses en pronunciarse, lo cual extiende considerablemente el procedimiento ordinario para el otorgamiento de una concesión minera.
6. Ello fue aprobado mediante la Ley 30230 y modificado posteriormente por la Ley 30296.

tener como objetivo el hallazgo de nuevos yacimientos que permiten finalmente la ejecución de proyectos de explotación con los beneficios a nivel nacional que ello implica. Por ello es necesario promover la exploración minera, que permitirá encontrar nuevos yacimientos lo cual mejorará nuestra posición en el IPM, y no repetir el descenso que tuvimos en este índice en la encuesta Fraser del año 2015.

En este trabajo comentaremos algunos aspectos que, en base a nuestra experiencia, consideramos pueden ser mejorados para promover las actividades de exploración, en particular aquellos vinculados con la obtención de derechos superficiales como requisito para realizar tales actividades.

## II. COMENTARIOS A LA REGULACION PARA OBTENER Y ACREDITAR DERECHOS DE ACCESO A TERRENOS SUPERFICIALES

De acuerdo a lo establecido en el artículo 9 del Decreto Supremo N° 014-92-EM, Texto Único Ordenado de la Ley General de Minería (en adelante, "TUO"), las concesiones mineras otorgan a su titular el derecho a explorar y explotar los recursos minerales dentro de un área identificada mediante coordenadas Universal Transversal de Mercator (abreviadas como "UTM"). Es importante precisar que dicho derecho no incluye el acceso al terreno superficial sobre el que se encuentran las concesiones. Por ello es necesario que los titulares de concesiones mineras obtengan, entre otros permisos, los derechos de acceso a los terrenos superficiales de forma previa a la realización de cualquier actividad minera.

Los mecanismos para adquirir tales derechos de acceso varían en función a la persona o entidad que sea el propietario de los terrenos superficia-

les, pudiendo ser un particular o el Estado quien otorgue finalmente dichos derechos. Asimismo, dependiendo del tipo de actividad minera se evalúa la necesidad de adquirir la propiedad, posesión, superficie o cualquier otro derecho sobre el terreno.

### 1. Obtención de derechos de acceso a terrenos de propiedad del Estado.

En caso que el terreno sea de propiedad del Estado, la adquisición de los derechos de acceso se realiza a través de un procedimiento administrativo, en el que la Superintendencia de Bienes Estatales (en adelante, "SBN") es la principal entidad involucrada. Se consideran como bienes de propiedad del Estado aquellos que se encuentran inscritos a favor del mismo, o que no tienen propietario, ello de acuerdo a lo establecido en la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>7</sup>.

Anteriormente el TUO establecía en su artículo 37 el derecho del titular de una concesión minera al uso gratuito y automático sobre los terrenos eriazos del Estado ubicados sobre su concesión. Ello fue modificado, quedando sin efecto el uso gratuito y automático.

El procedimiento para obtener derechos de acceso a los terrenos superficiales de propiedad del Estado ha cambiado y actualmente es regulado por la Ley 30327, Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible, que establece una serie de medidas para la simplificación e integración de permisos y procedimientos.

En el Capítulo I del Título IV de dicha norma se regula el procedimiento para otorgar el derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión. El

7. En efecto, el artículo 23 de la Ley 29151 establece lo siguiente: "Los predios que no se encuentren inscritos en el Registro de Predios y que no constituyan propiedad de particulares, ni de las Comunidades Campesinas y Nativas, son de dominio del Estado, cuya inmatriculación compete a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN; y en las zonas en que se haya efectuado transferencia de competencias, a los gobiernos regionales, sin perjuicio de las competencias legalmente reconocidas por norma especial a otras entidades y de las funciones y atribuciones del ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales".

procedimiento, en resumen, tiene las siguientes cuatro etapas:

- a) La presentación de la solicitud<sup>8</sup> ante la autoridad sectorial que para este caso es el Ministerio de Energía y Minas (en adelante, "MINEM"), a través de su Dirección General de Minería (en adelante, "DGM").
- b) Una vez que la DGM verifica el cumplimiento de todos los requisitos para la solicitud, remite el expediente a la SBN, la que dispondrá la entrega temporal del terreno al solicitante, formalizándose mediante la suscripción de un acta de entrega provisional.
- c) La SBN dispone que se efectúe una tasación para determinar el pago que realizará el administrado en contraprestación por el derecho de acceso solicitado.
- d) Efectuada la tasación, se pone en conocimiento del administrado para que proceda con el pago correspondiente. Con el pago efectuado, solo quedará pendiente formalizar la inscripción del derecho solicitado.

La entrega temporal del terreno toma aproximadamente dos meses desde presentada la solicitud. Con la entrega temporal es posible que el titular de un proyecto minero de exploración pueda acreditar que cuenta con los derechos de acceso a terrenos superficiales necesarios para poder obtener la autorización de inicio de

actividades de exploración, último permiso administrativo que es requerido para poder iniciar estas actividades.

Este procedimiento, y el anteriormente regulado en el Decreto Supremo N° 054-2013-PCM, son un importante avance para la promoción de actividades de exploración minera. Anteriormente, los procedimientos para la obtención de derechos de acceso a terrenos eriazos del Estado podían tomar más de seis meses. Sin embargo, existen algunos aspectos de este procedimiento que podrían ser mejorados, según comentamos a continuación.

Ocurre que en la práctica se adjunta como documento a la solicitud de servidumbre la aprobación de la certificación ambiental<sup>9</sup> para las actividades de exploración que se desarrollarán en el área solicitada. Para el caso de actividades de exploración de pequeña envergadura es aplicable una Declaración de Impacto Ambiental (también denominada "DIA"), la cual es sujeta de aprobación automática. Pese a ello, por ejemplo, en algunas oportunidades la SBN ha solicitado a la autoridad local del agua competente que se pronuncie sobre la posible afectación de fuentes de aguas superficiales o subterráneas.

Nos preguntamos si esta solicitud es necesaria o no. Consideramos que no, dado que existe un instrumento de gestión ambiental aprobado por la autoridad competente certificando que no existe afectación alguna por las actividades

- 
8. El artículo 18 de la Ley 30327 establece los siguientes requisitos para presentar la solicitud de servidumbre:
    - a) Solicitud que contenga la identificación precisa del terreno eriazo de propiedad estatal.
    - b) Plano perimétrico en el que se precise los linderos, medidas perimétricas y el área solicitada, el cual debe estar georeferenciado a la Red Geodésica Oficial en sistema de coordenadas UTM, y su correspondiente memoria descriptiva.
    - c) Declaración jurada indicando que el terreno que solicita no se encuentra ocupado por las comunidades nativas y campesinas.
    - d) Certificado de Búsqueda Catastral emitido por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SU/NARP), con una antigüedad no mayor de sesenta (60) días.
    - e) Descripción detallada del proyecto de inversión.
  9. La certificación ambiental es un instrumento de gestión ambiental que tiene por objetivo determinar que las actividades certificadas son compatibles con el medio ambiente y que no lo afectarán negativamente.

de exploración certificadas. El pronunciamiento de las autoridades locales del agua puede tomar tiempo dada la carga de trabajo que tienen y los pocos recursos con los que cuentan para cumplir su función. En algunos casos dicho pronunciamiento toma meses, con lo cual el plazo para la entrega temporal del terreno solicitado se puede duplicar, impidiendo así la finalidad de la norma de contar con un procedimiento expeditivo. Inclusive, el pronunciamiento versará sobre la afectación o no de fuentes de agua en el área del proyecto de exploración, es decir, sobre aspectos ambientales que fueron objeto de la DIA, con lo cual existe una duplicidad de pronunciamientos innecesaria.

Otro aspecto a tomar en cuenta es la valorización del pago por el derecho de servidumbre solicitado. En algunos casos en los que se ha solicitado el uso de terrenos eriazos donde no existe posibilidad de desarrollar actividades productivas por su ubicación, la valorización ha superado el valor de terrenos con una mayor capacidad productiva, siendo inviable el pago determinado en la tasación. Ante ello no existe un mecanismo que permita apelar la tasación realizada, siendo las únicas alternativas aceptar o rechazar la tasación, en cuyo caso el procedimiento de servidumbre terminaría.

La posibilidad de reconsiderar la tasación debería existir, facultando al administrado sustentar un menor valor del pago por el derecho de acceso solicitado, tomando en cuenta el tiempo de uso, la ubicación del área y el uso que se le dará. Generalmente los proyectos de exploración minera se realizan en lugares remotos, de altas altitudes en los que no es posible realizar actividades económicas. En dichas condiciones, no es factible exigir sumas de dinero que excedan las que corresponden a terrenos en los que se puede realizar actividades productivas.

Lo antes mencionado podría también generar conflictos sociales. En algunos casos, compañías mineras han adquirido la propiedad de terrenos superficiales de comunidades campesinas a valores inferiores que los tasados para efectos del otorgamiento de servidumbres. Si una compañía decidiera aceptar el pago sobrevalorado, exis-

tiría el riesgo que las comunidades a las que se pagó valores menores por terrenos más valiosos cuestionen la venta de dichos terrenos alegando fraude y engaño. Si bien es cierto que legalmente dichas alegaciones no procederían, serían suficientes para ocasionar situaciones de conflicto social.

## **2. Obtención y acreditación de derechos de acceso a terrenos de propiedad de particulares.**

En la sección anterior comentamos algunos de los problemas que encuentran aquellas personas interesadas en desarrollar actividad minera cuando requieren obtener los derechos de acceso de terrenos superficiales de propiedad del Estado.

Sin embargo, los inversionistas también hacen frente a una serie de inconvenientes cuando los terrenos son de propiedad de particulares. A continuación, desarrollaremos brevemente algunos de estos problemas, así como ciertos intentos legislativos por parte del Estado para atenuar dicha problemática, y los aspectos que siguen representando un obstáculo para aquel que tiene la intención de invertir en un proyecto minero y se ve atascado en la imposibilidad de cumplir con los requisitos que exige la ley para acreditar los derechos de acceso a los terrenos superficiales correspondientes.

Conforme mencionamos, el titular de concesiones mineras que busca ejecutar un proyecto de exploración, debe obtener obligatoriamente derechos de acceso a terrenos superficiales antes de solicitar la correspondiente autorización de inicio de actividades mineras. Adicionalmente, se debe considerar que, de acuerdo con la naturaleza de las actividades de exploración minera, el titular necesita derechos de acceso por un corto tiempo de forma tal que se trata de no invertir mucho tiempo en la negociación y dinero como contraprestación por el uso del terreno. Recordemos que la etapa de exploración minera se caracteriza por ser una etapa de riesgo e inversión, las cuales se contraponen con la sola expectativa de encontrar un yacimiento mineral que permita superar dicha inversión, generando utilidades.

Los mecanismos legales más comunes de acceso a los terrenos superficiales para efectos de una actividad de exploración minera, repetimos, son: el contrato de arrendamiento, superficie, usufructo, entre otros que por su naturaleza temporal se ajustan a las condiciones de la actividad.

No obstante, se requiere en un plazo corto contar con el terreno superficial, ello no suele darse de forma tan sencilla dependiendo de lo siguiente:

- a) El tipo de titular particular del cual se obtenga el derecho de acceso al terreno superficial; y,
- b) La exigencia normativa para acreditar los derechos de acceso frente a la autoridad minera.

Considerando el tipo de titulares particulares de terrenos superficiales, podemos encontrar a los titulares/propietarios versus los poseedores de los terrenos, los que pueden ser, a su vez, personas naturales o jurídicas. Dentro de estos supuestos destacamos el caso de las comunidades campesinas, a las cuales les resulta aplicable inclusive un régimen especial para el otorgamiento de derechos sobre sus terrenos superficiales, en cuyo caso, para asegurar la obtención de derechos de acceso que sean exigibles, será necesario determinar la existencia legal de la comunidad, que se cumplan las

disposiciones de sus estatutos para aprobar el otorgamiento de los derechos, que aprueben el otorgamiento del derecho no menos de las dos terceras partes de comuneros empadronados, entre otros aspectos.

Es por ello que todo inversionista tiene la tarea inicial de realizar un estudio de títulos para determinar con un grado de certeza razonable con quién se debe iniciar la negociación para acceder a los terrenos superficiales. Para ello se necesita levantar información ante autoridades como Registros Públicos, lo que comprende, por ejemplo, realizar búsquedas catastrales del área de interés, solicitar copias de partidas electrónicas o lectura de títulos archivados que dieron origen a su inscripción. Sin embargo, ello no es posible en muchas oportunidades porque existe un alto nivel de informalidad en la titulación de terrenos superficiales, sobre todo en lugares remotos de nuestro territorio.

Es justamente la informalidad en estos temas la que generaba un gran problema frente a las exigencias del Decreto Supremo N° 020-2012-EM, que modificó el Reglamento de Procedimientos Mineros aprobado por el Decreto Supremo N° 018-92-EM, a fin de uniformizar criterios para la evaluación y otorgamiento de la autorización de beneficio, concesión de beneficio e inicio de actividades, el cual establecía en su artículo 75<sup>III</sup> como requisitos para acreditar los derechos de acceso a los terrenos superficiales, tener un

10. Decreto Supremo N° 020-2012-EM, artículo 75: *"Para la obtención de la autorización de inicio/reinicio de las actividades de exploración, desarrollo, preparación (incluye aprobación del plan de minado y bataderos) y explotación en concesiones mineras y/o UEA y modificaciones, el titular minero presentará a la Dirección General de Minería o al gobierno regional, según corresponda, lo siguiente: c) Documento que acredite que el solicitante es propietario o que está autorizado por el(los) propietario(s) del 100% de las acciones y derechos del predio para utilizar el(los) terreno(s) superficial(es) donde se realizará la actividad de exploración, debidamente inscrito en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos - SUNARP o, en su defecto, el testimonio de escritura pública. En ambos casos, dichos documentos deberán contener las coordenadas UTM WGS 84 de los vértices de la poligonal que encierra cada terreno superficial. Para los casos en que la inscripción registral o la escritura pública se haya efectuado con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente norma, y aquellos documentos no contuvieran las respectivas coordenadas UTM WGS 84 de los vértices de la poligonal que encierra cada terreno superficial, se deberá adjuntar las coordenadas de dicho(s) terreno(s), certificada(s) por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI; o, en su defecto, deberá presentar el certificado negativo de zona catastrada del mencionado organismo, adjuntando una declaración jurada conteniendo las respectivas coordenadas, las mismas que serán levantadas por un verificador del Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos - SUNARP. En caso COFOPRI no emita pronunciamiento en un plazo de 30 días calendario, bastará el cargo de su presentación, acompañado de la declaración jurada mencionada anteriormente".*

derecho de acceso inscrito en Registros Públicos o en su defecto un testimonio de la escritura pública con dicho acuerdo. Es evidente la dificultad de este requisito, ya que en la práctica por la ubicación de los proyectos mineros, generalmente los derechos de acceso son otorgados por personas que no habían tenido que lidiar con estas formalidades para realizar actividades en su propiedad siendo suficiente para ellos en el mejor de los casos un título de propiedad o posesión otorgado por el Estado para desarrollar una vida en dicho predio. Actualmente a dichas personas les resulta difícil, por temas de costumbre, otorgar derechos con esta formalidad, lo que implica un traslado de un tema legal a uno social que merece un especial esfuerzo para superarlo.

Adicionalmente a ello, existen escenarios más complejos en donde las empresas mineras negocian con personas que únicamente son poseedores del predio donde se encuentran ubicados y que han desarrollado en ese lugar sus actividades por años. En esta situación se hace imposible cumplir con lo requerido por la norma ya que el primer paso es convencer a estos poseedores que formalicen su título de propiedad para poder otorgar los derechos conforme a la exigencia de la norma, componente que trae muchas complicaciones y que finalmente incentiva a celebrar contratos bajo las formalidades mínimas que puedan hacer válido y exigibles los acuerdos. Una opción es un documento con firmas legalizadas.

Si a esta situación le sumamos el requisito de identificar las coordenadas UTM a fin de determinar el área de terrenos que muchas veces no cuentan con estas, y que han sufrido varios deslindes al otorgarse derechos a varios poseedores o propietarios sobre el mismo predio. Ello trae como consecuencia que los inversionistas se vean comprometidos además en contratar

especialistas para realizar estudios topográficos para delimitar el área, considerando en el mejor de los casos que las personas de las áreas colindantes se encuentren de acuerdo con los números propuestos y no se genere otra discusión de corte más social que legal.

Por otro lado, la exigencia de contar al menos con una escritura pública para acreditar la obtención de derechos sobre terrenos superficiales que hace el Estado a través de la norma, encontró una dificultad mayor a causa de un acto del propio Estado, la promulgación de la Ley 30313<sup>11</sup>, que modificó la competencia notarial a partir de marzo de 2015, estableciendo que *“son nulos de pleno derecho las actuaciones notariales referidas a actos de disposición o gravamen intervivos de bienes inmuebles ubicados fuera del ámbito territorial del notario provincial (...)”*. Es decir que las escrituras públicas que involucran contratos de compraventa, arrendamiento, hipoteca, servidumbre de terrenos, entre otros, deberían suscribirse ante un notario de la provincia donde se encuentran dichos predios.

El objetivo de esta modificación era prevenir que notarios de lugares alejados del predio fueran sorprendidos con títulos falsos y estos sean elevados a escritura pública. Sin embargo, esta disposición trasladó a su vez la carga y el costo a las empresas de enviar a sus representantes o personas con poderes hasta el lugar de ubicación de los predios, sin tomar en cuenta además que la mayoría de empresas se encuentran ubicadas en Lima y principales polos del país, o encontrándose en una situación en la cual no existe un notario en el lugar de ubicación del predio, teniendo que adoptar una medida alternativa. Finalmente, la solución fue más costosa que el problema.

Con la intención de mejorar esta situación, con fecha 26 de setiembre de 2015 se pro-

11. Ley 30313 – Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los Artículos 4 y 55 y la Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias Transitorias y Finales del Decreto Legislativo 1049.



mulgó el Decreto Legislativo 1232, el cual modificó diversos artículos de la Ley del Notariado, Decreto Legislativo 1049. Pese a conservar ciertas limitaciones equivocadas para personas naturales, las empresas fueron liberadas de dicha carga, estableciéndose como excepción a la nulidad de escrituras públicas planteada<sup>12</sup>, los actos de disposición o de constitución de gravamen que comprendan predios ubicados en diferentes provincias o un predio ubicado en más de una, siempre que el oficio notarial se ubique en alguna de dichas provincias. Transcurrieron seis meses para lograr esta última modificación, y sin perjuicio de la agilidad que tuvo el Estado para atender esta situación, consideramos que la primera norma es una medida que no debe darse porque más allá de la velocidad de respuesta del Estado para afrontarla, seis meses es tiempo suficiente para que una norma con vacíos en la práctica desincentive un proyecto minero importante que puede traer una serie de beneficios para el país.

A fin de flexibilizar los requisitos involucrados con las actividades de exploración minera, el Estado promulgó el Decreto Supremo N° 001-2015, que aprobó disposiciones para procedimientos que impulsen proyectos de inversión. Parte de la regulación de esta norma elimina el requisito de las formalidades para la acreditación de derechos de acceso a los terrenos

superficiales, estableciendo que para el caso del titular que no sea el propietario del terreno superficial, deba presentar, entre otros documentos, una copia legalizada del documento de fecha cierta mediante el cual quien acredite ser propietario del terreno le otorgue el uso del terreno superficial donde se desarrollará el proyecto. Esta nueva disposición resulta bastante más favorable para el inversionista en relación con algunos de los requisitos comentados que enredan y alargan innecesariamente un plazo para iniciar un proyecto de exploración.

### III. CONCLUSIÓN

Nuestra intención al resaltar los problemas y aciertos del Estado en su rol de promotor de inversiones no es conformarnos con lo que se esté haciendo bien, ni transmitir un mensaje negativo con algunos de los problemas legales que tiene nuestro esquema para el desarrollo de actividades de exploración minera en el Perú. Por el contrario, el objetivo de este trabajo es destacar los esfuerzos que se hayan realizado, e identificar los puntos donde podemos seguir impulsando cambios legislativos que permitan mejorar el atractivo normativo para los inversionistas que vean una oportunidad de proyectos en nuestro país y que, al implementar efectivamente esas oportunidades con las facilidades que podamos brindarles, generen a nuestro beneficio una oportunidad de desarrollo.

12. El artículo 123-B del Decreto Legislativo 1232 señala lo siguiente: "No están sujetos a la nulidad prevista en el artículo 123-A, los siguientes supuestos:

- a. *Actos de disposición o de constitución de gravamen mortis causa.*
- b. *Actos de disposición o de constitución de gravamen que comprenda predios ubicados en diferentes provincias o un predio ubicado en más de una, siempre que el oficio notarial se ubique en alguna de dichas provincias (el subrayado es nuestro).*
- c. *Fideicomiso.*
- d. *Arrendamiento Financiera o similar con opción de compra.*