



Derechos de Propiedad: La Diferencia entre ser Pobre o Rico

Por: Tom Rodriguez

El economista peruano Hernando De Soto considera que la principal diferencia entre el llamado tercer mundo y los países avanzados son los Derechos de Propiedad. Su tesis se inicia con la pregunta fundamental de por qué se dan avances tan disímiles entre dos países a pesar de que presentan similares niveles de capacidad empresarial, abundancia de recursos naturales y mano de obra.

Para él la explicación reside en la falta de un efectivo sistema (un mercado) que respalde y facilite la utilización de estos instrumentos que consagran el derecho de los individuos u organizaciones a poseer bienes y a beneficiarse de los flujos de ingresos que generan estos bienes.

A su vez, la compra y venta fluida de estos títulos (derechos) está vinculado al funcionamiento de una economía de mercado y de un Estado de Derecho que de sustento institucional a las transacciones en un mercado transparente. Esto sucede con mayor facilidad precisamente en los sistemas capitalistas --a diferencia de otros modelos económicos que han proscrito el derecho a la propiedad.

Visto así el problema de los países subdesarrollados radica en que el acceso a estos derechos y a un bajo costo resulta difícil. De allí que la carencia de un sistema de propiedad impide que los agentes económicos puedan capitalizar precisamente sobre la base del valor de mercado de las propiedades lo cual genera más bien una subvaloración.

Financieramente esta incapacidad de utilizar dicho capital como palanca constituye un obstáculo para que estos bienes reflejen su verdadero valor financiero, lo que impide de paso que se multiplique el capital (o el valor de estos bienes).

Parte del problema radica en la complejidad de procesar o registrar estas propiedades. En Filipinas formalizar una propiedad urbana exige 170 pasos y un periodo de entre 13 a 25 años. En Egipto el acceso a un lote para construir exige 77 pasos en 31 diferentes entidades, lo que tarda entre 6 a 14 años.

Para De Soto hay elementos de carácter histórico que influyen. Por ejemplo los primeros colonos o pioneros de los Estados Unidos desarrollaron un sistema legal que protegiera el fruto de su trabajo y facilitara la acumulación de riqueza, lo que contrasta abiertamente con el sistema de colonización de los países menos avanzados donde los mercados de propiedades eran casi inexistentes y se

operaba bajo un sistema semi-feudal de tenencia de la tierra.

Precisamente el International Properties Right Index es un índice que mide en casi 129 países qué tanto se protegen o no los Derechos de Propiedad. Del informe correspondiente al 2009 se desprende con absoluta claridad, la relación o correlación entre el grado de protección de los Derechos de Propiedad de un país y su nivel económico tal que, a mayor el nivel de protección, mayor desarrollo.

En cuanto a Panamá, ocupa el rango 55 (de 129) a nivel mundial, y 5 a nivel regional (entre más cerca a 1 el "ranking" mejora). Sin embargo, visto con mayor detalle, el país presenta deficiencias marcadas en categorías como una baja Independencia Judicial y la existencia de pocas restricciones a prácticas que violan los Derechos de Autor (Propiedad Intelectual).

Visto así, de lograrse correcciones en estas categorías, a pesar de su peldaño relativamente alto el país pasaría indefectiblemente a ocupar sitios más altos en el ranking mundial impulsando la competitividad y creando las bases para un mayor y más sólido desarrollo económico. Reconociendo esta limitación, en los últimos 8 años, tres administraciones seguidas llevan a cabo programas como "PRONAT" que acelera la titulación de tierras con aplicación de tecnologías modernas de precisión y masificación, y de derechos posesorios entre otros. Se ha mejorado el registro público creado en 1913, y se ha tratado de acelerar los procesos de titulación y reconocimiento legal de propiedades. Varios gobiernos desde 1984 y antes han enfatizado la titulación de tierras.

Es de esperarse que todos esos esfuerzos se acentúen y permitan cumplir el objetivo de la titulación con el profesionalismo requerido para el éxito.