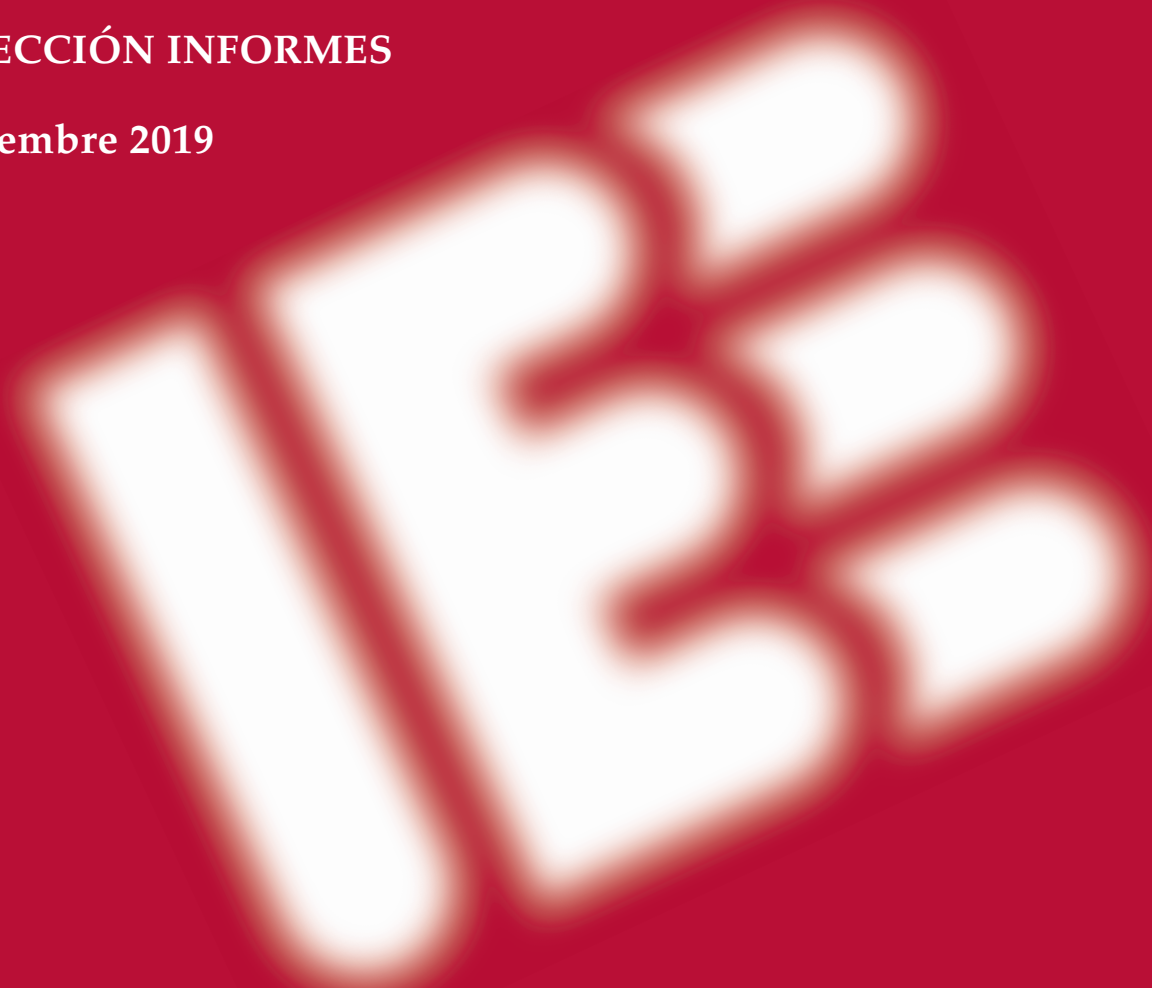


# La propiedad privada en España

## Índice de Derecho de Propiedad 2019

COLECCIÓN INFORMES

Noviembre 2019





# LA PROPIEDAD PRIVADA EN ESPAÑA

Índice de Derecho de Propiedad  
2019



INSTITUTO DE ESTUDIOS ECONÓMICOS



El capítulo denominado «La propiedad privada como garantía del progreso económico en España» es original y ha sido elaborado expresamente por el Instituto de Estudios Económicos (IEE), reflejando su opinión institucional sobre esta cuestión. Se autoriza la difusión por terceros de este capítulo, de forma total o parcial, siempre y cuando quede reflejado inequívocamente que la autoría del mismo es del IEE. En este caso, rogamos que nos envíen una copia de la referencia al IEE.

Por su parte, el Índice Internacional de Derechos de Propiedad (IIDP) es un informe de la Alianza de los Derechos de Propiedad (Property Rights Alliance), publicado en España por el Instituto de Estudios Económicos. La autora del trabajo original es la prestigiosa profesora Sary Levy-Carciente, coordinadora del IIDP. La adaptación a España del IIDP corre a cargo de Diego Sánchez de la Cruz, investigador asociado al Instituto de Estudios Económicos, junto con el Servicio Técnico del IEE.

Sary Levy-Carciente es Doctora en Desarrollo Económico (CENDES-UCV, 2003), Máster en Economía Internacional (UCV, 1995), Licenciada en Economía (UCV, 1984) y una de las economistas más influyentes de América Latina. La *Cátedra Hernando de Soto* respalda anualmente su trabajo como autora y coordinadora del Índice Internacional de Derechos de Propiedad. Sary Levy-Carciente forma parte del consejo de diversas organizaciones dedicadas al análisis económico en su Venezuela natal, en Estados Unidos o en Italia. Autora de diversos libros en inglés y en español (*A Century of Panic, Financial Innovations, Inestabilidad Financiera, Miradas y paradojas de la Globalización...*), ha publicado numerosos artículos académicos en revistas científicas.

© 2019 INSTITUTO DE ESTUDIOS ECONÓMICOS  
Tel.: 917 820 580  
Correo: [iee@ieemadrid.com](mailto:iee@ieemadrid.com)  
[www.ieemadrid.es](http://www.ieemadrid.es)

Depósito Legal: M. 35.343-2019

Impreso por FRAGMA  
Tel.: 913 555 623  
Correo: [america@fragma.es](mailto:america@fragma.es)

*Printed in Spain* • Impreso en España

# ÍNDICE

RESUMEN EJECUTIVO.....	5
LA PROPIEDAD PRIVADA	
INSTITUTO DE ESTUDIOS ECONÓMICOS	
1. La propiedad privada como garantía del progreso económico en España .....	11
1.1. <i>El derecho de propiedad como institución clave de una economía de mercado</i> .....	11
1.2. <i>El derecho de propiedad como variable para el desarrollo económico, el emprendimiento y la inversión empresarial</i> .....	12
1.3. <i>El marco institucional de la propiedad privada en España</i> .....	16
1.3.1. <i>La protección del derecho de propiedad en la jurisprudencia comunitaria y española: el principio de proporcionalidad</i> .....	16
1.3.2. <i>Propiedad privada y regulación: el problema de la expropiación indirecta</i> .....	17
1.3.3. <i>Propiedad privada y tributación: el principio de no confiscatoriedad</i> .....	18
1.4. <i>Una propuesta de buenas prácticas para la garantía del derecho de propiedad</i> .....	20
1.5. <i>Conclusiones</i> .....	22
Bibliografía.....	23
PROPERTY RIGHTS ALLIANCE	
2. Índice de Derecho de Propiedad 2019.....	25
2.1. <i>Introducción, metodología y fuentes</i> .....	25
2.2. <i>Los resultados del Índice de Derecho de Propiedad. Comparación internacional</i> .....	27
2.3. <i>Los resultados del Índice de Derecho de Propiedad para España</i> .....	32
3. Conclusiones.....	36



## RESUMEN EJECUTIVO

El derecho de propiedad es un derecho esencial y conforma una de las instituciones básicas sobre las que se asientan las sociedades modernas, que se caracterizan por el progreso, la prosperidad económica, la paz y el orden social, tanto más, cuanto más protección garanticen a este derecho. Es un derecho íntimamente ligado a la libertad, hasta el punto de que no puede existir libertad donde no se respeta la propiedad. Sin derecho de propiedad, el derecho a la libertad no trascendería de un mero supuesto formal, pero vacío de contenido en la práctica, al negarse al individuo la propiedad de los medios con los que emprender libremente sus proyectos y de los frutos de estos.

De este modo, un marco que aporte seguridad jurídica, certidumbre y confianza sobre la capacidad de disfrutar en el futuro del rendimiento de las actividades y decisiones que se toman hoy, tiende a configurar incentivos proclives a la correcta asignación del capital, así como a estimular la innovación y el emprendimiento y, por tanto, supondrá una mejora de la productividad y del crecimiento a largo plazo. Desde un punto de vista empresarial, no hay mayor función social para el derecho de propiedad que la satisfacción, de manera eficiente, de las necesidades y preferencias que los consumidores manifiestan libremente en el mercado.

Cuando los Gobiernos actúan conculcando el derecho de propiedad, se produce una interferencia en las dinámicas de oferta y demanda, introduciendo distorsiones en el mercado, expulsando del mismo a algunas actividades o incrementando artificialmente el coste para otras. De este modo, un marco que no se repunte como un adecuado garante de estos derechos, cercena y bloquea la innovación y el emprendimiento, y, en definitiva, la iniciativa privada, ante la imposibilidad de calcular adecuadamente la relación coste-beneficio de los proyectos. Además, esta situación es terreno abonado para que las asignaciones de recursos dentro de una economía, escasos por definición, se orienten hacia actividades ineficientes. Todo ello supondrá un perjuicio para la productividad de una economía a largo plazo y, por ende, para el crecimiento económico.

La evidencia empírica ha puesto de relieve que los derechos de propiedad constituyen uno de los factores clave que influyen positivamente en el progreso económico de un país. De hecho, existe una fuerte correlación positiva entre la protección frente al riesgo de expropiación y la evolución del PIB per cápita. La protección de derechos básicos, como el derecho de propiedad, es uno de los elementos más importantes en la toma de decisiones de inversión, por lo que, si el marco de protección de los derechos de propiedad es inadecuado, esto terminará influyendo negativamente en el riesgo país, elevando la prima de riesgo del proyecto y, por tanto, la rentabilidad exigida. En este sentido, se ha evidenciado que la protección del derecho de propiedad es el principal elemento institucional que favorece la inversión extranjera.

El informe sobre el «Índice de Derecho de Propiedad 2019», elaborado por la Property Rights Alliance y publicado por el Instituto de Estudios Económicos, viene a confirmar los efectos que una adecuada protección de los derechos de propiedad puede tener para la prosperidad de una sociedad, en línea con lo anteriormente expuesto. Así, este índice, que pretende medir la fortaleza del marco de derechos de propiedad existente en cada país, muestra una clara correlación positiva con una batería de indicadores que representan, de un modo u otro, el progreso de una economía y una sociedad. Tal es el caso del desarrollo económico, aproximado como el PIB per cápita, que muestra una correlación con los derechos de propiedad del orden de 82%, así como de la inversión (también per cápita), cuya correlación con la protección de la propiedad privada se sitúa alrededor del 74%. Más paradigmática, si cabe, resulta la correlación observada entre la fortaleza de la protección de los derechos de propiedad y el emprendimiento, que alcanza niveles del 90%, lo que viene a manifestar que el respeto a la propiedad privada no deja de ser la posibilidad de disfrutar de los resultados exitosos de las actividades emprendidas. La estrecha vinculación entre la existencia de unos derechos de propiedad bien protegidos y el progreso económico y social queda reflejado, también, al separar los 129 países estudiados en cinco grupos en función de la calificación obtenida, pues se observa que el quintil superior (el 20% con mejor resultado) tiene un PIB per cápita superior a los 57.000 dólares, mientras que el quintil inferior (20% con peor resultado) no llega a los 4.000 dólares.

Tras analizar 129 países, el Índice de Derechos de Propiedad arroja, en 2019, una nota global media de 5,8 sobre 10 puntos. Por categorías, la referida al entorno legal y político (LP) obtiene la nota más baja de todas (5,1), mientras que el resguardo de la propiedad física (PF) recibe la mejor calificación (6,4) y la protección de la propiedad intelectual (PI) aparece en una zona intermedia (5,5). Si nos fijamos en los resultados para los países de la OCDE, encontramos que el país líder del IIDP 2019 es Finlandia, con una nota de 8,8 puntos. También destacan los resultados cosechados por Suiza, Nueva Zelanda, Australia, Japón, Suecia, Noruega, Luxemburgo, Países Bajos, Canadá, Estados Unidos, Dinamarca, Austria o el Reino Unido, que obtienen una calificación superior a los 8 puntos. Analizando la posición relativa de España dentro de las economías de la OCDE, se observa que nuestro país aparece en el puesto 27 del índice, con una calificación de apenas 6,5 puntos sobre 10. La nota cosechada en 2019 confirma el estancamiento de nuestro país en la última década, puesto que apenas se han producido mejoras en la protección de los derechos de propiedad y, de hecho, la calificación de 2019 es ligeramente inferior a la registrada antes de la crisis.

Puesto que el Derecho de Propiedad no se configura, en nuestra Constitución, como un derecho absoluto, sino condicionado a la utilidad pública o al interés social, buena parte de la jurisprudencia trata de clarificar el significado de dichos supuestos, cobrando una especial relevancia el análisis del principio de proporcionalidad: no basta con que la actuación limitativa del derecho de propiedad se fundamente en motivos de interés social o utilidad pública, también es necesario que dicha intervención sea proporcionada. El principio de proporcionalidad debe basarse en un triple examen, creado por la doctrina alemana en el llamado test de proporcionalidad. Primero, el juicio de adecuación: cualquier medida limitativa de derechos debe ser apta para lograr la finalidad legítima prevista por la norma. Segundo, el juicio de indispensabilidad: si la finalidad es legítima y la norma adecuada, se procede a analizar si existe otra medida menos gravosa que consiga los mismos fines. Tercero, el juicio de proporcionalidad en sentido estricto. Superados los anteriores juicios hay que valorar los intereses en juego y buscar



un equilibrio que suponga la menor restricción, es decir, la menor intervención posible, que genere mayores ventajas que perjuicios.

La protección efectiva del derecho de propiedad exige también el respeto al principio de no confiscación en materia tributaria, como límite al ejercicio del poder normativo y a la progresividad del sistema tributario, y se apoya también en los principios constitucionales de capacidad contributiva e igualdad. Debe aplicarse a los tributos individualmente considerados, a la acumulación de tributos y al sistema tributario en su conjunto, para así lograr que todas las figuras tributarias vigentes puedan adaptarse plenamente a este principio mediante el establecimiento de un límite máximo a la tributación, bien por vía normativa o a través del desarrollo jurisprudencial. Sin embargo, el sistema tributario español, en ocasiones, puede contravenir este principio. Por ejemplo, persiste el Impuesto sobre el Patrimonio, siendo un gravamen adicional sobre la riqueza inmobiliaria, redundante con el resto de los existentes y que en un entorno de rendimientos decrecientes puede tener carácter confiscatorio. A su vez, en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (ISD) existe una clara vulneración del principio de no confiscación en materia tributaria, puesto que es un tributo que fácilmente llega a extremos que obligan a los contribuyentes a prescindir de su derecho a la propiedad privada. En concreto, la escala progresiva de gravamen unida a la aplicación de los coeficientes multiplicadores en función del parentesco y el patrimonio preexistente puede llevar el tipo marginal del ISD en España al 81,6.

En el Impuesto sobre Sociedades también existen algunos supuestos donde debe tenerse presente el principio de no confiscación como, por ejemplo, la doble tributación derivada de la distribución de dividendos a personas físicas que ya han sido gravados por el Impuesto sobre Sociedades y luego por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, o en los dividendos percibidos por Sociedades en los supuestos en los que no se produce la eliminación total de la doble imposición mediante el método de exención total. En general, el Impuesto sobre Sociedades se puede volver confiscatorio cuando se tributa por bases imponibles superiores al resultado contable o económico, como sucede cuando se limitan la deducibilidad de los gastos financieros o se tributa por la reversión de provisiones deducidas en el pasado al margen de que las mismas deban mantenerse contablemente en balance.

En los impuestos municipales también se generan vulneraciones al principio de no confiscación, el Impuesto sobre Actividades Económicas cuyo hecho imponible es el mero ejercicio de una actividad económica, lo que no significa que exista capacidad contributiva, por lo que puede generar situaciones confiscatorias. Sin embargo, el ejemplo más evidente de situación de confiscatoriedad ha venido dado por el Impuesto sobre el Incremento del Valor de Bienes de Naturaleza Urbana, al pretenderse, por parte de la Administración, gravar rentas ficticias.

Un caso especial de vulneración de los derechos de propiedad es la llamada expropiación indirecta. Frente al procedimiento normalizado de expropiación por el cual la Administración priva físicamente a un propietario de parte o de la totalidad del contenido del derecho de propiedad, la regulación expropiatoria supone una expropiación de hecho a través de un cambio normativo que, como poco, reduce el valor de la propiedad y, en ocasiones, lo elimina por completo, llegando a producirse una verdadera confiscación regulatoria. En estos casos es necesario analizar las consecuencias de dicha normativa para delimitar si la regulación, aunque formalmente válida, es excesiva, pudiendo considerarse, desde el punto de vista económico, como equivalente a una expropiación.

Según la doctrina norteamericana, al analizar una determinada acción administrativa para considerar si alcanza la naturaleza de expropiación regulatoria, habrá que atender a cuatro factores como son el carácter de la acción administrativa, la extensión de esa interferencia con las expectativas razonables del particular y el impacto económico de la acción administrativa sobre el particular, sin olvidar el factor de justicia, es decir, que no obligue a un particular a soportar una carga que deba recaer sobre un colectivo. Es aconsejable que el concepto de regulación expropiatoria se abra paso en nuestro sistema jurídico, buscando un sistema de buenas prácticas que contribuya a proteger los intereses de los administrados y el derecho de propiedad, garantizando su disfrute y evitando que acciones normativas tomadas con escaso estudio previo lo vulneren y provoquen litigiosidad.

El derecho de propiedad no es un concepto exclusivamente jurídico sino que también es económico, por lo que hay que considerar que solo existe derecho de propiedad pleno cuando la intervención pública parte de la base de considerar el valor de mercado de los activos en propiedad. En este contexto, se recogen una serie de propuestas de buenas prácticas desde la perspectiva del vínculo natural entre derecho de propiedad y valor de mercado.

- Se debe reconocer siempre el valor real de mercado en la fijación de las retribuciones o compensaciones de activos. El valor real de mercado de un activo debe tener, como suelo mínimo, el coste de reposición o, lo que es lo mismo, el coste de los recursos necesarios en ese momento para volver a hacer o construir ese activo.
- Las empresas y los activos en funcionamiento no se pueden valorar solo por el valor teórico contable, entre otras razones, porque puede suceder que una empresa tenga activos con valor neto contable nulo, pero con funcionalidad o vida útil económica sin agotar, ya que, en otro caso, estaría de baja en el balance.
- La mejor manera de determinar el valor de mercado de un bien es mediante la cuantificación del coste de oportunidad de su mejor uso alternativo.
- El valor establecido para un activo debe ser independiente de los rendimientos positivos o negativos que en el pasado pudo ofrecer, salvo como *proxy* de lo que puedan ser los rendimientos futuros del mismo. Los activos deben valorarse, o establecerse su retribución, siempre mediante valores de mercado, es decir, mediante la actualización al presente de la corriente futura de su funcionalidad económica.
- No se deben trasladar las consideraciones de unas figuras jurídicas que regulan derechos de propiedad de duración determinada, como son los usufructos civiles temporales o las concesiones administrativas, a otros ámbitos en los que el derecho de propiedad no sea de carácter limitado en el tiempo.
- No se deben establecer topes de precios en bienes y derechos, ya que pueden suponer una vulneración al derecho de propiedad, en la medida en que no se permite la libre transmisión de esa propiedad, o de los frutos de esta, a valores de mercado, que eran la señal bajo la que, el ahora propietario, valoró la relación coste-beneficio de emprender tal proyecto o inversión.
- La naturaleza del derecho de propiedad es incompatible con disociar de forma coactiva el uso y disfrute de un bien respecto a los deseos y voluntades de su legítimo propietario, un planteamiento que, en ocasiones, desafortunadamente se realiza. El caso más visible se produce cuando el marco institucional hace posibles los llamados procesos de ocupación de

viviendas, que impiden disponer, al titular del bien, del uso y disfrute inherente a su derecho de propiedad.

- Es necesario examinar, también, los supuestos de sobreimposición, doble imposición y plurimposición para garantizar el principio constitucional de no confiscación. Sería necesario, por lo tanto, establecer un límite a la tributación general, bien normativamente, o bien a través del desarrollo jurisprudencial del Tribunal Constitucional por el cual la suma de todos los impuestos directos pagados por el individuo no pudieran superar nunca el 50% de su renta, como ha determinado el Tribunal Constitucional alemán, y que también ha sido reconocido por el Tribunal Constitucional francés, en la medida en que se ha puesto un tope máximo al porcentaje que la suma de los impuestos directos (Renta y Patrimonio) puede suponer sobre la renta del individuo.

En conclusión, unos derechos de propiedad bien definidos, amparados por la ley y libremente transferibles constituyen el clima obligado para la cooperación voluntaria entre los distintos agentes, y, por tanto, para el adecuado ejercicio de la función empresarial y de la actividad económica, contribuyendo a que el individuo cubra sus necesidades básicas de seguridad, pero, también, a que pueda perseguir sus proyectos vitales y su autorrealización. Tal es así, que los derechos de propiedad permiten reconciliar dos movimientos aparentemente incompatibles, como son la competencia y la cooperación social. Todo ello redundará en un mayor crecimiento económico, generación de riqueza, bienestar a largo plazo, estabilidad y paz social.

No queremos terminar sin agradecer expresamente a la Alianza de los Derechos de Propiedad (Property Rights Alliance) su colaboración en este informe, y en concreto a la profesora Sary Levy-Carciente, autora y coordinadora internacional de dicho informe, que se ha brindado a acompañarnos en la presentación pública del mismo. De igual modo, queremos reconocer la colaboración de Diego Sánchez de la Cruz, en su calidad de investigador asociado al Instituto de Estudios Económicos, que ha hecho posible que, junto al resto del Servicio Técnico del IEE, podamos disponer en España de la excepcional referencia internacional que contiene esta publicación.

*Palabras clave:* **propiedad privada, derechos de propiedad, propiedad física, propiedad intelectual, imperio de la ley, seguridad jurídica, Estado de derecho, instituciones, tributación confiscatoria, expropiación indirecta, economía del derecho de propiedad.**



# LA PROPIEDAD PRIVADA

## INSTITUTO DE ESTUDIOS ECONÓMICOS

### 1. La propiedad privada como garantía del progreso económico en España

#### 1.1. *El derecho de propiedad como institución clave de una economía de mercado*

«Hay verdades tan evidentes que tratar de probarlas resulta superfluo», se expresaba Jean-Baptiste Say, en su tratado de Economía Política (1803), para referirse a la idea de que la existencia de derechos de propiedad, y su adecuada garantía, son el incentivo más poderoso para la generación de riqueza. Si viviéramos en un mundo en el que los recursos fueran ilimitados, es poco probable que se produjeran conflictos entre los individuos por la posesión de bienes, lo que convertiría al derecho de propiedad en un derecho, en cierto modo, redundante. Sin embargo, si por algo se caracteriza la realidad es por la existencia de recursos escasos, lo que da lugar a potenciales conflictos en la medida en que un mismo territorio o bien no puede ser ocupado simultáneamente por dos individuos, salvo que voluntariamente así lo acuerden.

**La propiedad es, por tanto, un derecho esencial y conforma una de las instituciones básicas sobre las que se asientan las sociedades modernas**, que se caracterizan por el progreso, la prosperidad económica, la paz y el orden social tanto más, cuanto más la garanticen. Es un derecho íntimamente ligado a la libertad, hasta el punto de que esta **no puede existir donde no se respeta la propiedad**. Desde este punto de vista, los individuos, para perseguir libremente sus propósitos vitales, requieren de la utilización de medios materiales que deberán ser, de un modo u otro, poseídos. Así, la propiedad privada no deja de ser una consecuencia necesaria del derecho que el individuo tiene sobre su persona, pues toda acción humana abarcaría, de un modo u otro, algún bien (Boaz, 1997).

Dicho de otro modo, sin derecho de propiedad, el que también se tiene a la libertad no trascendería de un mero supuesto formal, pero vacío de contenido en la práctica, al negarse al individuo la propiedad de los medios con los que emprender libremente sus proyectos y obtener los frutos de estos. En este sentido, se puede entender que el derecho de propiedad no es sino la extensión del derecho de libertad del individuo a perseguir sus proyectos de vida sin intromisión de terceros (Rallo, 2019). Lo cierto es que, **aunque el derecho de propiedad no garantiza en sí mismo los derechos y libertades civiles, históricamente ha sido el mecanismo más efectivo para lograr ambas** (Pipes, 2002).

James Madison, el arquitecto principal de la Constitución americana, dejó claro que «*los derechos de las personas y los derechos de propiedad son los objetos para cuya protección se instituyó el Gobierno*» (Madison, 1829). Por ello, **resulta chocante asistir en la actualidad a un renovado auge de algunos autores que proponen la toma de capital en aras de una supuesta justicia redistributiva mediante medidas de corte expropiatorio, camufladas bajo propuestas supuestamente de carácter tributario**, como, por ejemplo, cuando se propone una imposición patrimonial al tipo del 90% (Piketty, 2019). No se debe perder de vista que, si se implementaran estas propuestas, se estaría negando la propiedad privada y socavando el Estado de derecho, destinado a salvaguardar a las personas y la propiedad, la razón de ser última de la existencia de Gobierno.

Es relevante insistir en la idea de la libre transmisión del derecho de propiedad. No existe un derecho de propiedad completo allí donde no es posible renunciar a él en favor de un tercero libremente elegido. Dicho de otra forma, **el derecho a la herencia va unido al derecho de propiedad**, como así se reconoce en el artículo 33 de la Constitución Española. **Si no se tiene la certeza de que la propiedad se podrá transferir libremente**, ya sea en un intercambio de bienes y servicios o en el contexto de una donación o herencia, o si estas acciones son reguladas o gravadas en exceso, **se reduce el atractivo para el individuo de adquirir estas propiedades, de cuidarlas y mantenerlas en el mejor estado posible y de destinarlas a su mejor uso**, puesto que eventualmente le serán arrebatadas total o parcialmente. Ello tiene su consecuente impacto sobre el ahorro, sobre la acumulación de capital y el uso eficiente del mismo, y, por tanto, sobre el crecimiento a largo plazo de una economía.

## ***1.2. El derecho de propiedad como variable para el desarrollo económico, el emprendimiento y la inversión empresarial***

Un marco que aporte seguridad jurídica, certidumbre y confianza sobre la capacidad de disfrutar en el futuro del rendimiento de las actividades y decisiones que se toman hoy, es decir, **un entorno que defina y proteja adecuadamente los derechos de propiedad** —disminuyendo así los costes de transacción—, **tiende a configurar incentivos proclives a la correcta asignación del capital, así como a estimular la innovación**, y, por tanto, supondrá una mejora de la productividad y del crecimiento a largo plazo. Desde un punto de vista empresarial, **no hay mayor función social para el derecho de propiedad que la satisfacción de las necesidades y preferencias que los consumidores manifiestan libremente en el mercado**. El propietario de unos factores de producción no ostenta un privilegio, sino más bien la obligación de esforzarse para satisfacer a los consumidores de forma más eficiente que sus competidores, puesto que, de lo contrario, verá caer la demanda de sus productos y perderá, antes o después, parte o la totalidad de esa propiedad (Von Mises, 1949).

Por el contrario, **cuando los Gobiernos actúan conculcando el derecho de propiedad, se produce una interferencia en las dinámicas de oferta y demanda, introduciendo distorsiones en el mercado, expulsando del mismo a algunas actividades o incrementando artificialmente el coste para otras** (Singham y Kiniry, 2016). De este modo, **un marco que no se repunte como un adecuado garante de estos derechos, cercena y bloquea la innovación y el emprendimiento**, y, en definitiva, la iniciativa privada, **ante la imposibilidad de calcular adecuadamente**

**la relación coste-beneficio de los proyectos.** Además, esta situación es terreno abonado para que las asignaciones de recursos dentro de una economía, escasos por definición, se orienten hacia actividades ineficientes. Todo ello **supondrá un perjuicio para la productividad de una economía a largo plazo** (North y Tomas, 1973; y North, 1990) y, por ende, para el crecimiento económico.

Desde Douglas North, han proliferado las investigaciones que han tratado de estudiar las relaciones empíricas entre la calidad del marco institucional y el desarrollo económico de una sociedad, concluyendo, en general, en una relación positiva entre ambas variables (como en Aixalá y Fabro, 2009). En muchos casos, la literatura ha puesto el acento, dentro de este marco institucional, en el análisis del binomio derechos de propiedad-crecimiento económico. Así, **los derechos de propiedad constituyen uno de los factores más significativos y consistentes que influyen positivamente en la evolución del Producto Nacional Bruto per cápita** (Roll y Talbott, 2001), y que **su adecuada protección se identifica como uno de los factores más críticos en el desarrollo económico de un país** (Rodrik *et al.*, 2004). Además, existe una fuerte correlación positiva entre protección frente al riesgo de expropiación y la evolución del PIB per cápita (Acemoglu, Johnson y Robinson, 2001). Por tanto, **un incremento de los derechos de propiedad tiene un impacto positivo en el crecimiento**, al menos en los países de la Unión Europea y de la OCDE (Haydaroglu, 2014). Este efecto se mantiene incluso controlando por la variable inversión, lo que manifiesta que los incentivos de la existencia de derechos de propiedad no se circunscriben a la acumulación de capital, sino también a su asignación eficiente (Knack y Keefer, 1995). Los resultados son igualmente concluyentes cuando se relaciona el cumplimiento de la Ley (que recoge, entre otras cosas, el respeto a la propiedad privada y el cumplimiento de los contratos) con el nivel de vida (Kauffman y Kraay, 2002).

De la misma manera que **los derechos de propiedad favorecen la acumulación de capital y la realización de proyectos de inversión** por parte de los agentes domésticos, las instituciones, y en concreto, el derecho de propiedad, cobran aún más relevancia a la hora de analizar la atracción de capital extranjero. Un inadecuado marco de protección de estos derechos se incorpora en la evaluación del mapa de riesgos de una inversión, lo que termina influyendo negativamente en el riesgo país, elevando la prima del proyecto, y, por tanto, la rentabilidad exigida. De este modo, **la protección de derechos básicos, como el derecho de propiedad, es uno de los elementos más importantes en la toma de decisiones de la inversión extranjera directa** (Dellis *et al.*, 2017), encontrándose una relación positiva significativa entre ambas variables (Mahram y Reinholdsson, 2010). Es más, aunque se sabe que las instituciones democráticas impactan sobre la inversión extranjera de una manera compleja, de lo que no existen dudas es de que la protección del derecho de propiedad es el principal elemento institucional que favorece dicha inversión (Li y Resnick, 2003).

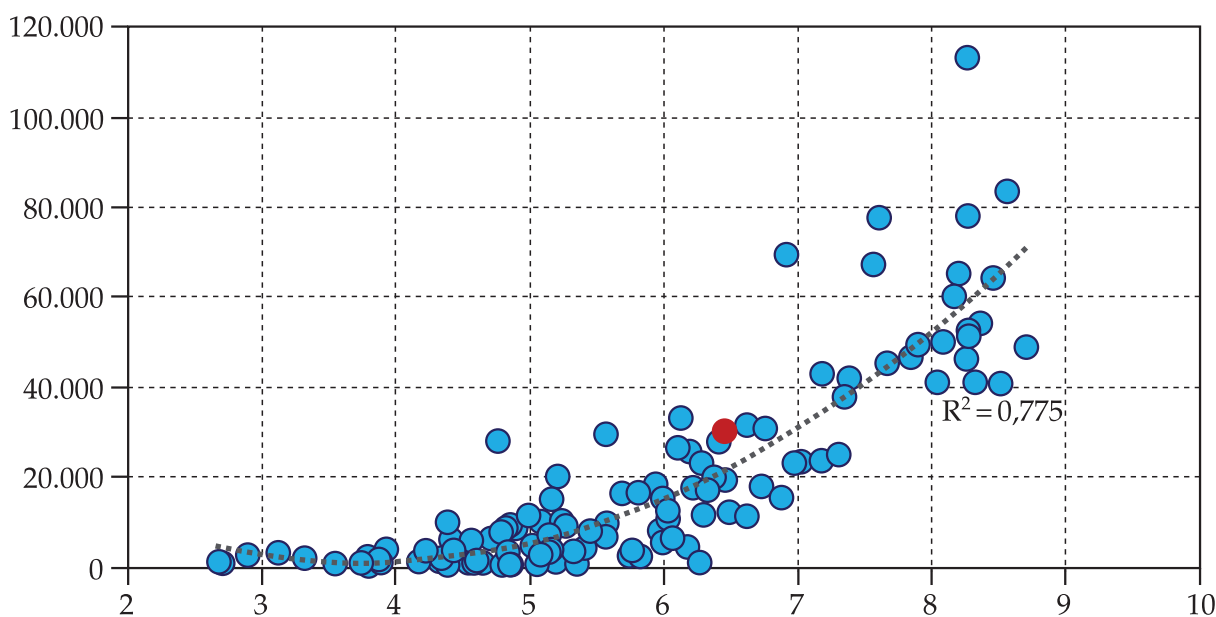
El Índice Internacional de Derechos de Propiedad, elaborado por la Property Rights Alliance y adaptado por el Instituto de Estudios Económicos en el presente informe, mide la fortaleza del marco de protección de los derechos de propiedad existente en los distintos países. Como el propio informe pone de manifiesto, **existe una clara correlación positiva entre este Índice de Derechos de Propiedad y una batería de indicadores que representan, de un modo u otro, el progreso de una economía y una sociedad.** Así, se evidencia la **estrecha vinculación entre el progreso económico, aproximado mediante el PIB per cápita, y la protección de los derechos**

**de propiedad, con una correlación del orden de 82%**, mientras que, en el caso de la inversión (también per cápita), esta correlación alcanza el 74%. Como se observa en los siguientes Gráficos, la correlación de estas variables con la protección de los derechos de propiedad no es aún mayor por el hecho de que, para un determinado nivel de garantía de estos derechos, la inversión y el desarrollo económico se disparan. Dicho de otro modo, **el propio marco favorable a unos derechos de propiedad sólidos, una vez que alcanza niveles ya muy elevados, es el que distorsiona a la baja la correlación, al permitir un desarrollo económico y una acumulación de capital más que proporcional.** Mayor todavía, si cabe, es la correlación entre el marco de derechos de propiedad y la innovación existente en una economía, que alcanza niveles del 90%.

De este modo, se confirman los argumentos previamente expuestos: **allí donde existe un marco fuerte de protección de los derechos de propiedad se establecen los incentivos adecuados para estimular la inversión, la innovación y el emprendimiento, lo que redundará en un mayor desarrollo económico.** En definitiva, se comprueba que en las sociedades que muestran un mayor respeto y protección de los derechos de propiedad, su población disfruta también de un nivel de vida superior como consecuencia de los mayores niveles de inversión.

GRÁFICO 1

## EL DERECHO DE PROPIEDAD Y EL PROGRESO ECONÓMICO (2019)

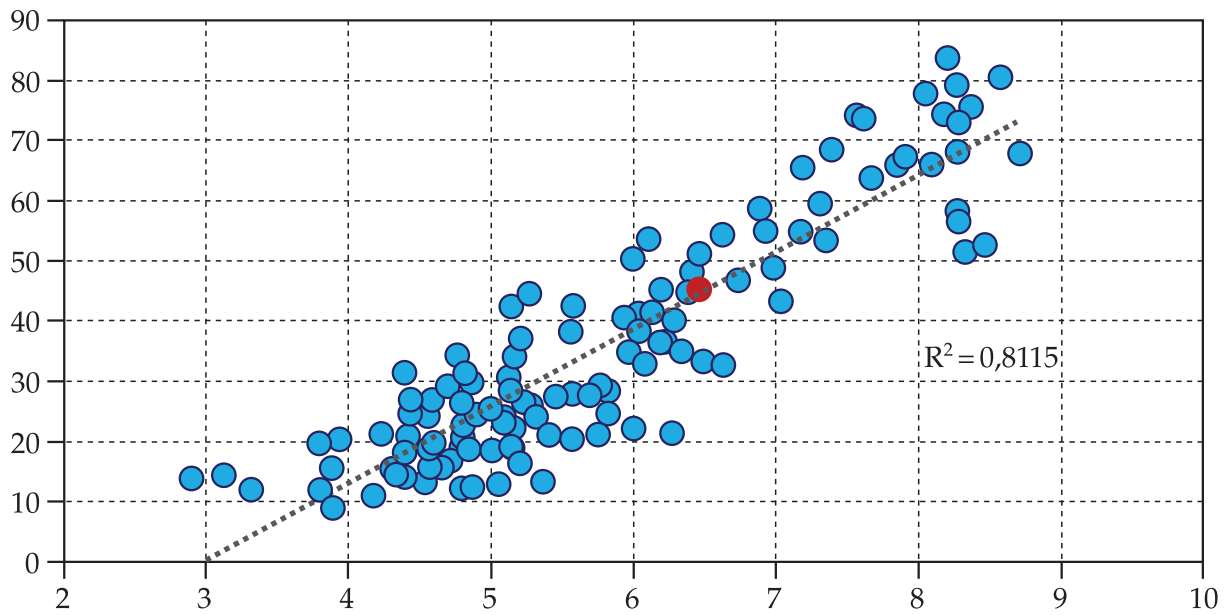


*Fuente:* Elaboración propia del Instituto de Estudios Económicos (IEE) a partir del International Property Rights Index (IPRI), para datos regulatorios, y del FMI, para datos económicos (PIB per cápita en dólares corrientes de 2019).



GRÁFICO 2

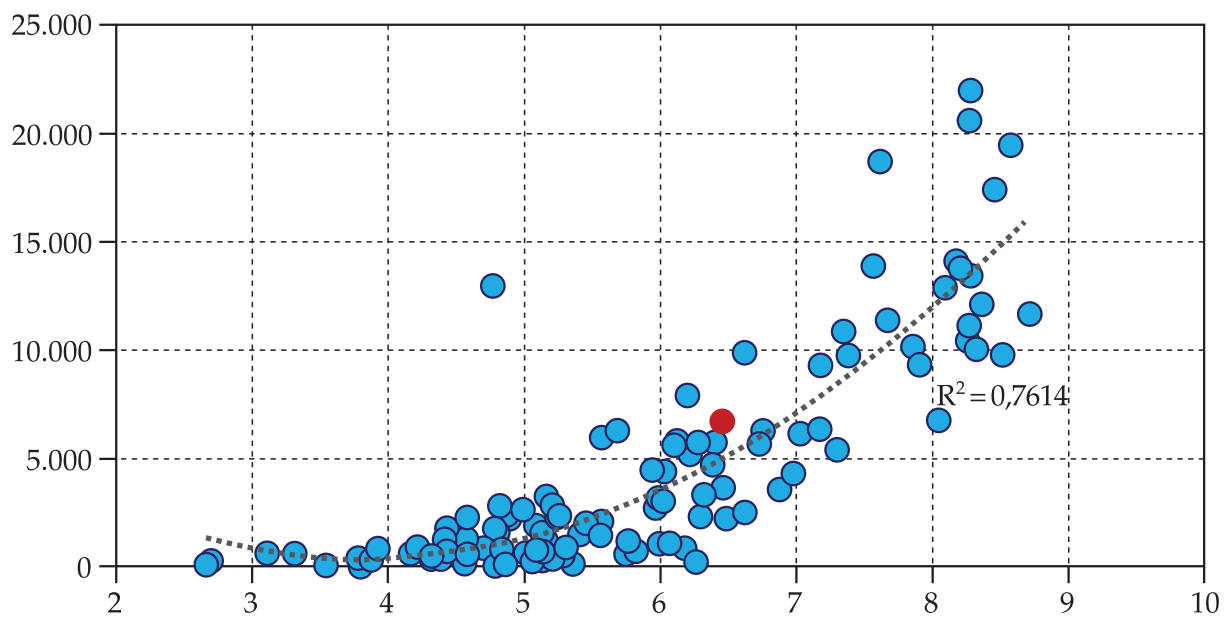
EL DERECHO DE PROPIEDAD Y EL EMPRENDIMIENTO (2019)



Fuente: Elaboración propia del Instituto de Estudios Económicos (IEE) a partir del International Property Rights Index (IPRI), para datos regulatorios, y del Global Entrepreneurship and Development Institute (GEDI), para datos de emprendimiento (Global Entrepreneurship Index 2018).

GRÁFICO 3

EL DERECHO DE PROPIEDAD Y LA INVERSIÓN (2019)



Fuente: Elaboración propia del Instituto de Estudios Económicos (IEE) a partir del International Property Rights Index (IPRI), para datos regulatorios, y del FMI, para datos económicos (Inversión per cápita en dólares corrientes de 2019).

### 1.3. *El marco institucional de la propiedad privada en España*

En el ordenamiento jurídico español, el derecho de propiedad se reconoce en el artículo 33 de la Constitución, dentro de los Derechos y Deberes Fundamentales, que establece que nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes. Asimismo, hay que tener en cuenta el art. 348 del Código Civil, que define la propiedad como el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes. Por lo tanto, toda privación al derecho de propiedad que tenga lugar sin la concurrencia de estos requisitos será inconstitucional.

Por su parte, la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea establece, en su artículo 17, que toda persona tiene derecho a disfrutar de la propiedad de los bienes que haya adquirido legalmente, a usarlos, a disponer de ellos y a legarlos. Nadie puede ser privado de su propiedad más que por causa de utilidad pública, en los casos y condiciones previstos en la ley y a cambio, en un tiempo razonable, de una justa indemnización por su pérdida. El uso de los bienes podrá regularse por ley en la medida en que resulte necesario para el interés general.

Es decir, el derecho de propiedad privada es una institución jurídica fundamental en la Unión Europea. El Tribunal de Justicia de la Comunidad Europea, en su Sentencia Hauer, reconoce que es un derecho fundamental integrante de los principios generales del derecho comunitario y que constituye, en el ámbito de la Unión Europea, un presupuesto estructural de su organización y fines junto a las tradicionales libertades de circulación de los factores de producción.

El derecho de propiedad está integrado por todas aquellas facultades que el propietario tiene, o potencialmente puede tener, sobre un determinado activo, que fundamentalmente incluye la facultad de transmitir su derecho a título oneroso o gratuito, la de constituir por el propietario de derechos sobre el bien a favor de terceros limitando su derecho, y la de uso y disfrute o facultad de emplear el activo para satisfacción de sus intereses. Asimismo, según nuestro Código Civil, (artículo 353), la propiedad de los bienes da derecho por accesión a todo lo que ellos producen, o se les une o incorpora, natural o artificialmente. Es decir, el derecho de propiedad incluye facultades de disposición y de disfrute, teniendo todo un claro contenido valorable.

#### 1.3.1. *La protección del derecho de propiedad en la jurisprudencia comunitaria y española: el principio de proporcionalidad*

Puesto que el Derecho de Propiedad no se configura como un derecho absoluto, sino condicionado a la utilidad pública o al interés social, buena parte de la jurisprudencia, tanto comunitaria como española, se ocupa de clarificar el significado de dichos supuestos. Así, el TJCE examina si las restricciones a la propiedad responden directamente a objetivos de interés general perseguidos por la Comunidad, pero también si constituyen o no, respecto del objetivo perseguido, una intervención desmesurada en las prerrogativas del propietario que atentaría contra la esencia misma del derecho de propiedad.

Es decir, jurisprudencialmente se introduce el principio de proporcionalidad: **no basta con que la actuación limitativa del derecho de propiedad se fundamente en motivos de interés social o utilidad pública, también es necesario que dicha intervención sea proporcionada.** La estructura del principio de proporcionalidad surge en la jurisprudencia y doctrina alemana, que elaboró el denominado test de proporcionalidad alemán, que ha sido posteriormente incorporado por la Unión Europea. El test consiste en un triple examen escalonado de una actuación determinada. Primero, juicio de adecuación: **cualquier medida limitativa de derechos debe ser apta para lograr la finalidad legítima prevista por la norma.** Por lo tanto, es preciso examinar la legitimidad del fin perseguido por la norma y la aptitud de la misma para lograrla. Segundo, juicio de indispensabilidad: si la finalidad es legítima y la norma adecuada, se procede a **analizar si existe otra medida menos gravosa que consiga los mismos fines.** Tercero, juicio de proporcionalidad en sentido estricto: superados los anteriores juicios hay que **valorar los intereses en juego y buscar un equilibrio que suponga la menor restricción,** es decir, la menor intervención posible **que genere mayores ventajas que perjuicios.**

El Tribunal Europeo de Derechos Humanos, siguiendo este triple examen, considera si en cada caso analizado existe limitación de alguno de los derechos garantizados, si dicha limitación está prevista legalmente, si se dirige a la consecución de algún fin legítimo y, finalmente, si es «necesaria en una sociedad democrática», para después examinar si existe una proporcionalidad, en sentido estricto, entre las medidas utilizadas y el objetivo perseguido. En cuanto al Tribunal de Justicia de la Unión Europea, el principio de proporcionalidad aparece reconocido como principio del Derecho Comunitario desde sus primeras decisiones, y así viene exigiendo que la restricción de los derechos se realice conforme al test de proporcionalidad y que las instituciones y organismos de la UE ejerzan sus competencias e intervenciones respetando la proporcionalidad.

La jurisprudencia de nuestro Tribunal Constitucional aborda también la cuestión, entre otras, en la sentencia 204/2004, de 18 de noviembre, en la que, analizando la proporcionalidad como un elemento necesario al valorar la normativa limitadora de dicho derecho, hace un resumen de su consideración del **derecho a la propiedad privada que la Constitución reconoce como un conjunto de facultades individuales sobre las cosas o posibilidades de actuación sobre lo poseído sin las cuales el derecho queda sometido a limitaciones que lo hacen impracticable,** lo dificultan más allá de lo razonable o lo despojan de la necesaria protección. Este mismo principio de proporcionalidad, aunque con matices, se observa en las más recientes sentencias 16/2018 y 32/2018, donde se alude al criterio de equilibrio justo o relación razonable entre las consecuencias de la medida limitativa del derecho de propiedad y el fin perseguido.

### 1.3.2. Propiedad privada y regulación: el problema de la expropiación indirecta

Los sectores regulados son aquellas áreas de actividad económica en las que convive el ejercicio de la actividad en libre mercado, o libre competencia, con el cumplimiento de exigencias o requisitos legales que no imperan en los mercados completamente liberalizados. En estos sectores regulados es donde existe un mayor riesgo de regulaciones que tengan, en la práctica, carácter expropiatorio y donde más vigilancia hay que mantener para evitarlo. La explicación es que, bajo la justificación de los motivos de interés social o utilidad pública, **se entiende, en**

ocasiones, que se justifica una regulación específica que en el extremo llega a afectar a la naturaleza intrínseca del derecho de propiedad sobre los activos de estos sectores.

La problemática va más allá de un análisis formal de la validez de la normativa regulatoria en sí (esto es, la facultad de la Administración de regular un determinado sector o la idoneidad del procedimiento formal seguido), siendo necesario analizar también las consecuencias de dicha normativa, por lo que habrá de delimitarse si la regulación, aunque formalmente válida, es excesiva y pudiera considerarse desde el punto de vista económico como equivalente a una expropiación.

Frente al procedimiento normalizado de expropiación por el cual la Administración priva físicamente a un propietario de parte o la totalidad del contenido del derecho de propiedad, la expropiación indirecta supone una expropiación de hecho a través de un cambio normativo que, como poco, reduce el valor de la propiedad y, en ocasiones, lo elimina por completo, llegando a producirse una verdadera confiscación regulatoria.

La doctrina y jurisprudencia norteamericana ha elaborado profusamente el concepto de la regulación expropiatoria y afirma que, en última instancia, hay que delimitar si, en justicia y equidad, corresponde una compensación económica causada por perjuicios derivados de una regulación estatal. Según dicha doctrina, al analizar una determinada acción administrativa, para considerar si alcanza la naturaleza de expropiación regulatoria, habrá que atender a cuatro factores como son el carácter de la acción administrativa, la extensión de esa interferencia con las expectativas razonables del particular y el impacto económico de la acción administrativa sobre el mismo, sin olvidar el factor de justicia, es decir, que no obligue a un particular a soportar una carga que deba recaer sobre un colectivo (Eagle, 2013).

El concepto de regulación expropiatoria pretende proteger, por lo tanto, conceptos básicos del derecho privado como la Propiedad y la Libertad Económica, por una parte, y, por la otra, principios fundacionales del derecho público como el Bien Común y la Potestad de Policía. Por lo tanto, es aconsejable que el concepto de regulación expropiatoria se abra paso en nuestro sistema jurídico, buscando un procedimiento de buenas prácticas que contribuya a proteger los intereses de los administrados y el derecho de propiedad, garantizando su disfrute y evitando que acciones normativas, tomadas con escaso estudio previo, lo vulneren y provoquen litigiosidad.

### 1.3.3. Propiedad privada y tributación: el principio de no confiscatoriedad

Parece evidente que otro de los ámbitos que pueden vulnerar potencialmente el derecho de propiedad es el tributario, por lo que será necesaria una especial vigilancia de las normas que lo componen. El artículo 31 de la Constitución Española exige que la contribución de los ciudadanos al sostenimiento de los gastos públicos se realice a través de un sistema tributario justo, inspirado en los principios de igualdad y progresividad, que, en ningún caso, tendrá alcance confiscatorio. La prohibición constitucional es una garantía frente a posibles abusos en la progresividad del sistema, pero se inserta en la protección del derecho de propiedad.

Lo que se prohíbe en la Constitución es la eliminación de la economía privada a través de los tributos. No puede existir un tributo tan gravoso que, sin destruir totalmente la propiedad privada, llegue a producir dicho efecto mediante un gravamen con alcance confiscatorio. El

Tribunal Constitucional ha manifestado que «*la prohibición de confiscatoriedad supone incorporar al sistema tributario otra exigencia lógica que obliga a no agotar la riqueza imponible*»; sin embargo, nuestro tribunal no impone ningún límite a partir del cual un determinado impuesto (o conjunto de impuestos) pueda considerarse confiscatorio como ha ocurrido en otros ordenamientos jurídicos. Así, **el Tribunal Constitucional alemán ha establecido que los impuestos (personales y/o patrimoniales) no pueden superar el 50% de la renta, dado que «el uso de la propiedad sirve, por igual, al beneficio privado y al interés nacional»**; por su parte, **Francia, tras el dictamen del Consejo Constitucional de 2012, prohíbe los impuestos (personales y/o patrimoniales) superiores al 75% de la renta.**

En cuanto al **Impuesto sobre el Patrimonio, prácticamente desaparecido de los ordenamientos tributarios de otros países, persiste en España** a pesar de que la Comisión de Expertos para la reforma fiscal, en el Informe de 2014, proponía su supresión formal y definitiva, ya que, en la práctica, se ha convertido en un gravamen adicional sobre la riqueza inmobiliaria, **redundante con el resto de los existentes, y que, en un entorno de rendimientos decrecientes, puede tener carácter confiscatorio por superar los tipos impositivos (conjuntamente con el resto de impuestos sobre la propiedad) el rendimiento medio de los activos que gravan.** Este efecto se ve con claridad en el sistema español, cuyos tipos máximos (2,5% a nivel estatal o 3,75% en Extremadura) podían ser adecuados cuando se estableció el tributo, en los años 70, en un contexto de altos tipos de interés e inflación (superiores al 20%), pero que son desproporcionados en la actualidad, con tipos de interés en niveles cercanos al 0% e inflaciones reducidas, pudiendo ser confiscatorios.

El Impuesto sobre el Patrimonio, que fue creado con carácter censal, ha dejado de tener sentido tras el avance en los medios informáticos de control a disposición de la Administración. Asimismo, **el diseño del tributo puede provocar que la suma del Impuesto sobre el Patrimonio supere el 100% de la renta. Por mucho menos, los Tribunales Constitucionales alemán y francés lo han considerado inconstitucional.** Este supuesto se manifiesta en España cuando el mínimo de tributación del 20% de la cuota del Impuesto sobre el Patrimonio supera el importe de la renta sujeta a gravamen en IRPF o, lo que es lo mismo, cuando no funciona el límite conjunto de que la cuota del Impuesto sobre el Patrimonio y la cuota del IRPF no supere el 60% de la base imponible del IRPF, lo que la doctrina ha denominado el escudo fiscal.

En el **Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (ISD)** sí que **existe una clara vulneración del principio de no confiscación en materia tributaria, puesto que es un tributo que fácilmente llega a extremos que obligan a los contribuyentes a prescindir de su derecho a la propiedad privada.** En concreto, la escala progresiva de gravamen, unida a la aplicación de los coeficientes multiplicadores en función del parentesco y del patrimonio preexistente, puede llevar el **tipo marginal del ISD en España al 81,6%** que se alcanzaría en el caso de herencia sin relación de parentesco con un patrimonio preexistente superior a 4.020.770,89 euros, para una herencia de bienes con un valor superior a 797.555,08 euros, al aplicarse un coeficiente multiplicador de 2,4 sobre un tipo del 34%.

En el **Impuesto sobre Sociedades** también existen algunos supuestos donde debe tenerse presente el **principio de no confiscación** como, por ejemplo, **la doble tributación derivada de la distribución de dividendos a personas físicas,** que ya han sido gravados por el Impuesto sobre Sociedades, y luego por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas; o **en los dividendos percibidos por Sociedades en los supuestos en los que no se produce la eliminación**

**total de la doble imposición mediante el método de exención total.** En general, **el Impuesto sobre Sociedades se puede volver confiscatorio cuando se tributa por bases imponibles superiores al resultado contable o económico**, como sucede cuando se limitan la deducibilidad de los gastos financieros o se tributa por la reversión de provisiones deducidas en el pasado al margen de que la misma deba mantenerse contablemente en balance.

En los tributos municipales también se generan vulneraciones del principio de no confiscación; por ejemplo, **el Impuesto sobre Actividades Económicas, cuyo hecho imponible es el mero ejercicio de una actividad económica** (en la práctica estar dado de alta en una actividad), **lo que no significa que exista capacidad contributiva, por lo que puede generar situaciones confiscatorias.** Sin embargo, el ejemplo más evidente de confiscatoriedad ha venido dado por **el Impuesto sobre el Incremento del Valor de Bienes de Naturaleza Urbana, al pretenderse, por parte de la Administración, gravar rentas ficticias.** La normativa de dicho tributo ha sido **declarada inconstitucional por el Tribunal Constitucional basándose, precisamente, en que permitía la tributación de supuestos en los que no existía capacidad económica que gravar.**

**En conclusión, la protección efectiva del derecho de propiedad exige el respeto al principio de no confiscación en materia tributaria como límite al ejercicio del poder normativo y a la progresividad del sistema tributario, y se apoya también en los principios constitucionales de capacidad contributiva e igualdad.** Debe aplicarse a los tributos individualmente considerados, a la acumulación de tributos y al sistema tributario en su conjunto, para así lograr que todas las figuras tributarias vigentes puedan adaptarse plenamente a este principio mediante el establecimiento de un límite máximo a la tributación, bien por vía normativa o a través del desarrollo jurisprudencial.

#### **1.4. Una propuesta de buenas prácticas para la garantía del derecho de propiedad**

El derecho de propiedad no es un concepto exclusivamente jurídico, sino que también es económico, por lo que hay que considerar, de forma unívoca, que **solo existe derecho de propiedad pleno cuando la intervención pública parte de la base de considerar el valor de mercado de los activos en propiedad**, tanto en los procesos expropiatorios, como en los retributivos, o en los de intervención de precios. No se justifican, pues, las prácticas consistentes en fijar retribuciones regulatorias, compensaciones, o límites de precios en función de valores administrativos o regulatorios al margen del valor de mercado, que es el que configura la naturaleza intrínseca del derecho de propiedad. En este sentido, planteamos **una serie de propuestas de buenas prácticas**, que no pretende ser exhaustiva sino ilustrativa, **desde la perspectiva del vínculo natural entre derecho de propiedad y valor de mercado.**

- **Se debe reconocer siempre el valor real de mercado en la fijación de las retribuciones o compensaciones de activos.** El valor real de mercado de un activo **debe tener, como suelo mínimo, el coste de reposición** o, lo que es lo mismo, el coste de los recursos necesarios en ese momento para volver a hacer o construir ese activo. Así, por ejemplo, la estimación del valor de la función de capital de un país, en sus cuentas nacionales y en su cuenta de balances, no se hace a partir del valor histórico o valor neto contable de dichos capitales, sino que se valoran al coste de reposición actualizado de las mismas.

- **Las empresas y los activos en funcionamiento no se pueden valorar solo por el valor teórico contable**, entre otras razones, porque **puede suceder que una empresa tenga activos con valor neto contable nulo, pero con funcionalidad o vida útil económica sin agotar**, ya que, en otro caso, estaría de baja en el balance. A este respecto, en ocasiones se fijan vidas regulatorias entendidas como un plazo máximo en el cual un activo tiene derecho a retribución. Los valores contables son valores administrativos que se rigen por el principio de prudencia valorativa, por lo que normalmente siempre serán inferiores a los de mercado, ya que las amortizaciones contables o provisiones por depreciación, no dejan de ser convenciones mercantiles. Por su parte, una vida útil regulatoria es, en el mejor de los casos, una estimación *ex ante* de la vida útil económica de un activo, pero ambas no tienen por qué coincidir *a posteriori*.
- La mejor manera de **determinar el valor de mercado de un bien es mediante la cuantificación del coste de oportunidad de su mejor uso alternativo**. En este sentido, pueden resultar incompatibles con el derecho de propiedad, por ejemplo, los procedimientos de valoración en el ámbito urbanístico, por los que un terreno destinado a su urbanización se pretende valorar como rústico. La explicación es clara: no se puede expropiar un terreno que va a ser destinado a urbanizarse y edificarse por el valor de su peor uso alternativo, el de ser rústico.
- **El valor establecido para un activo debe ser independiente de los rendimientos positivos o negativos que en el pasado pudo ofrecer**, salvo como *proxy* de lo que puedan ser los rendimientos futuros del mismo. Los activos deben valorarse, o establecerse su retribución, siempre mediante valores de mercado, es decir, mediante la actualización al presente de la corriente futura de su funcionalidad económica. Por ello, resulta injustificado que a las inversiones que hayan sido más rentables en el pasado se las intente descontar esta circunstancia en el valor actual de las mismas, entre otras razones porque los accionistas, que son los propietarios en última instancia de este tipo de inversiones, es posible que hayan cambiado en el tiempo.
- **No se deben trasladar las consideraciones de unas figuras jurídicas que regulan derechos de propiedad de duración determinada**, como son los usufructos civiles temporales o las concesiones administrativas, a otros ámbitos en los que el derecho de propiedad no sea de carácter limitado en el tiempo. Salvo excepciones como las anteriormente descritas, el derecho de propiedad no es un derecho temporal sino absoluto en el tiempo. A este respecto, puede ser que, al término de una concesión temporal, no se reconozca ningún valor residual, pero ello debe estar previsto de antemano, y es a cambio de ofrecer una rentabilidad suficiente a través del equilibrio financiero que se plantea a la hora de diseñar un proceso de concesión administrativa. Sin embargo, si el activo sigue teniendo funcionalidad económica más allá de su vida útil regulatoria, esta debe ser reconocida y compensada económicamente, ya que, de otra forma, estaríamos negando el derecho de propiedad sobre dicho activo.
- **No se deben establecer topes de precios en bienes y derechos**, ya que pueden suponer una vulneración del derecho de propiedad, en la medida en que no se permite la libre transmisión de esa propiedad, o de los frutos de esta, a valores de mercado, que eran la señal bajo la que el ahora propietario valoró la relación coste-beneficio de emprender tal proyecto o inversión. Desde una óptica económica, los precios máximos desincentivan al oferente a mejorar la calidad de su producto, pues no existe diferenciación posible monetizable más

allá del precio máximo, al tiempo que tenderán a inhibir o **deprimir la cantidad de bienes que se ofrecen**, especialmente si se trata de bienes duraderos, resistentes al paso del tiempo. Un ejemplo de fijación de precios máximos que emerge en el debate político actual es el de la limitación del precio de los alquileres. Esta medida no solo provocaría una oferta de peor calidad, pues ningún propietario invertiría en la reparación y mantenimiento de la vivienda arrendada, salvo que fuera estrictamente imprescindible, sino también una depresión de la oferta de pisos en alquiler. Además, normalmente las limitaciones artificiales de precios pueden tener **un efecto indeseable de que parte de las operaciones se trasladen a la economía sumergida o informal**.

- **La naturaleza del derecho de propiedad es incompatible con disociar de forma coactiva el uso y disfrute de un bien respecto a los deseos y voluntades de su legítimo propietario**, un planteamiento que, en ocasiones, desafortunadamente se realiza. El caso más visible se produce cuando el marco institucional posibilita **los llamados procesos de ocupación de viviendas, que impiden disponer al titular del bien, del uso y disfrute inherente a su derecho de propiedad**. De hecho, cuando se habla de viviendas vacías para justificar intromisiones al derecho de propiedad, se olvida que esta circunstancia obedece, muchas veces, **a problemas del marco institucional**, como, por ejemplo, **las rigidices de plazos o desequilibrios de derechos, que impiden a sus propietarios obtener una rentabilidad acorde con el riesgo**. En esta línea, parecen claramente un abuso las denominadas **cesiones temporales obligatorias, que no son sino expropiaciones temporales por el total del activo**, pagando un precio administrativo que siempre está por debajo del usufructo, y que no reconoce totalmente la indisponibilidad que supone sobre el bien.
- **Es necesario examinar, también, los supuestos de sobreimposición, doble imposición y plurimposición para garantizar el principio constitucional de no confiscación**. Sería necesario, por lo tanto, **establecer un límite a la tributación general, bien normativamente, o bien a través del desarrollo jurisprudencial del Tribunal Constitucional por el cual la suma de todos los impuestos directos pagados por el individuo no pudieran superar nunca el 50% de su renta**, como ha determinado el Tribunal Constitucional alemán, y que también ha sido reconocido por el Tribunal Constitucional francés en la medida en que se ha puesto un tope máximo al porcentaje que la suma de los impuestos directos (Renta y Patrimonio) puede suponer sobre la renta del individuo.

### 1.5. Conclusiones

Unos derechos de propiedad bien definidos, amparados por la ley y libremente transferibles, constituyen el clima obligado para la cooperación voluntaria entre los distintos agentes y, por tanto, para el adecuado ejercicio de la función empresarial y de la actividad económica, contribuyendo a que el individuo cubra sus necesidades básicas de seguridad, pero, también, a que pueda perseguir sus proyectos vitales y su autorrealización. Tal es así, que los derechos de propiedad permiten reconciliar dos movimientos aparentemente incompatibles, como son la competencia y la cooperación social (Cossaer y Wegge, 2013). Todo ello redundará en un mayor crecimiento económico, generación de riqueza, bienestar a largo plazo, estabilidad y paz social.



## Bibliografía

- ACEMOGLU, D., JOHNSON, S. y ROBINSON, J.A. (2001): «The Colonial Origins of Comparative Development: An Empirical Investigation». *American Economic Review*, Vol. 91, n.º 5.
- AIXALÁ PASTO, J. y FABRO ESTEBAN, G. (2009): «Economic Growth and Institutional Quality: Global and Income-Level Analyses». *Journal of Economic Issues*. Vol. 43, 2009 - Issue 4.
- (2011): «Calidad Institucional y Crecimiento Económico: Nuevos Avances y Evidencias». *Ekonomiaz*, n.º 77, 2.º cuatrimestre, 2011.
- BOAZ, D. (1997): *Libertarianism*. Edición en español: *Liberalismo. Una aproximación*. Editorial Fundación Faes. Marzo de 2007.
- COSSAER, L. y WEGGE, M. (2013): *Why Liberty*. Students For Liberty, Atlas Network. Jameson Books Inc. Capítulo 11.
- DELLIS, K., SONDERMANN, D. y VANSTEENKISTE, I. (2017): «Determinants of FDI inflows in advanced economies: Does the quality of economic structures matter?» *Working Paper series*, European Central Bank.
- EAGLE, S.J. (2013): «The Four-Factor Penn Central Regulatory Takings Test». *Revista Law & Economics*: 13-67.
- HAYDAROGLU CEYHUN (2014): «The relationship between property rights and economic growth: an analysis of OECD and EU countries». *Danube: Law and Economics Review*, 6 (4), pp. 217-239.
- KAUFFMAN, D. y KRAAY, A. (2002): «Growth Without Governance». The World Bank World. *Bank Institute and Development Research Group*.
- KNACK, S. y KEEFER, P. (1995): «Institutions and economic performance: Institutional measures cross-country tests using alternative». *Economics and Politics*, Vol. 7, Issue 3.
- LI, Q. y RESNICK, A. (2003): «Reversal of Fortunes: Democratic Institutions and Foreign Direct Investment Inflows to Developing Countries». *IO Foundation. International Organization* 57, Winter 2003, pp. 175-211.
- MADISON, J. (1829): Discurso, Convención de Virginia, 2 de diciembre de 1829. En *Selected Writings of James Madison*, editado por R. KETCHAM (2006). Indianápolis. IN: Hackett Publishing Company.
- MAHRAM, M. y REINHOLDSSON, T. (2010): «The Effect of Property Rights on Foreign Direct Investment». Lunds Universitet. *Master Thesis*. Department of Economics.
- NORTH, D.C. (1990): *Institutions, Institutional Change and Economic Performance*. Cambridge University Press.
- (1990): «A Transaction Cost Theory of Politics». *Journal of Theoretical Politics* 2, 4, pp. 355-367.
- NORTH, D.C. y THOMAS, R.P. (1973): *The Rise of the Western World: A New Economic History*. Cambridge University Press.
- PIKETTY, T. (2019): *Capital et idéologie*. Seuil.
- PIPES, R. (2002): *Propiedad y Libertad. Dos conceptos inseparables a lo largo de la historia*. Editorial Turner.
- RALLO, J.R. (2019): *Liberalismo. Los 10 principios básicos del orden político liberal*. Ediciones Deusto.
- RODRIG, D., SUBRAMANIAN, A. y TREBBI, F. (2004): «Institutions Rule: The Primacy of Institutions Over Geography and Integration in Economic Development». *Journal of Economic Growth*, 9, pp. 131-165.

- ROLL, R. y TALBOTT, J. (2001): «Why Many Developing Countries Just Aren't». The Anderson School at UCLA, *Finance Working Paper*, n.º 19-01.
- SAY, J.B. (1803): *Traité d'économie politique, ou simple exposition de la manière dont se forment, se distribuent et se composent les richesses*. Versión en inglés: *A Treatise on Political Economy; or the production, distribution and consumption of wealth*. Batoche Books. Kitchener 2001.
- SINGHAM, S. y KINIRY, A. (2016): *From Poverty to Prosperity. The Economic and Moral Case for Property Rights, Open Trade and Competitive Markets*. Legatum institute. Economics of Prosperity.
- VON MISES, L. (1949): *Human Action: A Treatise on Economics*. 4.ª ed. rev., pp. 311-312. Fox & Wilkes, San Francisco.

# LA PROPIEDAD PRIVADA

## PROPERTY RIGHTS ALLIANCE

### 2. Índice de Derecho de Propiedad 2019

#### 2.1. *Introducción, metodología y fuentes*

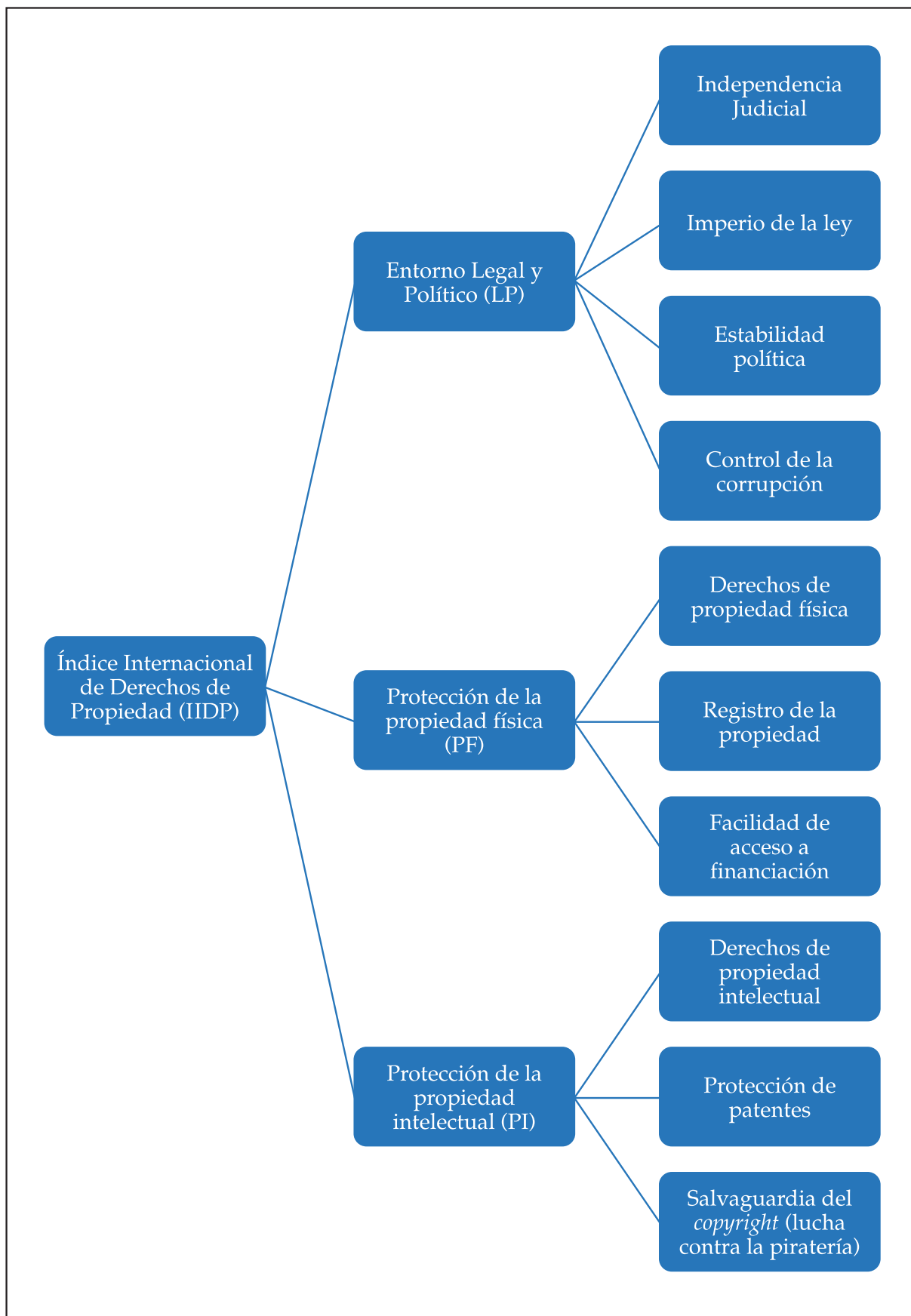
Tanto el Índice Internacional de Derechos de Propiedad (IIDP) como el Índice de Derecho de Propiedad son expresiones equivalentes que se utilizan en el texto indistintamente. El IIDP es un estudio elaborado anualmente por la Property Rights Alliance y divulgado en España por el Instituto de Estudios Económicos. **Esta publicación aspira a servir como barómetro del estado en el que se encuentran los derechos de propiedad en el mundo, cubriendo tanto la dimensión física de la propiedad como su variable intelectual.**

La Property Rights Alliance es una red de *think tanks* con sede Washington. Desde su creación en 2007, de la mano del prestigioso economista Hernando de Soto, **la organización ha forjado una amplia red de entidades colaboradoras que cubre más de 70 países y de 100 institutos de análisis económico.** Esta vocación internacional contribuye a mejorar el alcance del estudio, que en su edición de 2019 **analiza 129 países que representan el 94% de la población mundial y el 98% del PIB mundial.**

**La propiedad es un derecho humano fundamental** que, además, **contribuye a impulsar el crecimiento económico y el florecimiento social.** Un sistema legal capaz de garantizar de forma efectiva el cumplimiento de estos derechos **contribuye a garantizar las libertades personales y económicas de los ciudadanos.** Además, la correcta salvaguardia de la propiedad incide directamente en ámbitos como la innovación.

El IIDP abarca **diez factores distintos**, agrupados en tres categorías: entorno legal y político (LP), protección de la propiedad física (PF) y blindaje de la propiedad intelectual (PI). Tanto la nota final como la calificación recibida en estos tres pilares oscila entre 0 y 10.

**El IIDP incorpora diez variables de referencia** que se agrupan en tres grandes categorías.



Las **fuentes** empleadas para medir el desempeño de cada país en estos diez indicadores son las siguientes **publicaciones**:

<i>Variables IIDP</i>	<i>Fuente consultada</i>
Independencia judicial	Índice de Competitividad Global del Foro Económico Mundial
Imperio de la ley	Indicadores de gobernanza del Banco Mundial (WGI)
Estabilidad política	Indicadores de gobernanza del Banco Mundial (WGI)
Control de la corrupción	Indicadores de gobernanza del Banco Mundial (WGI)
Derechos de propiedad física	Índice de Competitividad Global del Foro Económico Mundial
Registro de la propiedad	Informe anual <i>Doing Business</i> del Banco Mundial
Facilidad de acceso a financiación	Índice de Competitividad Global del Foro Económico Mundial
Derechos de propiedad intelectual	Índice de Competitividad Global del Foro Económico Mundial
Protección de patentes	Índice Internacional de Protección de Patentes
Salvaguardia del <i>copyright</i> (lucha contra la piratería)	Encuesta anual de BSA Global Software, «The Compliance Gap»

## 2.2. Los resultados del Índice de Derecho de Propiedad. Comparación internacional

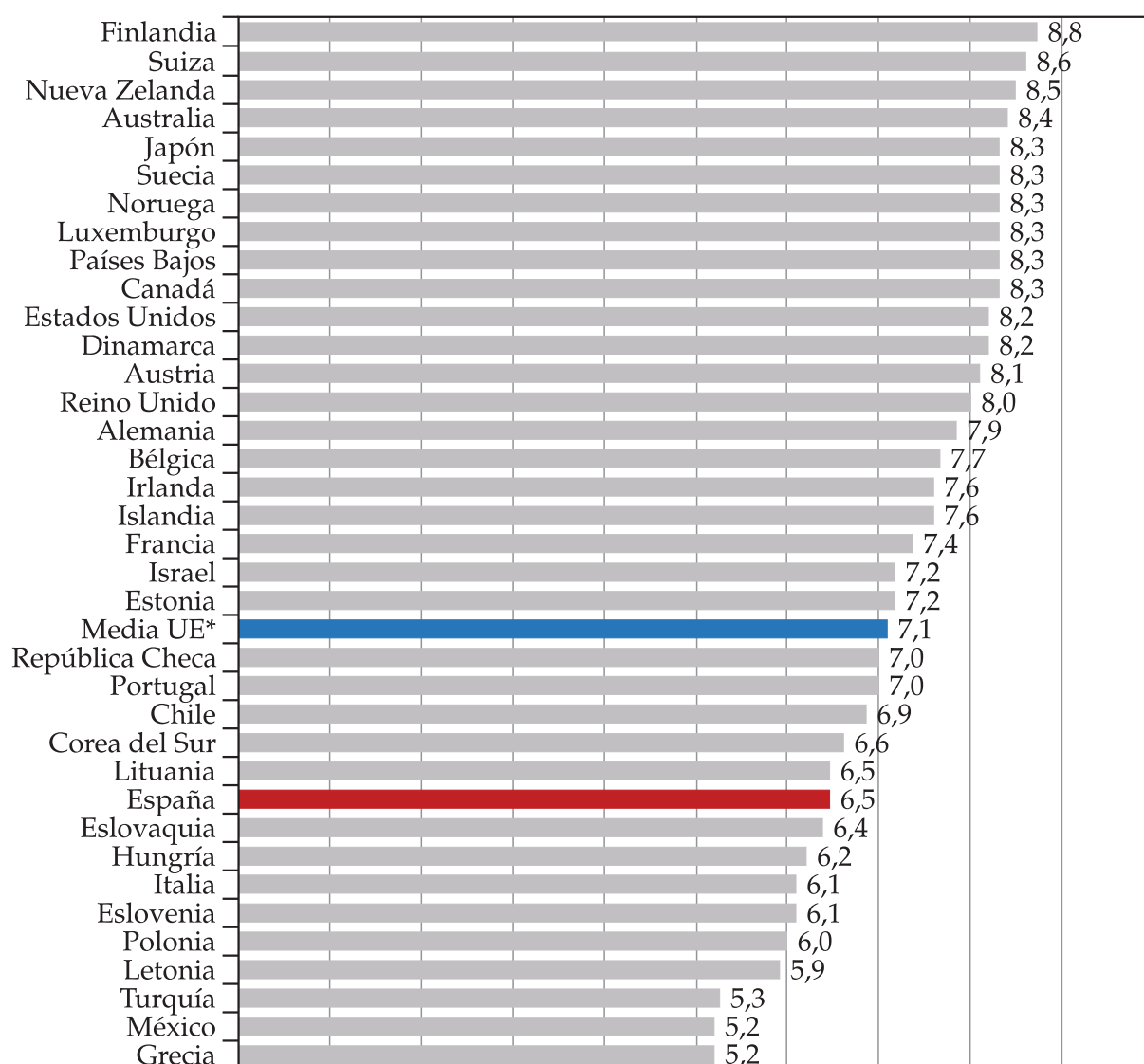
Tras analizar 129 países, **el IIDP 2019 arroja una nota global media de 5,8 sobre 10 puntos**. Por categorías, la referida al entorno legal y político (LP) obtiene la nota más baja de todas (5,1), mientras que el resguardo de la propiedad física (PF) recibe la mejor calificación (6,4) y la protección de la propiedad intelectual (PI) aparece en una zona intermedia (5,5).

**La nota media global baja 0,2 puntos con respecto a 2018**. Por categorías, el principal deterioro está en la medición referido al entorno legal y político (LP), donde se produce un descenso de 1,07 puntos en relación con el pasado año. Sin embargo, hay una cierta mejora en el resguardo de la propiedad física (PF), que mejora en promedio 0,1 puntos, y en la protección de la propiedad intelectual (PI), que experimenta una leve subida de 0,2 puntos.

Si estudiamos **los resultados para los países de la OCDE**, encontramos que **el país líder del IIDP 2019 es Finlandia**, con una nota de 8,8 puntos. Entre las quince economías mejor clasificadas figuran también Suiza (8,6), Nueva Zelanda (8,5), Australia (8,4), Japón (8,3), Suecia (8,3),

Noruega (8,3), Luxemburgo (8,3), Países Bajos (8,3), Canadá (8,3), Estados Unidos (8,2), Dinamarca (8,2), Austria (8,1), Reino Unido (8,0) y Alemania (7,9). Resulta curioso comprobar que **los quince países con mejor calificación en 2019 son los mismos que lograban esta distinción en 2018**, aunque sus calificaciones han variado. **España ocupa el puesto 27 (6,5)** sobre un total de 36 países OCDE.

GRÁFICO 1  
ÍNDICE GLOBAL DE DERECHOS DE PROPIEDAD 2019

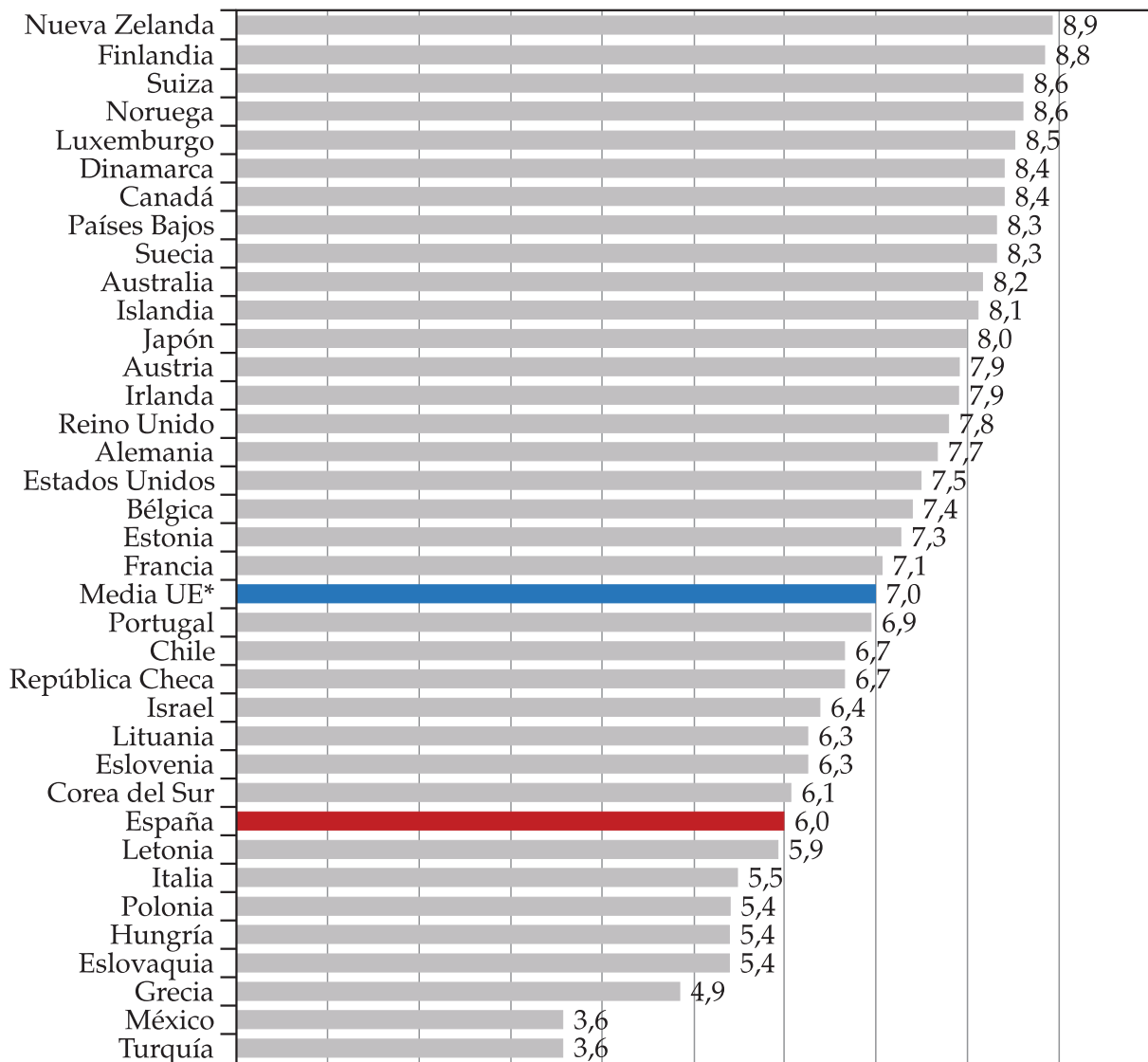


\* La fuente de la media europea es elaboración propia del IEE a partir de los resultados de los 23 países de la UE incluidos en el informe original, que no incluye a Croacia, Malta, Chipre, Rumanía y Bulgaria.  
Fuente: Informe «Índice Internacional de Derechos de Propiedad», Property Right Alliance.

En lo referido al **entorno legal y político** de cada uno de los mercados analizados, el mejor resultado es para Nueva Zelanda (8,9), seguido de Finlandia (8,8), Suiza (8,6), Noruega (8,6), Luxemburgo (8,5), Dinamarca (8,4), Canadá (8,4), Países Bajos (8,3), Suecia (8,3), Australia (8,2), Islandia (8,1), Japón (8,0), Austria (7,9), Irlanda (7,9) y Reino Unido (7,8). **España recalca en el puesto 28 (6,0).**

GRÁFICO 2

EL ENTORNO LEGAL Y POLÍTICO DEL DERECHO DE PROPIEDAD (2019)

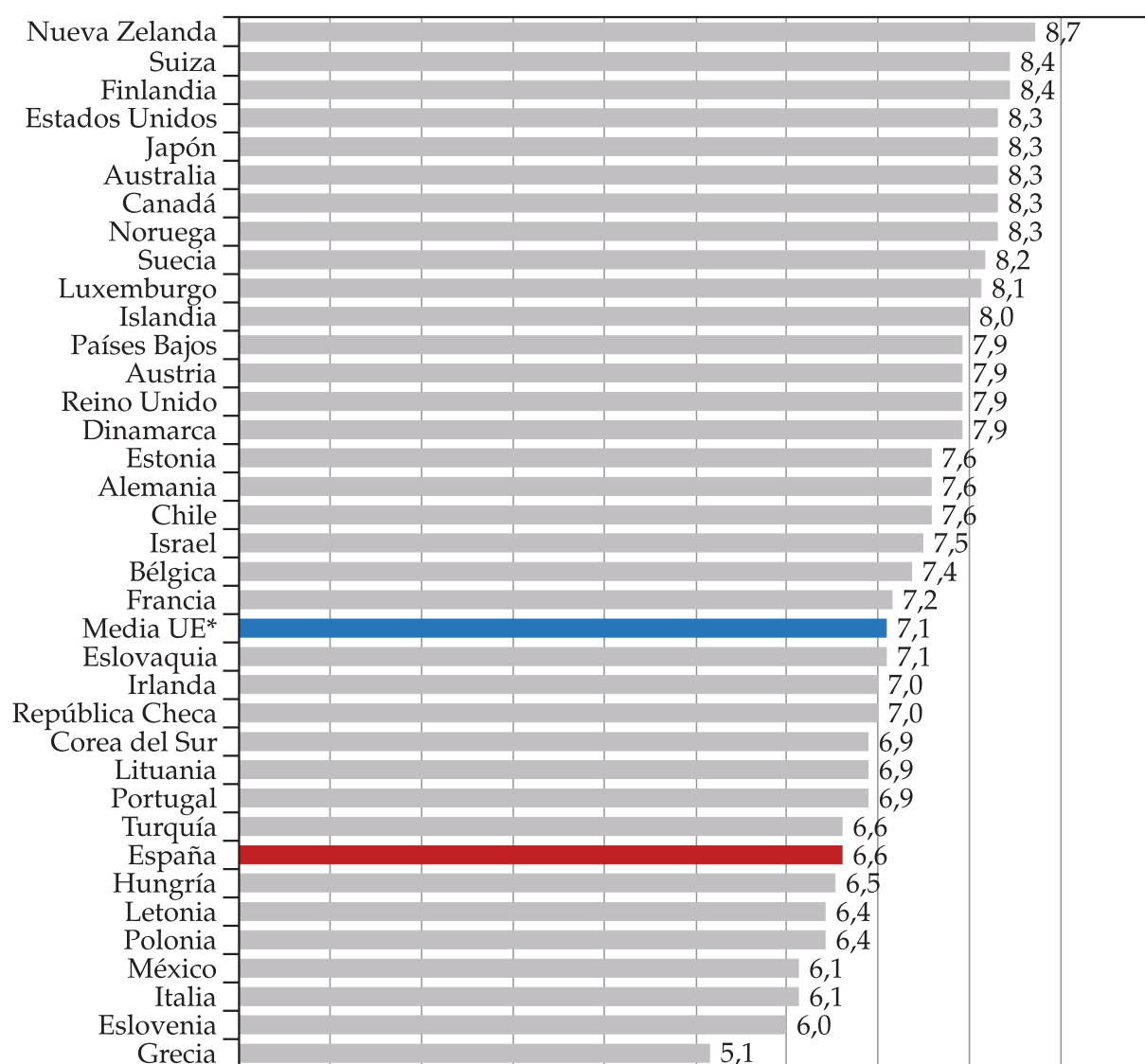


\* La fuente de la media europea es elaboración propia del IEE a partir de los resultados de los 23 países de la UE incluidos en el informe original, que no incluye a Croacia, Malta, Chipre, Rumanía y Bulgaria.  
 Fuente: Informe «Índice Internacional de Derechos de Propiedad», Property Right Alliance.

En el pilar centrado en estudiar la **protección de la propiedad privada**, los países líderes son Nueva Zelanda (8,7), Suiza (8,4), Finlandia (8,4), Estados Unidos (8,3), Japón (8,3), Australia (8,3), Canadá (8,3), Noruega (8,3), Suecia (8,2), Luxemburgo (8,1), Islandia (8,0), Países Bajos (7,9), Austria (7,9), Reino Unido (7,9) y Dinamarca (7,9). **España aparece en el puesto 29 (6,6).**

GRÁFICO 3

## LA PROTECCIÓN DEL DERECHO SOBRE LA PROPIEDAD FÍSICA (2019)



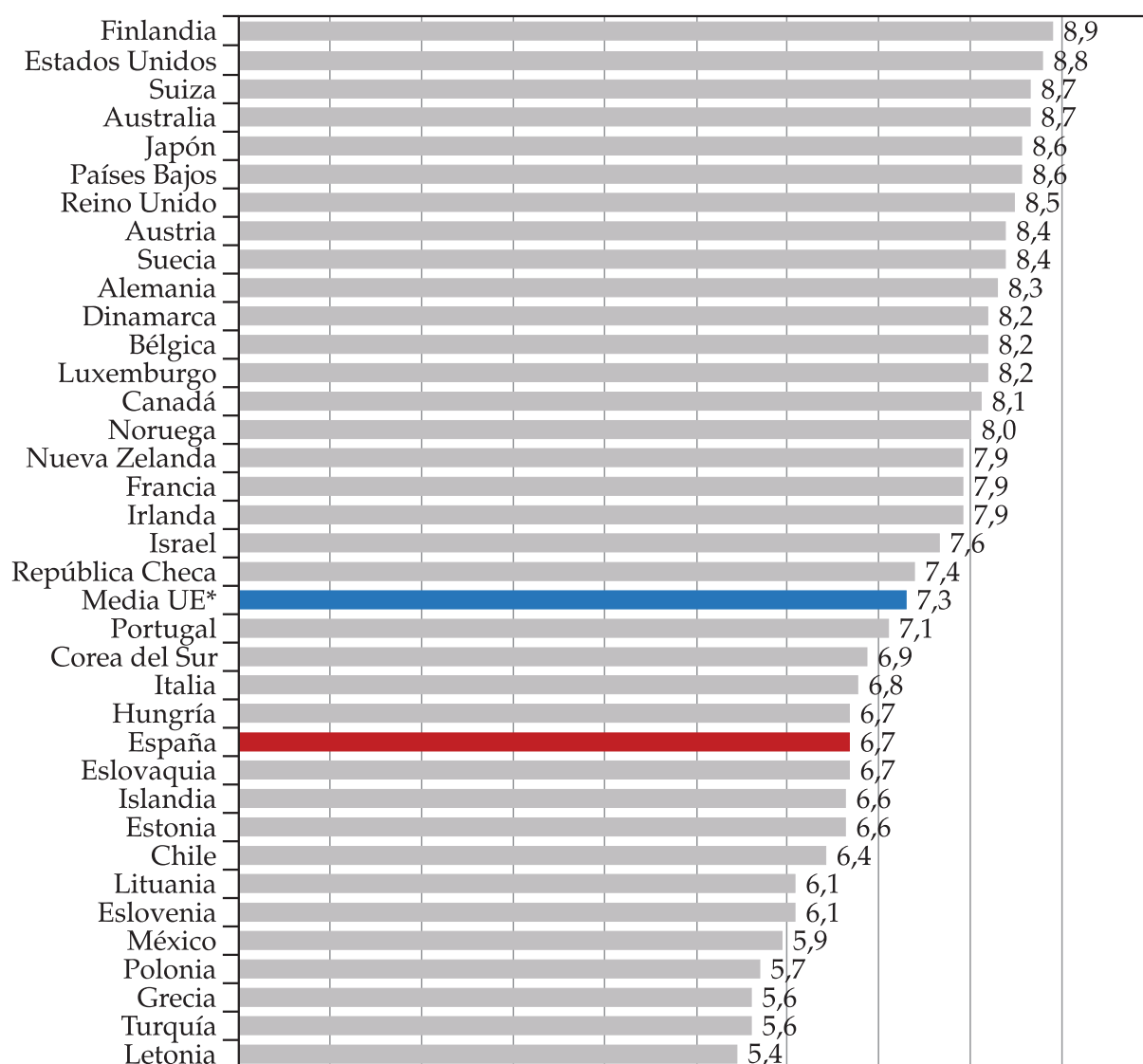
\* La fuente de la media europea es elaboración propia del IEE a partir de los resultados de los 23 países de la UE incluidos en el informe original, que no incluye a Croacia, Malta, Chipre, Rumanía y Bulgaria.  
Fuente: Informe «Índice Internacional de Derechos de Propiedad», Property Right Alliance.



El pilar dedicado a medir la **protección de la propiedad intelectual** coloca como país de referencia a Finlandia (8,9), seguido de Estados Unidos (8,8), Suiza (8,7), Australia (8,7), Japón (8,6), Países Bajos (8,6), Reino Unido (8,5), Austria (8,4), Suecia (8,4), Alemania (8,3), Dinamarca (8,2), Bélgica (8,2), Luxemburgo (8,2), Canadá (8,1) y Noruega (8,0). **España aparece en el puesto 25 (6,7).**

GRÁFICO 4

LA PROTECCIÓN DEL DERECHO SOBRE LA PROPIEDAD INTELECTUAL (2019)



\* La fuente de la media europea es elaboración propia del IEE a partir de los resultados de los 23 países de la UE incluidos en el informe original, que no incluye a Croacia, Malta, Chipre, Rumanía y Bulgaria.  
Fuente: Informe «Índice Internacional de Derechos de Propiedad», Property Right Alliance.

### 2.3. Los resultados del Índice de Derecho de Propiedad para España

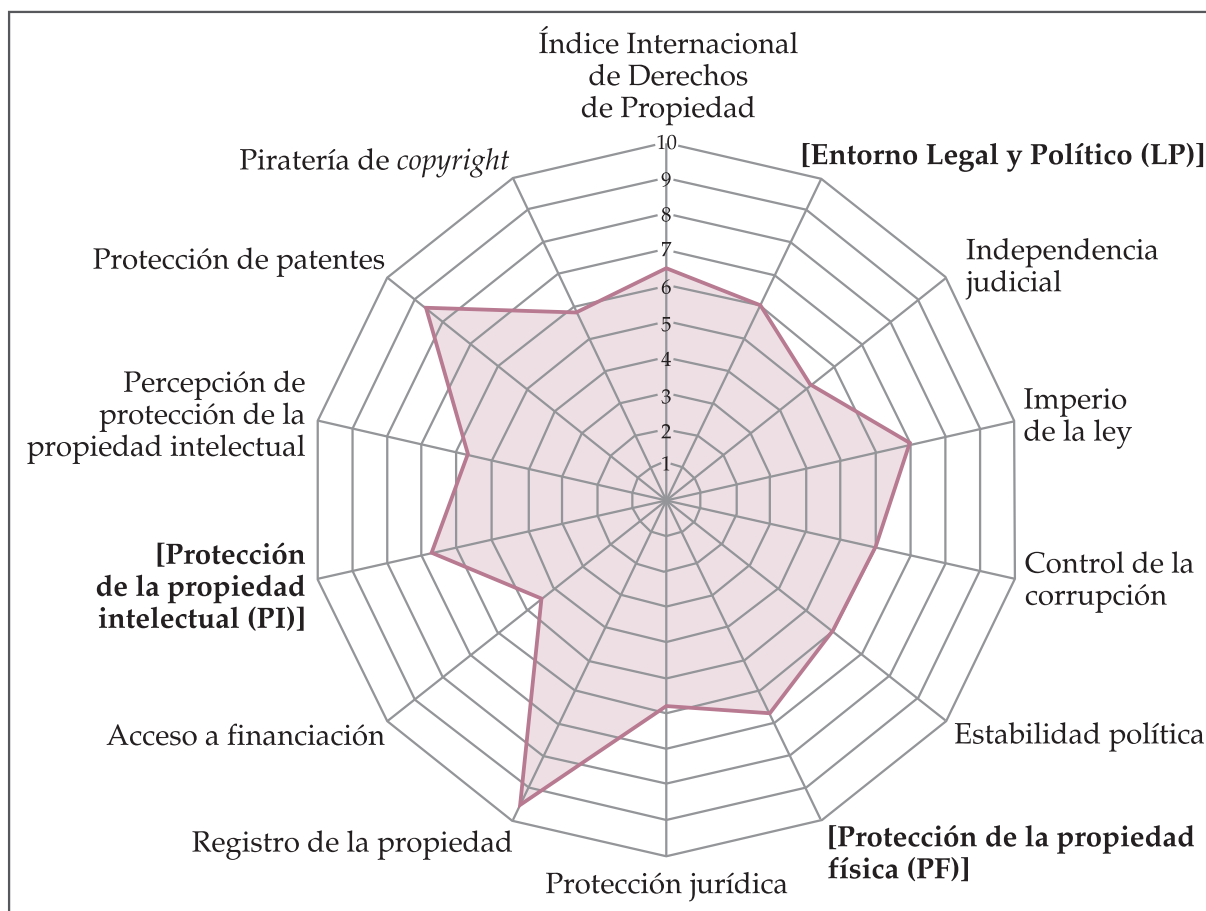
España aparece en el puesto 36 del índice mundial, a la par con Lituania y Chipre. Nuestro país obtiene 6,4 puntos sobre 10 como nota general. Esta calificación es suficiente para figurar en la zona media-alta del ranking global, pero sitúa a España en las posiciones de cola de la OCDE (puesto 27 de 36 mercados).

Si nos adentramos en la puntuación recibida por España, vemos que recibe 6,0 en la medición referida al entorno legal y político (LP), mientras que en la protección de la propiedad física (PF) obtiene 6,6 puntos y en la salvaguardia de la propiedad intelectual (PI) se anota 6,7 puntos. En estos tres subíndices, España aparece en el puesto 41, 55 y 29 del ranking mundial y en los números 28, 29 y 25 de la clasificación de la OCDE.

La evolución de España en el IIDP ha sido, cuando menos, decepcionante. Desde que el proyecto se inauguró en 2007 no se han producido avances significativos y, de hecho, la calificación recibida en 2019 (6,5) es inferior a la de 2007 (6,6). Esta parálisis debe invitar a la reflexión a las autoridades, puesto que una peor protección de los derechos de propiedad redonda también en un peor desempeño socioeconómico.

GRÁFICO 5

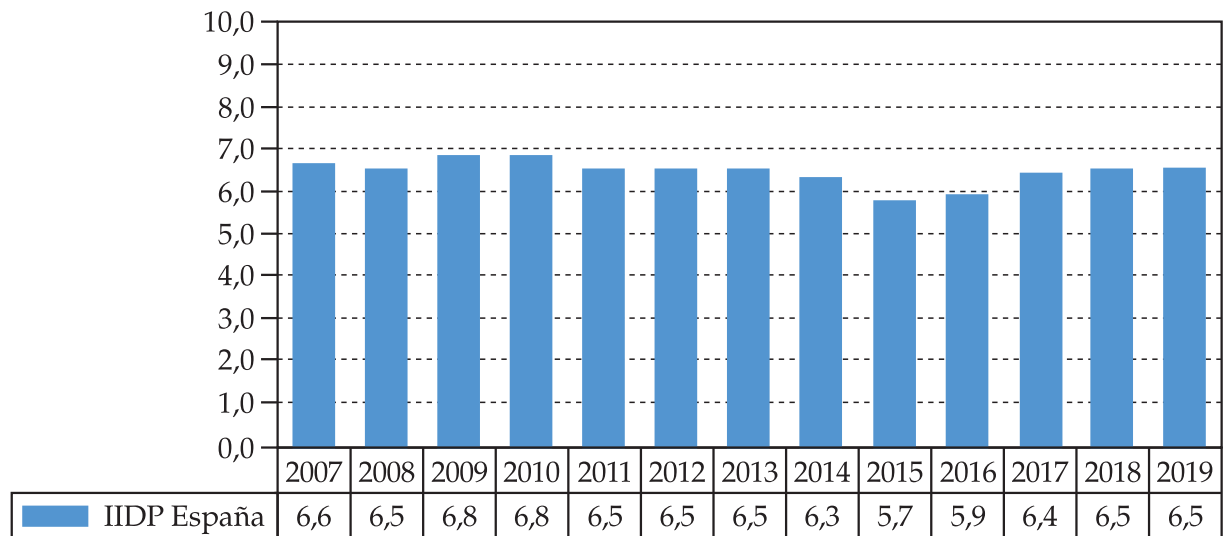
CALIFICACIÓN OBTENIDA POR ESPAÑA EN LAS DISTINTAS MEDICIONES DEL IIDP 2019



Fuente: Índice Internacional de Derechos de Propiedad (IIDP).

GRÁFICO 6

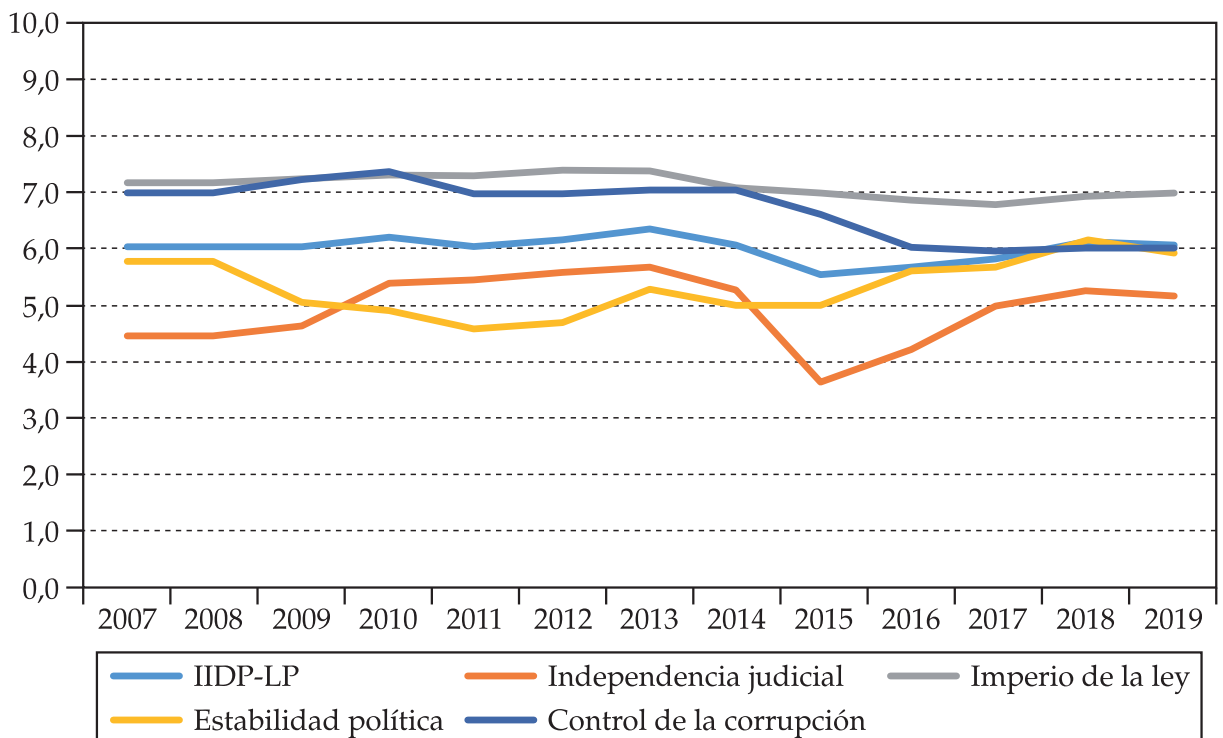
EVOLUCIÓN DE ESPAÑA EN EL ÍNDICE INTERNACIONAL DE DERECHOS DE PROPIEDAD



Fuente: Índice Internacional de Derechos de Propiedad (IIDP).

GRÁFICO 7

EL ENTORNO LEGAL Y POLÍTICO DE LA PROPIEDAD EN ESPAÑA



Fuente: Índice Internacional de Derechos de Propiedad (IIDP).

CUADRO 1

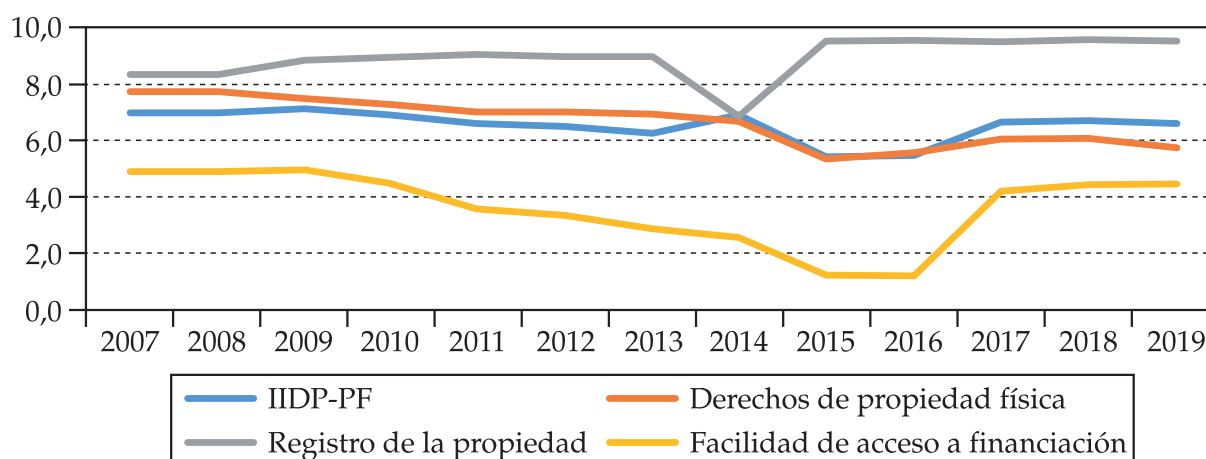
EL ENTORNO LEGAL Y POLÍTICO DE LA PROPIEDAD EN ESPAÑA

Año	IIDP-LP	Independencia judicial	Imperio de la ley	Estabilidad política	Control de la corrupción
2007	6,0	4,4	7,2	5,7	7,0
2008	6,1	4,5	7,2	5,8	7,0
2009	6,0	4,6	7,2	5,0	7,2
2010	6,2	5,4	7,3	4,9	7,3
2011	6,1	5,5	7,3	4,6	7,0
2012	6,2	5,6	7,4	4,7	7,0
2013	6,4	5,7	7,4	5,3	7,1
2014	6,1	5,3	7,1	5,0	7,1
2015	5,5	3,6	6,9	5,0	6,6
2016	5,6	4,2	6,8	5,6	6,0
2017	5,8	5,0	6,7	5,6	5,9
2018	6,1	5,2	6,9	6,1	6,0
2019	6,0	5,1	7,0	5,9	5,9

Fuente: Índice Internacional de Derechos de Propiedad (IIDP).

GRÁFICO 8

LA PROTECCIÓN DEL DERECHO SOBRE LA PROPIEDAD FÍSICA EN ESPAÑA



Fuente: Índice Internacional de Derechos de Propiedad (IIDP).

CUADRO 2

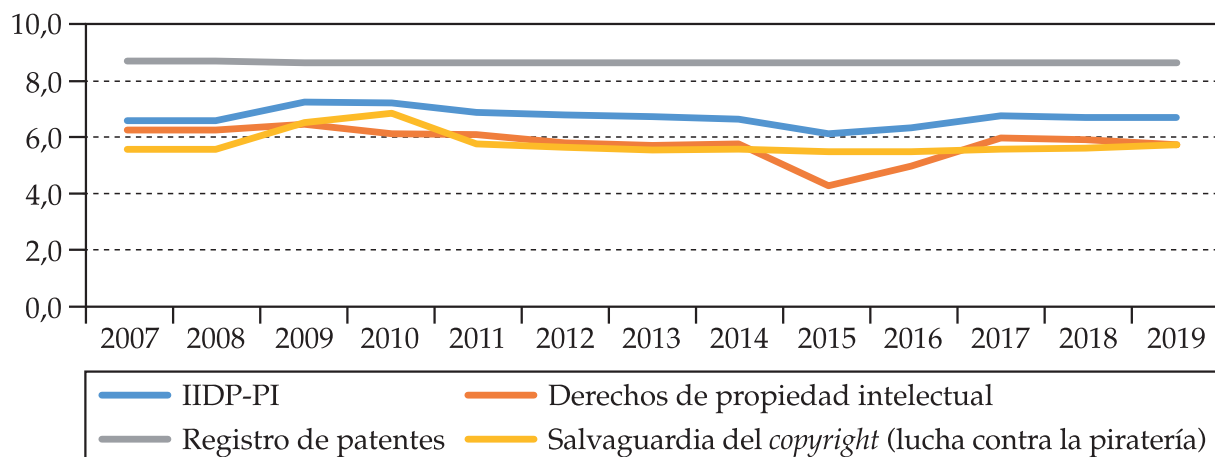
LA PROTECCIÓN DEL DERECHO SOBRE LA PROPIEDAD FÍSICA EN ESPAÑA

Año	IIDP-PF	Derechos de propiedad física	Registro de la propiedad	Facilidad de acceso a financiación
2007	6,9	7,6	8,3	4,8
2008	7,0	7,7	8,4	4,9
2009	7,1	7,5	8,8	5,0
2010	6,9	7,2	8,9	4,5
2011	6,6	7,0	9,1	3,6
2012	6,5	7,0	9,0	3,4
2013	6,3	6,9	9,0	2,9
2014	6,8	6,7	6,9	2,6
2015	5,4	5,3	9,5	1,2
2016	5,4	5,5	9,5	1,2
2017	6,6	6,0	9,5	4,2
2018	6,7	6,0	9,5	4,4
2019	6,6	5,7	9,5	4,4

Fuente: Índice Internacional de Derechos de Propiedad (IIDP).

GRÁFICO 9

LA PROTECCIÓN DEL DERECHO SOBRE LA PROPIEDAD INTELECTUAL EN ESPAÑA



Fuente: Índice Internacional de Derechos de Propiedad (IIDP).

CUADRO 3

## LA PROTECCIÓN DEL DERECHO SOBRE LA PROPIEDAD INTELECTUAL EN ESPAÑA

<i>Año</i>	<i>IIDP-PI</i>	<i>Derechos de propiedad intelectual</i>	<i>Registro de patentes</i>	<i>Salvaguardia del copyright (lucha contra la piratería)</i>
2007	6,5	6,3	8,7	5,6
2008	6,6	6,3	8,8	5,6
2009	7,2	6,5	8,6	6,6
2010	7,2	6,1	8,6	6,9
2011	6,9	6,1	8,7	5,8
2012	6,8	5,9	8,7	5,7
2013	6,7	5,7	8,7	5,6
2014	6,6	5,7	8,7	5,6
2015	6,1	4,2	8,6	5,5
2016	6,3	5,0	8,6	5,5
2017	6,7	5,9	8,6	5,6
2018	6,7	5,9	8,6	5,6
2019	6,7	5,7	8,6	5,8

*Fuente:* Índice Internacional de Derechos de Propiedad (IIDP).

### 3. Conclusiones

Si separamos a los 129 países estudiados en cinco grupos, dependiendo de qué calificación obtienen en el IIDP, encontramos que el quintil superior (el 20% con mejor resultado) tiene un PIB per cápita superior a los 57.000 dólares, mientras que el inferior (el 20% con peor resultado) no llega a los 4.000 dólares. Los quintiles intermedios muestran un volumen decreciente de PIB per cápita conforme su grado de protección de los derechos de propiedad es más débil.

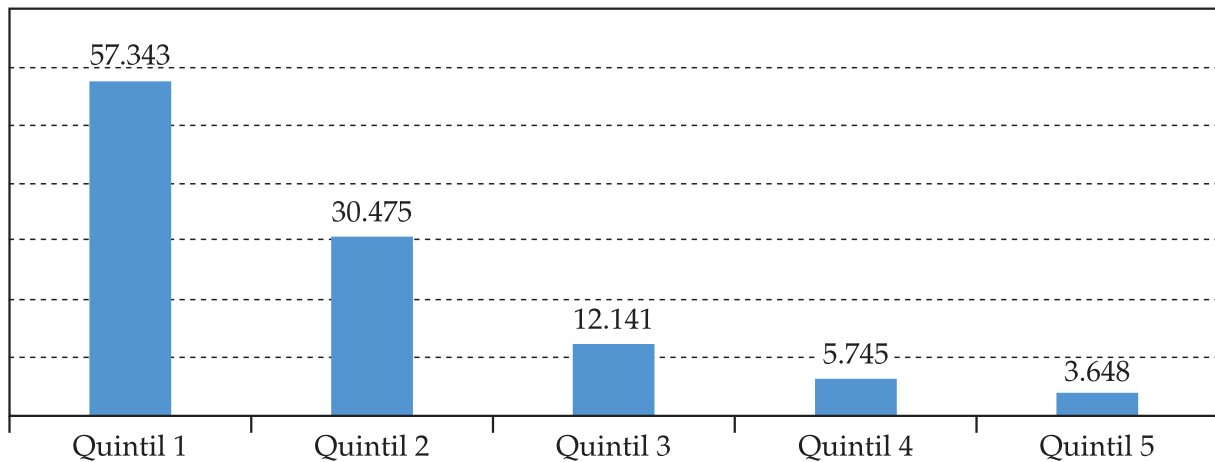
En el siguiente Cuadro se puede comprobar el cálculo de la correlación (coeficientes de Pearson) existente entre el resultado obtenido por cada país en el IIDP y la nota recabada por esa misma economía en diversos indicadores e índices internacionales. Como se puede comprobar, **los derechos de propiedad inducen un círculo virtuoso, en la medida en que su correcta protección va de la mano con un buen desempeño en áreas vitales para la prosperidad.**

EL IIDP 2019 pone de manifiesto el **estrecho vínculo entre la protección de la propiedad privada y el desarrollo socioeconómico.** Esta relación se expresa en términos de PIB per cápita, pero también en variables relativas al emprendimiento, a la innovación o a la calidad de las instituciones.

**El resultado cosechado por España resulta preocupante, por dos motivos.** En primer lugar, porque **coloca a nuestro país lejos de las posiciones de referencia, en el puesto 27 de las 36 economías de la OCDE.** En segundo lugar, porque **la evaluación para España arroja un**

GRÁFICO 10

PIB PER CÁPITA, SEGÚN RESULTADO LOGRADO EN EL IIDP 2019



Fuente: Índice Internacional de Derechos de Propiedad (IIDP).

CUADRO 4

CORRELACIÓN ENTRE EL IIDP Y OTROS INDICADORES E ÍNDICES INTERNACIONALES

Categoría	Indicador	Correlación (Coeficiente Pearson) con IIDP 2019
Resultados económicos	PIB per cápita	0,81
	PIB per cápita ajustado al coeficiente GINI de desigualdad	0,81
	Formación bruta de capital per cápita	0,74
	Índice de Complejidad Económica	0,78
	Índice Global de Emprendimiento	0,90
Instituciones	Índice de Calidad Institucional	0,91
	Índice de Percepción de la Corrupción	0,93
	Índice de Informalidad Económica	-0,76
	Grado de activismo cívico	0,83
Innovación	Innovación en el ámbito de la biotecnología	0,92
	Índice de Desarrollo de las Telecomunicaciones	0,78
	Rapidez de la conexión media a internet	0,73
	Índice de Infraestructuras de las Telecomunicaciones	0,79
	Grado de penetración de la tecnología <i>smartphone</i>	0,77
	Índice Global de Conectividad	0,89
	Índice de Preparación Tecnológica	0,89

Fuente: Elaborado por el Instituto de Estudios Económicos.

**preocupante estancamiento durante la última década**, hasta el punto de que la calificación lograda en 2019 es inferior a la registrada en 2007, año de publicación de la primera edición del IIDP.

La mejora de la protección de los derechos de propiedad pasa por abordar las tres distintas variables que cubre el IIDP. En primer lugar, **es preciso apuntalar un entorno legal y político más estable**, algo especialmente importante si tenemos en cuenta la volatilidad institucional de los últimos cuatro años, marcados por la celebración de cuatro elecciones generales. La incertidumbre asociada a dicho escenario redonda negativamente en la seguridad jurídica, golpeando así al grado de protección de los derechos de propiedad. En segundo lugar, **es preciso salvaguardar de forma más clara la propiedad física de los ciudadanos y las empresas**, agilizando el funcionamiento de una justicia que, si bien es razonablemente garantista, tiende a dilatar excesivamente sus tiempos de resolución. En tercer lugar, **es importante tomar medidas más contundentes en materia de protección intelectual**, reforzando la lucha contra la piratería y asegurando un marco favorable para el desarrollo de patentes.



INSTITUTO  
DE ESTUDIOS  
ECONÓMICOS

40

**años**

*por la economía  
de mercado*

**INSTITUTO DE ESTUDIOS ECONÓMICOS**

Servicio de Publicaciones

Tel.: 917 820 580

Correo: [iee@ieemadrid.com](mailto:iee@ieemadrid.com)

[www.ieemadrid.es](http://www.ieemadrid.es)



Un adecuado marco de protección de los derechos de propiedad incentiva no solo la acumulación de capital, sino también su asignación eficiente, lo que redundaría en una mejora de la productividad y del crecimiento a largo plazo. Por esta razón, en este informe se publica para España el Índice Internacional de Derechos de Propiedad, que, entre otras cuestiones, presenta una medición internacional de la garantía de la propiedad privada. A partir de esta, se puede observar que existe una fuerte correlación entre el nivel de protección de los derechos de propiedad y el progreso económico medido por el PIB per cápita, el nivel de inversión y el emprendimiento, lo que viene a manifestar que el respeto a la propiedad privada no deja de ser la posibilidad de disfrutar de los resultados exitosos de las actividades emprendidas. Por otra parte, la protección efectiva del derecho de propiedad exige también el cumplimiento del principio constitucional y de derechos humanos de no confiscación. Con este objeto, sería conveniente establecer un límite a la tributación general, bien normativamente, o bien a través del desarrollo jurisprudencial del Tribunal Constitucional, por el cual la suma de todos los impuestos directos pagados por el individuo no pudiera superar un porcentaje significativo de su renta, límite este que ya se recoge en otros países de nuestro entorno.



**INSTITUTO DE ESTUDIOS ECONÓMICOS**

Tel.: 917 820 580  
Correo: [iee@ieemadrid.com](mailto:iee@ieemadrid.com)  
[www.ieemadrid.es](http://www.ieemadrid.es)