

El problema de la ocupación ilegal en España

Índice Internacional de Derechos de Propiedad (IIDP) 2024

COLECCIÓN INFORMES

Marzo 2025



El problema de la ocupación ilegal en España

Índice Internacional de Derechos de Propiedad
(IIDP) 2024

Autor principal:

INSTITUTO DE ESTUDIOS ECONÓMICOS

Con la colaboración de:

MATILDE CUENA CASAS

Catedrática de Derecho Civil | Universidad Complutense de Madrid
Cofundadora y coeditora | Fundación Hay Derecho

VICENTE PÉREZ DAUDÍ

Catedrático de Derecho Procesal | Universidad de Barcelona



INSTITUTO DE ESTUDIOS ECONÓMICOS



El presente Informe ha sido elaborado por el Instituto de Estudios Económicos (IEE), bajo la dirección de Gregorio Izquierdo Llanes, con la participación, como autores principales, del Servicio Técnico del IEE, al que pertenecen María Higuera Callejo, Marta Meler Tarlowski, María Laura Díaz di Cocco y Carolina Rodríguez Brondo, con la coordinación de Carlos Ruiz Fonseca.

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 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.

El Instituto de Estudios Económicos no se identifica necesariamente con el contenido de los documentos aquí publicados. Las opiniones, juicios y valoraciones expresadas son propias de los autores.

© 2025 INSTITUTO DE ESTUDIOS ECONÓMICOS
C/ Príncipe de Vergara, 74, 6.ª planta • 28006 Madrid
Tel.: 917 820 580
iee@ieemadrid.com
www.ieemadrid.es

© 2025 MATILDE CUENA CASAS, por «El problema de la ocupación ilegal en el mercado de la vivienda»

© 2025 VICENTE PÉREZ DAUDÍ, por «El conflicto jurídico del fenómeno de la ocupación: derecho a la vivienda vs. derecho a la tutela judicial efectiva»

Maquetación: D. G. Gallego y Asociados, S. L.
gallego@dg-gallego.com

Marzo 2025

Documento digital PDF

Se autoriza la difusión por terceros de esta publicación, de forma total o parcial, siempre y cuando quede reflejado inequívocamente que la autoría de la misma es del Instituto de Estudios Económicos. En este caso, rogamos que nos envíen una copia de la referencia al IEE.

Índice

RESUMEN EJECUTIVO	6
--------------------------------	----------

INSTITUTO DE ESTUDIOS ECONÓMICOS

ESTUDIO INTRODUCTORIO. EL PROBLEMA DE LA OCUPACIÓN ILEGAL EN ESPAÑA	12
--	-----------

1. España en el Índice Internacional de Derechos de Propiedad (IIDP) 2024	12
2. Impacto económico de la protección de los derechos de propiedad	16
3. El fenómeno de la ocupación ilegal y los desahucios, y su incidencia sobre el derecho a la propiedad inmobiliaria	21
3.1. El incremento de la ocupación ilegal como síntoma de una política de vivienda ineficiente.....	21
3.2. La ocupación y el desahucio en cifras: un problema en crecimiento	23
4. Reformas y medidas propuestas	28
Referencias bibliográficas	33

EL PROBLEMA DE LA OCUPACIÓN ILEGAL EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA	34
--	-----------

MATILDE CUENA CASAS | Catedrática de Derecho Civil / Universidad Complutense de Madrid | Cofundadora y coeditora / Fundación Hay Derecho

1. Fallos regulatorios que incentivan la ocupación ilegal de inmuebles	34
1.1. La ocupación ilegal no es un bulo.....	34
1.2. Fallos regulatorios en la vía civil para lograr el desalojo del ocupante ilegal.....	36
1.3. Fallos regulatorios para la obtención del desalojo en la vía penal.....	40
2. La devaluación constitucional de la propiedad privada y la desprotección frente a la ocupación ilegal.....	42
3. Propuestas de reforma para luchar contra la ocupación ilegal	44



EL CONFLICTO JURÍDICO DEL FENÓMENO DE LA OCUPACIÓN: DERECHO A LA VIVIENDA VS. DERECHO A LA TUTELA JUDICIAL EFECTIVA 45

VICENTE PÉREZ DAUDÍ | Catedrático de Derecho Procesal / Universidad de Barcelona

Introducción	45
1. Las opciones procesales frente a la ocupación	46
2. La obligación de ofrecer una alternativa habitacional a los colectivos vulnerables y su incidencia en el derecho a la tutela judicial efectiva	47
3. El origen del problema: la falta de vivienda social en España.....	48
4. Los efectos en el derecho a la tutela judicial efectiva del derecho a la vivienda	49
5. Conclusión.....	51
Referencias bibliográficas	51

PROPERTY RIGHTS ALLIANCE

ÍNDICE INTERNACIONAL DE DERECHOS DE PROPIEDAD (IIDP) 2024..... 53

1. El papel de los derechos de propiedad en las sociedades modernas	53
2. Midiendo la fortaleza de los derechos de propiedad	57
2.1. Construyendo el Índice, componente por componente.....	59
3. Los resultados del Índice Internacional de Derechos de Propiedad 2024	61
4. La interrelación de la propiedad privada con otras variables.....	69
4.1. Demografía	69
4.2. Nivel de renta.....	69
4.3. Correlación con variables e indicadores relevantes	70
4.4. Igualdad de género.....	75
4.5. Impuestos sobre la propiedad.....	76
5. España en el Índice Internacional de Derechos de Propiedad 2024.....	78
6. Conclusiones y recomendaciones.....	92
Referencias bibliográficas y fuentes empleadas	93



Resumen Ejecutivo

Los derechos de propiedad son un pilar fundamental para el desarrollo económico, ya que garantizan la seguridad jurídica, fomentan la inversión y promueven la innovación.

Cuando estos derechos están protegidos, las empresas pueden operar con mayor certeza, facilitando la competencia, la cooperación y el crecimiento sostenido. Además, un entorno de respeto a la propiedad, tanto física como intelectual, permite una asignación eficiente de los recursos, impulsando la actividad empresarial y la generación de riqueza. En cambio, la falta de protección adecuada distorsiona las decisiones económicas, genera incertidumbre y limita la capacidad de planificación y expansión de las empresas.

Dada su estrecha relación con la competitividad y la productividad de las economías, la protección de los derechos de propiedad es un factor clave para la estabilidad y el desarrollo económico. En este contexto, el presente Informe se analiza la posición de España en el Índice Internacional de Derechos de Propiedad, su impacto económico y, finalmente, el fenómeno de la ocupación ilegal y los desahucios, como una manifestación de los desafíos que afronta nuestro país en esta materia.

El Instituto de Estudios Económicos realiza el seguimiento y la difusión en España del Índice Internacional de Derechos de Propiedad (IIDP), que es elaborado y publicado por la Property Rights Alliance¹, poniendo especial foco en los resultados de la OCDE, con ánimo de estudiar, de forma más concreta, la situación de los derechos de propiedad en las economías más avanzadas. Este índice evalúa la protección de estos derechos en 125 países, cubriendo el 98% del PIB mundial. Analiza once variables agrupadas en tres grandes categorías: entorno legal y político, protección de la propiedad física y blindaje de la propiedad intelectual. La evidencia muestra que los países con mejor desempeño en este indicador tienden a tener mayor crecimiento económico, competitividad e innovación, así como menores niveles de pobreza.

En comparación con otras economías avanzadas, **España se sitúa en una posición por debajo de la media de la OCDE y de la Unión Europea en este ámbito, lo que subraya la necesidad de seguir trabajando en la mejora de la protección de estos derechos.** El análisis de la evolución de la protección de los derechos de propiedad en España resulta, por tanto, fundamental para comprender las áreas de mejora y los desafíos que se deben afrontar, con el objetivo de

¹ El IIDP cuenta con la colaboración de más de un centenar de entidades asociadas en todo el mundo. Este índice ofrece una comparativa sobre el grado de protección de los derechos de propiedad para buena parte de las economías mundiales; en concreto, en la edición de 2024, recoge información sobre 125 países. Para ello, analiza once variables que se agrupan en tres grandes categorías de estudio: el entorno legal y político (LP), la protección de la propiedad física (PF) y el blindaje de la propiedad intelectual (PI).



seguir fortaleciendo el marco institucional que sustenta el crecimiento económico y la prosperidad empresarial.

En 2024, España se mantiene en la mitad inferior del *ranking* del Índice Internacional de Derechos de Propiedad, posicionándose en el puesto 22 de los 37 países analizados de la OCDE. Esta posición es la misma que en 2023, lo que indica la ausencia de medidas para mejorar la protección de los derechos de propiedad.

La evolución de la calificación obtenida por España en el IIDP y sus distintos componentes, a lo largo del periodo 2007-2024, ha mantenido una cierta estabilidad, sin que se hayan producido avances importantes en la mejora de los derechos de propiedad en dicho periodo. En las 18 ediciones del Índice Internacional de Derechos de Propiedad, la nota de España nunca ha alcanzado siquiera los 7 puntos (6,4 puntos en 2024), calificación por encima de la cual se sitúan los países más avanzados. **Ahora bien, se ha de destacar que, dentro de los subcomponentes del IIDP, la protección del derecho de la propiedad física es el que más se ha deteriorado en el periodo reciente**, alcanzando un registro de 6 puntos en 2024, y teniendo en cuenta que, en 2021, este registraba una calificación de 7,1 puntos. Teniendo en cuenta la variación respecto a los resultados de 2023, **España ha experimentado una reducción más pronunciada que el resto de los países de la Unión Europea y que el resto de la OCDE en el subcomponente del entorno legal y político.**

En términos relativos, **España presenta un resultado de un 4,3% menor al valor medio de la OCDE y de un 1,9% inferior al de la media de la UE.** Estas diferencias se remarcan al comparar los resultados de nuestro país con los de los países mejor clasificados, siendo un 20,8% menor que Finlandia, que se ha mantenido como la nación con mejor protección de los derechos de propiedad por tercer año consecutivo. Concretamente, en España se ha reducido un 4,4% respecto de 2023, mientras que, en el resto de los países de la UE, en promedio, la disminución ha sido del 1,7%; y en el resto de los países de la OCDE la puntuación promedio ha caído un 1,4%. **En los subcomponentes restantes, las variaciones interanuales han sido mínimas, aunque sí que se puede apreciar que España ha presentado un comportamiento ligeramente más desfavorable.**

Por otra parte, si se tiene en cuenta el **ajuste por impuestos del índice de IIDP** (denominado IIDP-TAX), **España aparece en el puesto 24 del total de 37 economías analizadas, cayendo hasta los 5,7 puntos** (respecto de los de 6,4 puntos del indicador sin ajustar) **una vez se considera el efecto que tienen los impuestos sobre la propiedad.** Ante estos resultados, España debe reflexionar en torno a la **excesiva incidencia de los impuestos sobre la propiedad.** Estos gravámenes tienen un peso mucho mayor en nuestro país que en la OCDE, lo que **reduce la capacidad efectiva de dar un uso más pleno a los derechos de propiedad.**

Los países con mayores niveles de protección de estos derechos suelen tener un PIB per cápita más alto. Por otro lado, las distorsiones causadas por la intervención gubernamental que socava los derechos de propiedad, como la ocupación ilegal y las políticas intervencionistas, pueden generar incertidumbre y desalentar la inversión y la innovación, lo que impacta negativamente en el crecimiento económico.



El análisis también resalta cómo las políticas fiscales, especialmente los impuestos sobre la propiedad pueden influir en la protección de estos derechos. España, por ejemplo, experimenta un ajuste a la baja en su clasificación en el Índice Internacional de Derechos de Propiedad debido al impacto de los impuestos, lo que limita la capacidad de los individuos y empresas para hacer un uso pleno de sus derechos de propiedad. La innovación también es otro factor que se desarrolla e incentiva a partir del aseguramiento de los derechos de propiedad. Cuando los derechos de propiedad están bien definidos y protegidos, los individuos y las empresas tienen los incentivos necesarios para invertir en investigación y desarrollo (I+D), ya que pueden rentabilizar los resultados de estas inversiones. **La protección de las patentes, por ejemplo, asegura que las invenciones y avances tecnológicos sean reconocidos y no puedan ser copiados sin compensación, lo que fomenta la generación de nuevas ideas.**

Este entorno de seguridad jurídica promueve la innovación, que, a su vez, impulsa el progreso tecnológico y fortalece la competitividad de las economías en los mercados globales. En este sentido, se ha analizado el número de patentes y empresas registradas en diferentes países, lo cual refleja cómo la protección de los derechos de propiedad, específicamente las patentes, incentiva la creación de nuevas tecnologías y el crecimiento empresarial. Los países con un marco institucional robusto en términos de derechos de propiedad, como Estados Unidos y Alemania, muestran cifras significativamente más altas en cuanto al número de patentes por cada 1.000 empresas en comparación con los países con sistemas más débiles.

Por último, como se ha mencionado anteriormente, **la inversión se ve claramente favorecida por un contexto institucional estable, no solo en términos de la inversión nacional, sino también en la atracción de inversión extranjera.** Un entorno donde los derechos de propiedad estén bien protegidos genera confianza entre los inversores, facilitando el flujo de capitales y contribuyendo al crecimiento económico. Esta relación positiva entre la protección de los derechos de propiedad y la inversión extranjera se puede ver en los datos, que muestran cómo los países con un marco institucional sólido y predecible logran atraer mayores flujos de inversión extranjera directa.

En conclusión, una adecuada protección de los derechos de propiedad, garantizados por un marco regulatorio en el que predomine la seguridad jurídica, la estabilidad y la predictibilidad, así como que sean libremente transferibles, es fundamental para incentivar la innovación, la inversión y el desarrollo económico. Este entorno no solo facilita el ejercicio de la función empresarial, sino que también promueve la cooperación voluntaria entre los actores económicos, al crear un espacio donde se coordinan los intereses y las acciones del conjunto de los agentes económicos. Además, la garantía sobre los derechos de propiedad es fundamento para la libertad económica, permitiendo a las familias y a las empresas formular y desplegar sus planes de acción, satisfaciendo sus necesidades y generando bienes y servicios que permiten cubrir las necesidades de otros individuos.

Como una problemática especialmente relevante en España en relación con los derechos de propiedad **la ocupación ilegal de inmuebles ha experimentado un incremento significativo**



en los últimos años, reflejando fallos en las políticas de vivienda y una insuficiente protección del derecho a la propiedad privada.

En 2024, el número de denuncias por ocupación ilegal de inmuebles alcanzó casi los 16.500 casos (prácticamente 317 denuncias a la semana), lo que supone un incremento del 7% respecto al año anterior. Este tipo de denuncias **en España ha mostrado una tendencia al alza en los últimos quince años, multiplicándose más de seis veces en este periodo.** Durante el periodo 2018-2024 el aumento de este tipo de denuncias ha sido del 34,5%. Se ha de destacar que las denuncias por ocupación ilegal de inmuebles tan solo es un valor aproximado del total de viviendas ocupadas y muestra parcialmente el fenómeno de la ocupación ilegal infraestimándolo. En muchos casos no se materializan denuncias sobre esta cuestión por suponer un mayor coste la no disponibilidad del inmueble y tener que afrontar, por la vía legal durante un amplio periodo de tiempo, este ilícito. Asimismo, estos datos solo recogen las denuncias que han sido efectuadas por personas físicas.

En otras palabras, aun pudiendo considerarse la ocupación ilegal como un fenómeno relativamente reducido en términos de población y parque de viviendas, **se transige con el mismo sin proporcionar una solución real, lo que estaría ocasionando la aparición de riesgo moral y, por lo tanto, generando incentivos para que este fenómeno se acreciente.** Un ejemplo que utiliza Matilde Cuenca Casas en este Informe, para evidenciar este argumento, es el hecho de que **muchos propietarios recurran a empresas privadas de desalojo o vías de negociación** que escapen de la litigiosidad del sistema judicial. En estos casos el afectado debe «autotutelarse» ante el fracaso de los mecanismos legales y, por si esto fuera poco, hay una **dejación de funciones por parte de los poderes públicos** ante el mandato constitucional de implementar políticas que garanticen a los ciudadanos una vivienda digna y adecuada. De esta forma, **se traspaesa esta responsabilidad, en detrimento del derecho a la propiedad, a los propietarios privados de los inmuebles**, lo que *de facto* se consideraría como expropiación, a la que le correspondería su respectiva indemnización. «Es el Estado, y no los particulares, el encargado de implementar dichas políticas».

Vicente Pérez Daudí, experto en derecho inmobiliario, señala que «la falta de una respuesta rápida y efectiva por parte del sistema judicial ha sido un factor clave en el crecimiento de este fenómeno». Cataluña es la comunidad autónoma con mayor incidencia representando el 43% del total nacional. Además, estas cifras, aunque alarmantes, no muestran una imagen completa de la magnitud del problema, ya que no contabilizan aquellos procesos que involucran una resolución por vía civil y no penal.

El marco regulatorio actual, influido por la **Ley 12/2023**, no ha resuelto la problemática. A pesar de los esfuerzos, no se han implementado mecanismos eficaces para el desalojo rápido de ocupaciones ilegales, dejando a los propietarios vulnerables e inseguros. **Matilde Cuenca Casas, abogada y especialista en derecho urbanístico, subraya que «la normativa actual sigue siendo insuficiente para garantizar la seguridad jurídica de los propietarios y fomentar un mercado de alquiler estable».** La legislación también presenta medidas intervencionistas, como



la limitación de alquileres en zonas tensionadas, lo que podría agravar el problema de acceso a la vivienda y aumentar la demanda de vivienda social, favoreciendo, en consecuencia, la ocupación ilegal. Se ha de destacar que **la duración promedio de los verbales posesorios por ocupación ilegal de viviendas ha aumentado significativamente: de 4,9 meses, en 2018, a 12 meses en 2023, esto es un incremento de más del 50%**.

Según Vicente Pérez Daudí, «estos plazos largos no solo afectan a los propietarios, sino que también alimentan la percepción de impunidad entre los ocupantes ilegales».

En cuanto a los **desahucios**, se constata que los ocurridos **por impago de alquiler aumentaron un 4,5% en 2024**, mientras que los de impago hipotecario disminuyeron ligeramente. **El impacto de la pandemia se refleja en una caída temporal de los desahucios en 2020, pero el repunte posterior demuestra que el fenómeno de la ocupación ilegal de viviendas en alquiler se acrecienta, tal y como reafirman los registros procedentes de las resoluciones dictadas en procedimientos sobre arrendamientos urbanos, en cuanto al número de sentencias y decretos dictados por impago de alquileres en dicho periodo.**

El actual marco normativo y las políticas intervencionistas en el mercado de la vivienda están impidiendo que se mejore la accesibilidad al mercado de la vivienda, amplificándose fenómenos que dañan fundamentos esenciales para el buen funcionamiento del mismo, como es el derecho a la propiedad privada. En este sentido, se ha de destacar la **parsimonia de los poderes públicos para resolver la creciente legitimación** que está adquiriendo la ocupación ilegal de viviendas.

En su artículo para el presente Informe, **Matilde Cuenca Casas** ahonda en la problemática desde la perspectiva de los fallos regulatorios, las consecuencias sobre el propietario y las propuestas de solución al problema. La autora explica que **las leyes actuales, en lugar de proteger la propiedad privada, han favorecido el alargamiento de los procesos judiciales y el establecimiento de restricciones para los desalojos. Indica que la ley 12/2023 y la prórroga de la suspensión de desahucios hasta 2025 han agravado el problema**, haciendo que los propietarios, especialmente los grandes tenedores, asuman la carga de garantizar el derecho a la vivienda. También señala que **la distinción entre allanamiento de morada y usurpación ha generado un vacío legal que impide desalojos inmediatos en muchos casos**. Finalmente, Matilde Cuenca Casas **propone reformas para agilizar el desalojo, eliminar la inviolabilidad del domicilio** para las personas que cometen ocupaciones ilegales y **otorgar más facultades a las comunidades y ayuntamientos, con el fin de recuperar la seguridad jurídica y proteger a los propietarios.**

Por otro lado, **Vicente Pérez Daudí analiza el fenómeno de la ocupación ilegal desde la perspectiva del derecho a la tutela judicial efectiva y su relación con el derecho a la vivienda. Examina las opciones procesales existentes para recuperar la posesión de un inmueble y la obligación del Estado de ofrecer alternativas habitacionales a colectivos vulnerables**. Se destaca la **falta de vivienda social en España** como una de las causas del problema y cómo el legislador ha optado medidas que afectan al derecho de acceso a la justicia. Finalmente, se



concluye que **el derecho a la tutela judicial efectiva puede ser limitado por razones de interés social, pero no anulado ni suspendido indefinidamente, ya que ello vulneraría principios constitucionales y convencionales.**

En resumen, **la ocupación ilegal en España es un fenómeno creciente, alimentado por políticas públicas ineficaces que no resuelven la falta de acceso a la vivienda.** La reforma legal reciente no aborda de manera efectiva el desalojo rápido de ocupaciones ilegales, dejando a los propietarios en una situación de inseguridad jurídica y propiciando el crecimiento de este fenómeno. **Como concluye Matilde Cuenca Casas, «la reforma debe centrarse en la eficiencia de los procedimientos judiciales y en la protección real de los derechos de los propietarios».**

Considerando todos estos elementos, **es preciso introducir una serie de medidas que agilicen los procesos judiciales para la recuperación de propiedades ocupadas ilegalmente,** siguiendo las mejores prácticas europeas, así como elevar las penas para este tipo de delitos.

Palabras clave: **Índice Internacional de Derechos de Propiedad, libertad económica, competitividad, derechos de propiedad, seguridad jurídica, derecho a la vivienda, derecho a la tutela judicial efectiva, alquiler, ocupación ilegal, desahucios.**



Estudio Introductorio

El problema de la ocupación ilegal en España

1. España en el Índice Internacional de Derechos de Propiedad (IIDP) 2024

Los derechos de propiedad son un pilar fundamental para el desarrollo económico de las economías avanzadas en la actualidad, dados sus importantes efectos sobre el crecimiento empresarial y el bienestar social. **En el ámbito empresarial, la seguridad jurídica derivada de la protección efectiva de estos derechos es esencial para fomentar la inversión, la innovación y el emprendimiento.** Un entorno en el que los derechos de propiedad sean respetados y garantizados no solo ofrece a los empresarios la certeza de que podrán obtener retornos de su actividad, sino que también crea un clima favorable para la cooperación, la competencia y el intercambio de ideas, todos ellos factores clave para el crecimiento económico en el largo plazo.

La protección de los derechos de propiedad, tanto sobre bienes físicos como intangibles, es crucial para un adecuado funcionamiento del mecanismo de mercado como proceso de asignación eficiente de los recursos en una economía. Cuando los derechos están bien definidos, se reducen los costes de transacción, facilitando la toma de decisiones económicas e incentivando el uso del capital físico en el proceso productivo. Esto, a su vez, promueve la creación de valor a largo plazo y la competitividad de las empresas españolas, impulsando el desarrollo económico a nivel nacional. Asimismo, **los incentivos que genera una estructura institucional y normativa en la que se definen, se aseguran y se transmiten los derechos de propiedad en la sociedad determinan el grado de desarrollo y especialización de las actividades empresariales y, por lo tanto, tienen un efecto directo y significativo sobre la productividad total de una economía.**

Por otro lado, un sistema que no garantice adecuadamente los derechos de propiedad distorsiona las decisiones de los agentes económicos, especialmente entre las empresas, y genera incertidumbre, al limitar su capacidad de acción, esto es, al reducir su grado de libertad económica y de libertad de empresa. **En un contexto de inseguridad jurídica, los empresarios y las empresas se ven limitados en su capacidad de planificar a largo plazo y de desarrollar proyectos innovadores.** La falta de protección de la propiedad intelectual, por ejemplo, desincentiva la inversión en investigación y desarrollo, frena la creatividad y ralentiza el progreso tecnológico, factores que proporcionan un aumento de la productividad total de los factores y, por ende, del crecimiento económico a largo plazo.



A pesar de la importancia de garantizar los derechos de propiedad, la evolución de España en el Índice Internacional de Derechos de Propiedad muestra que aún enfrenta desafíos en cuanto a la garantía efectiva de este tipo de derechos, especialmente en comparación con algunas de las principales economías desarrolladas. Este Índice es elaborado y publicado por la Property Rights Alliance, que cuenta con la colaboración de más de un centenar de entidades asociadas en todo el mundo, y ofrece una comparativa sobre el grado de protección de los derechos de propiedad para buena parte de las economías mundiales; en concreto, en la edición de 2024, recoge información sobre 125 países, cubriendo el 98% del PIB mundial. Para ello analiza once variables que se agrupan en tres grandes categorías de estudio: el **entorno legal y político** (LP), la **protección de la propiedad física** (PF) y el blindaje de la **propiedad intelectual** (PI).

De esta forma, **un marco institucional que establezca una regulación eficiente, estable y predecible, y que garantice de forma efectiva, y no solo formal, los derechos de propiedad y el cumplimiento de los contratos es clave para el buen funcionamiento de las empresas y, por tanto, para el crecimiento económico y la generación de riqueza y bienestar a largo plazo de un país.**

El Instituto de Estudios Económicos realiza el seguimiento y la difusión de este Índice en España, con una adaptación que se centra en los resultados de 37 países de la OCDE, con ánimo de estudiar, de forma más concreta, la situación de los derechos de propiedad en las economías más avanzadas.

En comparación con otras economías avanzadas, **España se sitúa en una posición por debajo de la media de la OCDE y de la Unión Europea en este ámbito, lo que subraya la necesidad de seguir trabajando en la mejora de la protección de estos derechos.** El análisis de la evolución de la protección de los derechos de propiedad en España resulta, por tanto, fundamental para comprender las áreas de mejora y los desafíos que se deben afrontar, con el objetivo de seguir fortaleciendo el marco institucional que sustenta el crecimiento económico y la prosperidad empresarial.

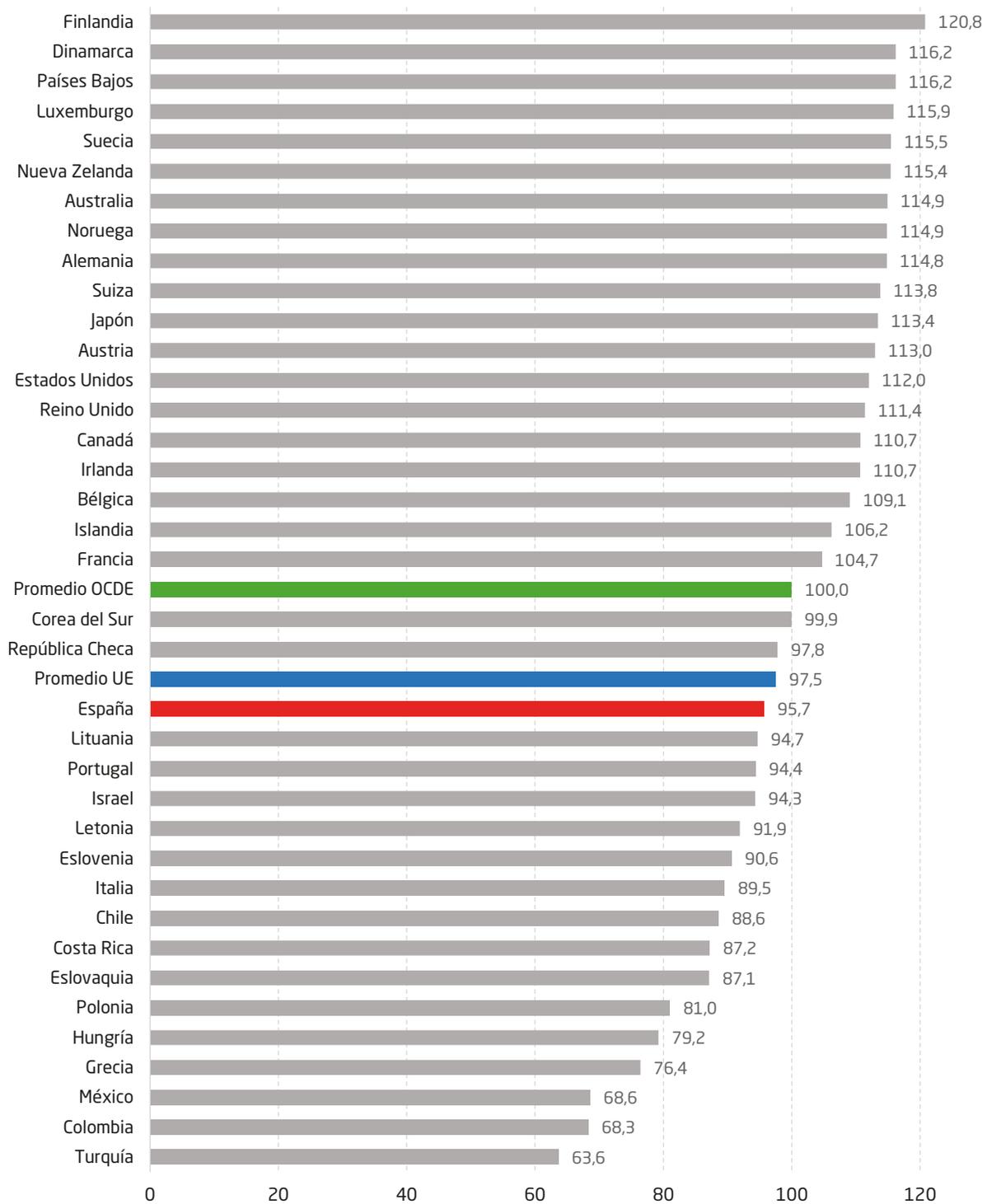
A la vista de los países que encabezan el *ranking* internacional, se puede apreciar que existe una relación estrecha entre la adecuada protección de los derechos de propiedad y un mayor desarrollo económico y bienestar. **Aquellos países con mejores desempeños en el Indicador Internacional de Derechos de Propiedad (IIDP) tienen, en general, un PIB per cápita más alto, menor pobreza, mayor competitividad y más innovación,** como se comentará posteriormente (Gráfico 1).



GRÁFICO 1

Índice Internacional de Derechos de Propiedad (IIDP) para los países de la OCDE

Año 2024



Nota: El promedio de la UE no incluye Estonia, por no estar considerada en la publicación original de la Property Rights Alliance.
 Fuente: Elaboración propia del Instituto de Estudios Económicos a partir de los datos del Índice Internacional de Derechos de Propiedad (IIDP) de la Property Rights Alliance.



En 2024, España se mantiene en la mitad inferior del *ranking* del Índice Internacional de Derechos de Propiedad, posicionándose en el puesto 22 de los 37 países analizados de la OCDE. Esta posición es la misma que en 2023, lo que indica la ausencia de medidas para mejorar la protección de los derechos de propiedad. Asimismo, España ha reducido su distancia con la Unión Europea, aunque se sigue manteniendo por debajo de la misma. Este acercamiento no se ha producido por una mejora de la protección de los derechos de propiedad en España que, de hecho, ha empeorado respecto a 2023, sino por un deterioro de la garantía de estos derechos a nivel europeo.

En términos relativos, España presenta un resultado de un 4,3% menor al valor medio de la OCDE y de un 1,9% inferior al de la media de la UE. Estas diferencias se remarcan al comparar los resultados de nuestro país con los de los países mejor clasificados, siendo un 20,8% menor que Finlandia, que se ha mantenido como la nación con mejor protección de los derechos de propiedad por tercer año consecutivo.

De los once subcomponentes que integran el índice agregado, España se sitúa por detrás del promedio de la OCDE en ocho de ellos, siendo especialmente significativa esta diferencia en los subcomponentes de la independencia judicial (-13% respecto de la OCDE), el control de la corrupción (-11,2%) y la protección de la propiedad física (-10,7%). En el caso opuesto, España presenta una mejor puntuación que el promedio de la OCDE en la protección de patentes (+9,1% respecto de la OCDE) y la protección de las marcas (+11,1%).

Teniendo en cuenta la variación respecto a los resultados de 2023, España ha experimentado una reducción más pronunciada que el resto de los países de la Unión Europea y del resto de la OCDE en el subcomponente del entorno legal y político. Concretamente, en España se ha reducido un 4,4% respecto de 2023, mientras que, en el resto de los países de la UE, en promedio, la disminución ha sido del 1,7%; y en el resto de los países de la OCDE la puntuación promedio ha caído un 1,4%. En los subcomponentes restantes, las variaciones interanuales han sido mínimas, aunque sí que se puede apreciar que España ha presentado un comportamiento ligeramente más desfavorable.

Es preocupante que, en España, a pesar de contar con un amplio margen de mejora, no se perciban esfuerzos sustanciales para reformar y fortalecer la protección de la propiedad privada. Este estancamiento es aún más alarmante considerando la clara vinculación entre una protección efectiva de los derechos de propiedad y el bienestar socioeconómico de la población. En particular, la falta de acción para resolver la inseguridad jurídica y la tolerancia hacia la ocupación ilegal, así como las políticas intervencionistas en el sector de la vivienda, generan un entorno de incertidumbre que perjudica la estabilidad de los derechos de propiedad y, por ende, el progreso económico y social.

Tal y como se analizará en el apartado 3, la garantía del derecho a la propiedad privada en el ámbito de la propiedad inmobiliaria se está viendo afectada por el fenómeno de la ocupación ilegal, en la medida en que el actual marco regulatorio está desnivelando, a favor de este fenómeno, el necesario equilibrio que debe producirse en el ejercicio de este derecho,



reconocido en nuestro ordenamiento jurídico supremo, entre la utilidad individual y su función social, factores que definen, ineludiblemente, el contenido de propiedad sobre cada categoría o tipo de bienes.

Por otra parte, si se tiene en cuenta el **ajuste por impuestos del índice de IIDP** (denominado IIDP-TAX), **España aparece en el puesto 24 del total de 37 economías analizadas, cayendo hasta los 5,7 puntos** (respecto de los de 6,4 puntos del indicador sin ajustar) **una vez se considere el efecto que tienen los impuestos sobre la propiedad**. Este ajuste valora dos variables: el peso de este tipo de impuestos sobre el PIB y su peso sobre la recaudación tributaria. Por tanto, **sufrimos una corrección del 7,1% que, en términos relativos, se sitúa un 23,6% por encima del ajuste medio observado en la OCDE**. Si nos comparamos con Suecia, Alemania o Portugal, encontramos que el ajuste a la baja motivado por la consideración de estos tributos es mucho mayor, puesto que la calificación de dichas economías se reduce, respectivamente, un 2,3%, un 3,1% y un 4,4% al tomar en cuenta los impuestos sobre la propiedad.

Ante estos resultados, España debe reflexionar en torno a la **excesiva incidencia de los impuestos sobre la propiedad**. Estos gravámenes tienen un peso mucho mayor en nuestro país que en la OCDE, lo que **reduce la capacidad efectiva de dar un uso más pleno a los derechos de propiedad**. **Bajar estos impuestos es posible con una apuesta por una mayor eficiencia en el gasto público**, tal y como se ha propuesto por el Instituto de Estudios Económicos².

2. Impacto económico de la protección de los derechos de propiedad

La protección de los derechos de propiedad es un factor determinante en el desarrollo económico de cualquier sociedad. Un entorno en el que las personas y empresas tienen la certeza de que podrán rentabilizar sus inversiones y su trabajo genera confianza y estabilidad. **Este marco institucional permite que el capital se asigne de manera eficiente, fomente la innovación y la competencia, y estimule el crecimiento económico a largo plazo**.

Cuando existe una regulación que garantiza y protege el derecho a la propiedad privada, siendo lo suficientemente flexible para adaptarse a aquellas conductas o situaciones presentes y futuras por las que el ejercicio de este derecho individual se ve mermado, los agentes económicos tienen incentivos claros para emprender, invertir y mejorar la productividad. **La seguridad jurídica facilita la planificación empresarial y reduce los costos asociados a la incertidumbre, lo que impacta positivamente en la generación de empleo, el desarrollo de nuevas tecnologías y la expansión de mercados**.

En contraste, **cuando se producen intervenciones gubernamentales que vulneran los derechos de propiedad, se generan distorsiones en el mercado al alterar las dinámicas de oferta y demanda, lo que puede expulsar actividades económicas**. **La falta de garantías en este ámbito desincentiva**

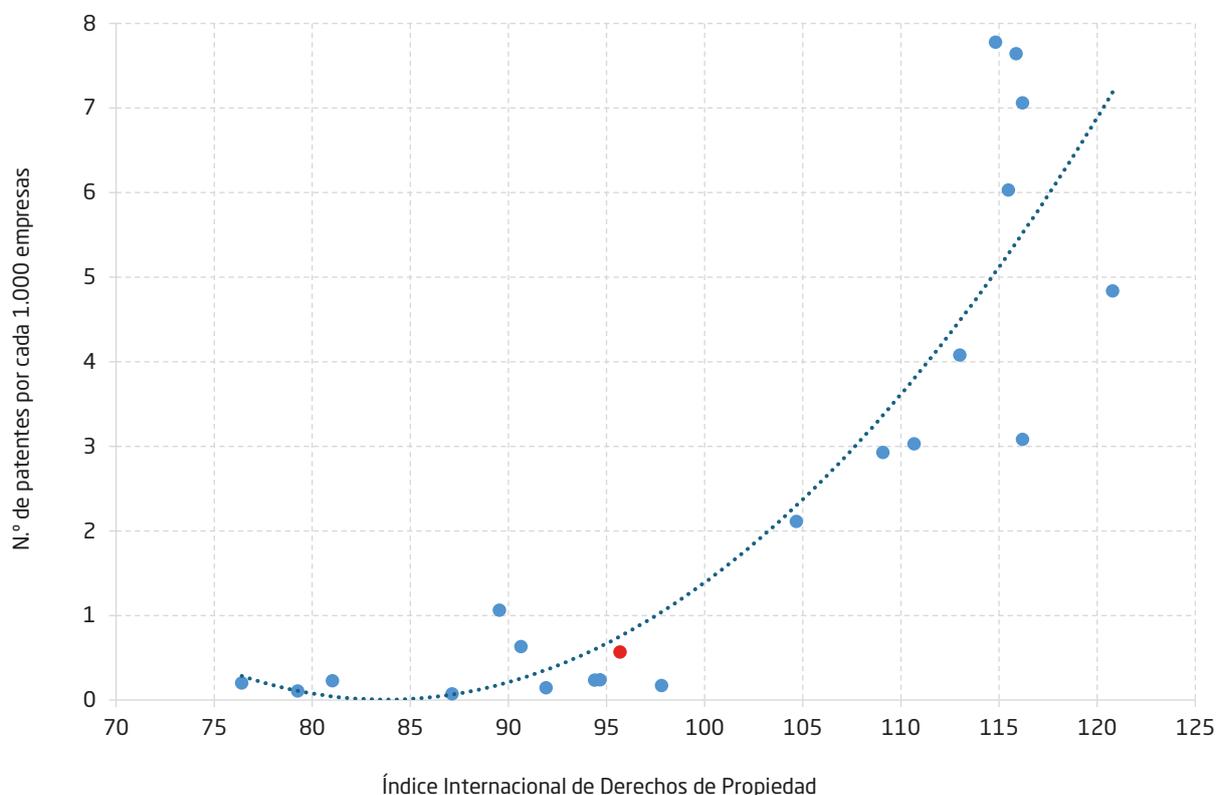
² INSTITUTO DE ESTUDIOS ECONÓMICOS (2022), «Por una mejora de la eficiencia del gasto público en España», Revista N.º 1/2022. <https://www.ieemadrid.es/sites/ceoe-iee/files/legacy/Revista-del-IEE-N.o-1-2022.-Por-una-mejora-de-la-eficiencia-del-gasto-publico-en-Espana.pdf>



investigación y desarrollo (I+D), ya que pueden rentabilizar los resultados de estas inversiones. La protección de las patentes, por ejemplo, asegura que las invenciones y los avances tecnológicos sean reconocidos y no puedan ser copiados sin compensación, lo que fomenta la generación de nuevas ideas. **Este entorno de seguridad jurídica promueve la innovación, que, a su vez, impulsa el progreso tecnológico y fortalece la competitividad de las economías en los mercados globales.** En este sentido, se ha analizado (Gráfico 4) **el número de patentes y empresas registradas en diferentes países**, lo cual refleja cómo la protección de los derechos de propiedad, específicamente las patentes, incentiva la creación de nuevas tecnologías y el crecimiento empresarial.

GRÁFICO 4

Relación entre el Índice Internacional de Derechos de Propiedad 2024 (OCDE = 100) y el número de patentes por cada 1.000 empresas en 2022, en los países de la UE

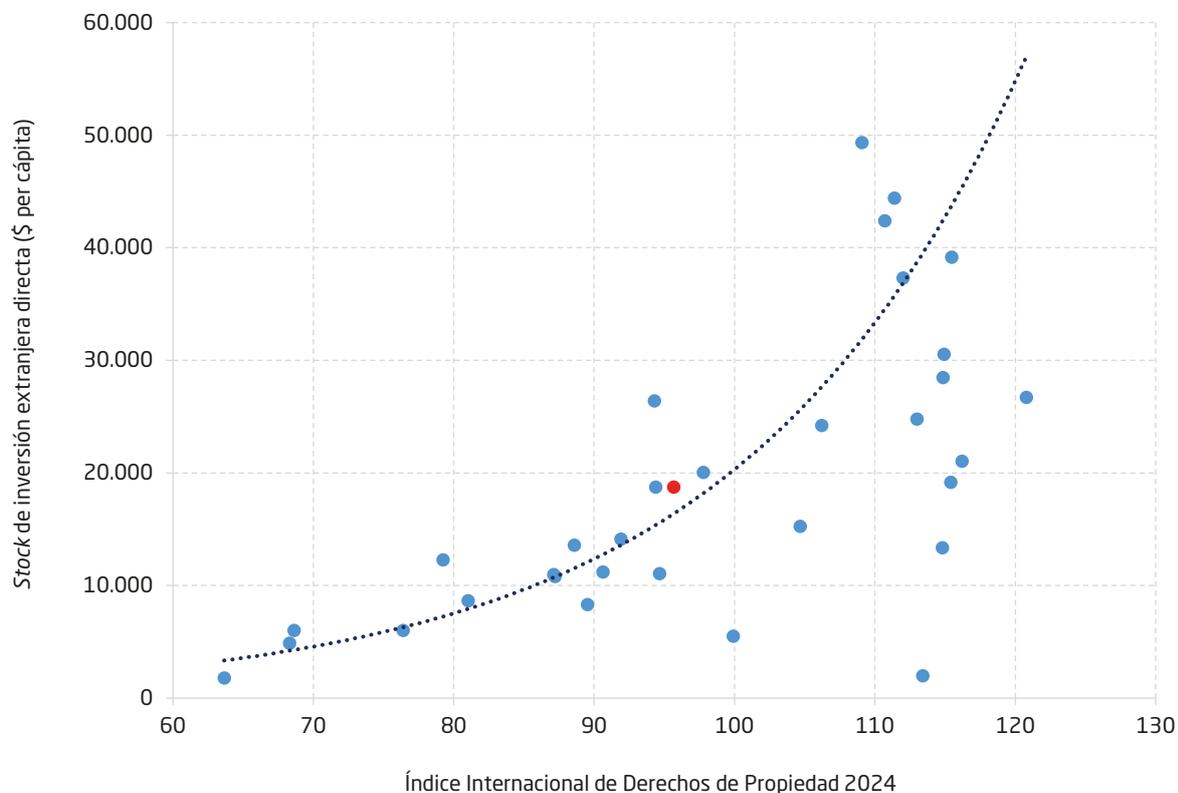


Fuente: Elaboración propia del Instituto de Estudios Económicos a partir de los datos de la Property Rights Alliance y de Eurostat.

Por último, como se ha mencionado anteriormente, **la inversión se ve claramente favorecida por un contexto institucional estable, no solo en términos de la inversión nacional, sino también en la atracción de inversión extranjera.** Un entorno donde los derechos de propiedad están bien protegidos genera confianza entre los inversores, facilitando el flujo de capitales y contribuyendo al crecimiento económico. Esta **relación positiva entre la protección de los derechos de propiedad y la inversión extranjera** se puede ver en el Gráfico 5, que muestra cómo **los países con un marco institucional sólido y predecible logran atraer mayores flujos de inversión extranjera directa.**

GRÁFICO 5

Relación entre el Índice Internacional de Derechos de Propiedad 2024 (OCDE = 100) y el stock de inversión extranjera directa per cápita (\$) en 2023, en los países de la OCDE



Fuente: Elaboración propia del Instituto de Estudios Económicos a partir de los datos de la Property Rights Alliance y de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre Comercio y Desarrollo (UNCTAD).

En conclusión, **una adecuada protección de los derechos de propiedad, garantizados por un marco regulatorio en el que predomine la seguridad jurídica, la estabilidad y la predictibilidad, así como que sean libremente transferibles, es fundamental para incentivar la innovación, la inversión y el desarrollo económico.** Este entorno no solo facilita el ejercicio de la función empresarial, sino que también promueve la cooperación voluntaria entre los actores económicos, al crear un espacio donde se coordinan los intereses y las acciones del conjunto de los agentes económicos.

Además, **la garantía sobre los derechos de propiedad es fundamento para la libertad económica** permitiendo a las familias y a las empresas formular y desplegar sus planes de acción, satisfaciendo sus necesidades y generando bienes y servicios que permiten cubrir las necesidades de otros individuos. Este orden **impulsa el crecimiento económico, fomenta la generación de riqueza y promueve la estabilidad y el bienestar social.**



3. El fenómeno de la ocupación ilegal y los desahucios, y su incidencia sobre el derecho a la propiedad inmobiliaria

3.1. El incremento de la ocupación ilegal como síntoma de una política de vivienda ineficiente

La **ocupación ilegal** se ha convertido en objeto de debate sobre vivienda en España por la **naturaleza del problema, en cuanto a la vulneración del derecho de propiedad privada se refiere y la respuesta por parte de los poderes públicos, así como por su evolución reciente e incidencia en el mercado de la vivienda**. Reconociendo la complejidad de este fenómeno y la escasez de fuentes estadísticas que permitan su estudio comparado, su análisis y evaluación no debe desligarse de todos estos factores. De hecho, la ocupación ilegal puede explicarse, en cierta medida, como la consecuencia de un **marco regulatorio inadecuado y de una ineficiente intervención pública en el ámbito de vivienda**.

Como explica M. Cuenca (2023), es la consecuencia de los fallos regulatorios y deficiencias en la protección de la propiedad privada. Algunos de estos fallos regulatorios afectan a la provisión de vivienda social, o bien no proveen los instrumentos normativos y administrativos necesarios para reducir y desincentivar la ocupación ilegal. De igual forma, se ha de considerar, también, la amplitud temporal desde que se produce la contingencia hasta que esta deriva en un desahucio por la litigiosidad, con la consecuente elevación de costes. V. Pérez Daudí (2021) añade a estas consideraciones otro argumento que enfatiza la **dificultad de equilibrar el derecho a disfrutar de una vivienda y la propiedad privada** en un contexto de ineficacia de las políticas de vivienda. Además, en el artículo de este Informe, el autor indica cómo **la falta de vivienda social en España es un factor que añadir a esta problemática**. Más concretamente, explica que **el Estado no tiene vivienda social para ofrecer alternativa habitacional**, poniendo sobre el propietario una responsabilidad que no le compete. Para evidenciar esta falta de vivienda social, Pérez Daudí cita la comparativa de los datos del «Boletín Especial de Vivienda Social 2024», indicando que **el número de viviendas sociales de España, por cada 100 habitantes, es de 1,3, mientras que la media de la Unión Europea es de 3,2**.

El **marco regulatorio e institucional es un claro ejemplo de esta deficiencia**. El mismo está caracterizado por la **ausencia de medidas efectivas contra la ocupación ilegal** y contempla otras que, sin resolver el problema del derecho a disfrutar de una vivienda, constriñe los derechos de propiedad. En otras palabras, aun pudiendo considerarse la ocupación ilegal como un fenómeno relativamente reducido en términos de población y parque de viviendas, **se transige con el mismo sin proporcionar una solución real, lo que estaría ocasionando la aparición de riesgo moral y, por lo tanto, generando incentivos para que este fenómeno se acreciente**. Un ejemplo que utiliza Matilde Cuenca Casas en este Informe, para evidenciar este argumento, es el hecho de que **muchos propietarios recurran a empresas privadas de desalojo o vías de negociación** que escapen de la litigiosidad del sistema judicial.

Vicente Pérez Daudí expone otro problema del marco jurídico con respecto al tratamiento de la problemática de la ocupación ilegal: **la potencial vulneración del derecho fundamental a la**



tutela judicial efectiva en su perspectiva de acceso al proceso. El autor explica cómo el **derecho a la tutela judicial efectiva se reconoce como un derecho fundamental** en la Constitución española, mientras que **el derecho a la vivienda es un principio rector de la política social y económica**, protegido indirectamente al vincularse con otros derechos que sí tienen carácter fundamental o están regulados en el Convenio Europeo de Derechos Humanos. Reconociendo este contexto, **el problema en España es que se han llevado a cabo políticas en materia de vivienda que pueden interferir con el cumplimiento del derecho de tutela efectiva.** Un ejemplo serían las condiciones que se establecen para poder llevar a cabo un lanzamiento, como **exigir un proceso de negociación previo, ya que esto podría suspender, de forma permanente, la eficacia de una resolución que implique un lanzamiento.**

Con la intención de ubicar el marco jurídico español y de establecer una referencia con respecto al resto de los sistemas de Europa, Matilde Cuenca Casas compara la legislación vigente en España con la de otros países. Según la autora, **otros países de Europa cuentan con una normativa más favorable para garantizar el derecho de propiedad.** En **Francia**, la legislación permite desalojar a una ocupación ilegal en 48 horas si el propietario denuncia inmediatamente. En **Alemania**, se considera delito grave, lo que implica desalojos rápidos y penas severas. En el **Reino Unido** es parecido, ya que se penaliza la ocupación con hasta seis meses de cárcel. En **Italia**, también se aboga por un desalojo rápido cuando se trata de viviendas particulares y en los **Países Bajos** implementaron una política estricta de tolerancia cero con la ocupación ilegal en 2010 (Cuenca, 2023).

Además, se ha destacar que la **Ley 12/2023**³, del 24 de mayo, presentaba una **oportunidad para mejorar la regulación y abordar, de manera coordinada y efectiva**, el problema de la ocupación ilegal. Sin embargo, tal y como se presenta en este Informe, **la reforma no afronta de manera directa esta problemática.** Si bien introduce nuevas condiciones y clasificaciones para propietarios e inquilinos, **no se establecen mecanismos ágiles y efectivos para la recuperación inmediata de viviendas ocupadas ilegalmente**, lo que deja a los propietarios en una situación de vulnerabilidad e inseguridad jurídica. Como factor añadido, y como argumenta Cuenca Casas en su artículo, **la ley introdujo aún más trabas procesales al desalojo, obligando a los propietarios a demostrar que las personas que ocupan ilegalmente su propiedad no están en situación de vulnerabilidad** antes de iniciar un proceso judicial.

Por otro lado, la normativa busca abordar los problemas de la vivienda mediante **medidas intervencionistas**, como son, entre otras, la **limitación de precios del alquiler en zonas tensionadas y mayores exigencias a los grandes tenedores de este tipo de inmuebles.** Estas disposiciones generarían **efectos adversos, como la reducción de la oferta de vivienda en alquiler y la desincentivación de la inversión inmobiliaria**, lo que agrava, por un lado, el **acceso a la vivienda libre de un mayor volumen de población y, complementariamente, aumenta la demanda de acceso a una vivienda social, limitando la acción efectiva de las políticas de vivienda sobre la población más vulnerable que, ante la necesidad de una solución habitacional,**

³ Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. [BOE-A-2023-12203 Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.](#)



umenta su propensión a la ocupación ilegal. Además, la normativa no plantea estrategias alternativas eficientes, como un **modelo de colaboración público-privada** que asegure una ejecución más ágil y efectiva y que optimice los recursos disponibles aprovechando la experiencia del sector privado, promoviendo un mayor crecimiento de la oferta de viviendas asequibles. En consecuencia, **la Ley 12/2023 no solo resulta insuficiente para afrontar las dificultades de acceso a la vivienda, sino que también agrava las negativas consecuencias que tiene el fenómeno de la ocupación ilegal.**

Además, y como comenta Matilde Cuenca Casas, **la Ley Orgánica 1/2025 ha introducido la tramitación de los delitos de allanamiento de morada y usurpación de inmuebles como juicios rápidos, pero no soluciona el problema de la falta de desalojos inmediatos.**

En resumen, y antes de analizar el fenómeno **la ocupación ilegal**, se ha de avanzar que este **es un problema en ascenso permitido y propiciado por un marco regulatorio ineficiente que, lejos de resolver el problema actual de vivienda, vulnera el derecho de propiedad.** En pocas palabras, **la ocupación ilegal atenta contra la propiedad privada, genera efectos contraproducentes en el mercado inmobiliario, erosiona la seguridad jurídica y afecta negativamente a la inversión en el sector inmobiliario.** Las medidas contempladas en la actual normativa no solo suponen un caso flagrante de vulneración del derecho de propiedad e introducen un elevado nivel de incertidumbre e inseguridad jurídica, poniendo a España a la cola en calidad institucional y jurídica en este ámbito, sino que, además, no son eficaces para lograr los fines perseguidos. **Al contrario, cuanto más se desproteja al propietario frente a este tipo de movimientos, más se agravarán los problemas de acceso a la vivienda y mayores serán los perjuicios para los colectivos vulnerables.**

3.2. La ocupación y el desahucio en cifras: un problema en crecimiento

Las denuncias por ocupación ilegal de inmuebles en España⁴ han mostrado una tendencia al alza en los últimos quince años, multiplicándose más de seis veces durante este periodo. Durante el periodo 2018-2024 el aumento de este tipo de denuncias ha sido del 34,5%. **En 2024, tras un periodo de disminución del número de denuncias, las cifras volvieron a aumentar, alcanzando casi los 16.500 casos (prácticamente 317 denuncias a la semana), lo que supone un incremento del 7% respecto al año anterior.** Este repunte reciente subraya la persistencia y complejidad del fenómeno de la ocupación ilegal en nuestro país (Gráfico 6). Se ha de destacar, a nivel autonómico, que **Cataluña es el territorio que presenta una mayor incidencia de este fenómeno de la ocupación, con 7.009 denuncias, representando el 43% del total de número de denuncias por ocupación ilegal a nivel nacional, seguida por Andalucía con el 13%.**

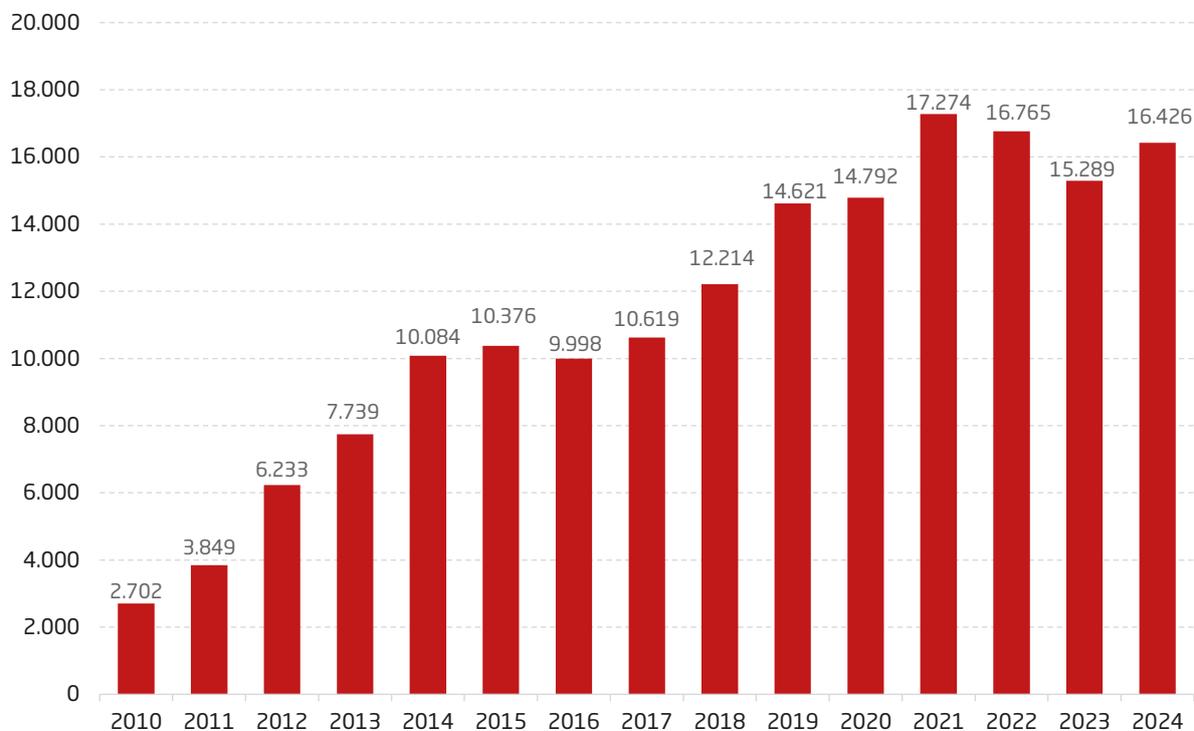
⁴ Los datos se han obtenido a partir de los registros del Ministerio del Interior, en las estadísticas sobre allanamiento y usurpación de inmuebles. Cabe destacar que las cifras de denuncias recogidas corresponden a denuncias por ocupación ilegal exclusivamente realizadas por personas físicas, ya que son los datos disponibles; esto es, no se toman en cuenta las denuncias por entidades jurídicas como bancos o fondos de inversión, lo que lleva a concluir que es una infraestimación de los casos totales de ocupaciones ilegales.



GRÁFICO 6

Evolución del número de denuncias por ocupación ilegal de inmuebles en España

Años 2010-2024



Fuente: Elaboración propia del Instituto de Estudios Económicos a partir de los datos del Ministerio del Interior.

Si se analiza este indicador de ocupación de viviendas en España en relación con el número de viviendas vacías en cada comunidad autónoma, los datos muestran que **Cataluña presenta la mayor incidencia en comparación con el total nacional**, con un índice de ocupación de 391, lo que es **casi 4 veces superior al total nacional**. Le sigue la **Comunidad de Madrid**, con **180**, una cifra **considerablemente mayor que el promedio**. A continuación, comunidades como el País Vasco (148), las Islas Baleares (113) y la Región de Murcia (108) también presentan niveles relativamente altos de ocupación en relación con sus viviendas vacías.

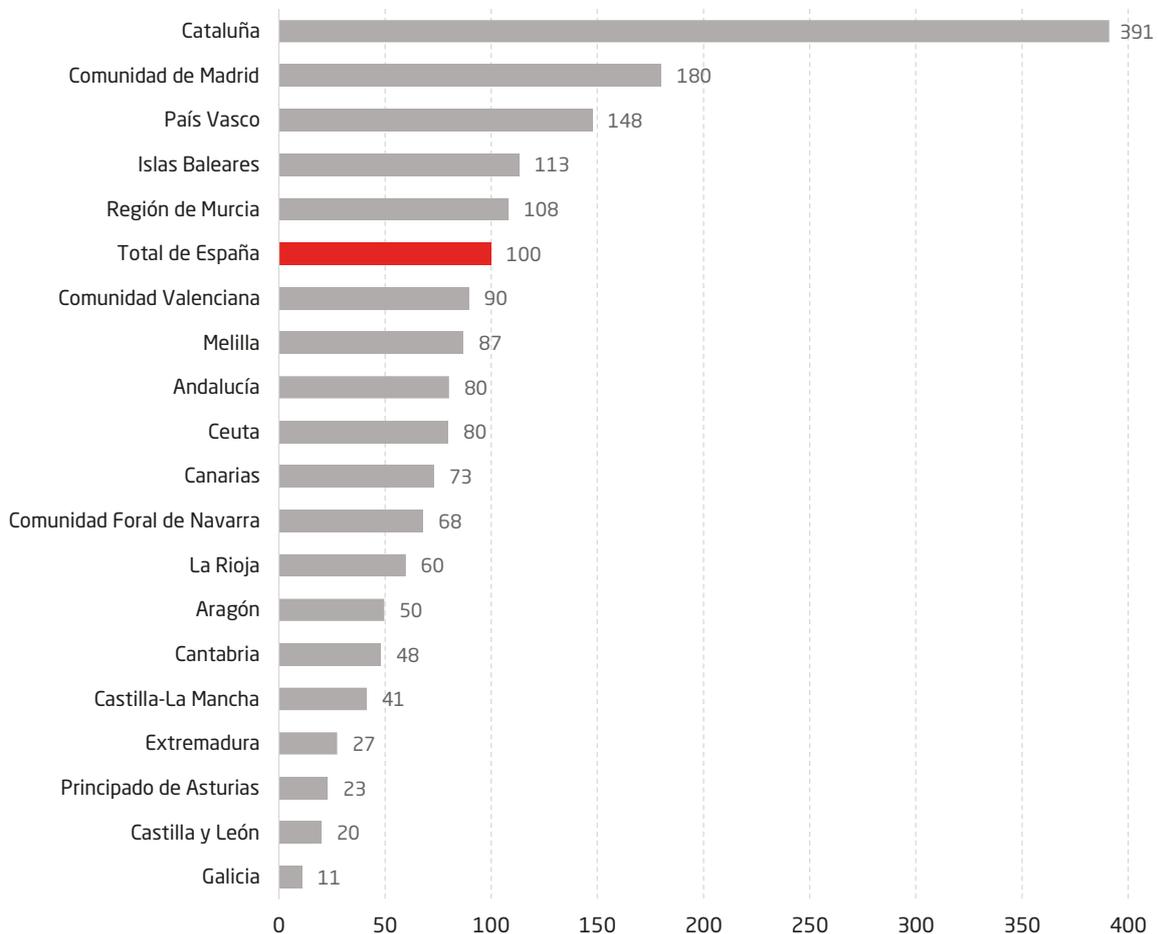
Por otro lado, comunidades como **Galicia** (11), **Castilla y León** (20) y el **Principado de Asturias** (23) muestran una **baja incidencia de ocupaciones en relación con su stock de viviendas vacías**, destacando que la ocupación ilegal estaría influenciada por factores donde se produce una mayor tensión en el mercado inmobiliario (Gráfico 7).



GRÁFICO 7

Índice de ocupaciones en relación con el número de viviendas vacías por comunidades autónomas

Año 2024. Base total nacional =100



Fuente: Elaboración propia del Instituto de Estudios Económicos a partir de los datos del Ministerio del Interior y del Instituto Nacional de Estadística (INE).

En cuanto a los datos sobre los **verbales posesorios⁵ por ocupación ilegal de viviendas** en las diferentes comunidades autónomas de España revelan una situación alarmante de **lentitud y falta de eficacia en los procesos judiciales y administrativos**. A partir de los datos de la Estadística Trimestral recogida en los órganos judiciales, y haciendo uso de los números ingresados, resueltos y pendientes, se estima la **duración media de los asuntos terminados en cada año**.

⁵ Son procedimientos tramitados por los Juzgados de Primera Instancia, que permiten, en los supuestos de ocupación ilegal de viviendas, a la persona física, que sea propietaria o poseedora legítima por otro título, a las entidades sin ánimo de lucro con derecho a poseerla y las entidades públicas propietarias o poseedoras legítimas de vivienda social, pedir la inmediata recuperación de la plena posesión de una vivienda o parte de ella, siempre que se hayan visto privados de ella sin su consentimiento.



Para el caso de los verbales posesorios por ocupación ilegal de viviendas y como punto de referencia, en **España la duración ha pasado de 4,9 meses en 2018 a 12 meses en 2023, un incremento de más del 50%**. En la mayoría de las regiones, **los tiempos promedio para la intervención legal han aumentado** en los últimos años, **reflejando una creciente incapacidad del sistema para afrontar este fenómeno de manera efectiva**. Por ejemplo, según los datos del Ministerio del Interior, en **Andalucía**, el proceso promedio, en **2023**, fue de **13,6 meses**, lo que muestra un **aumento significativo respecto a años anteriores**, siendo la espera de apenas **4,9 meses en 2018**. Lo mismo ocurre en comunidades como Murcia, donde los tiempos alcanzan los 14,7 meses, y en Castilla-La Mancha, con 15,2 meses, cuando antes se encontraban sobre los 5 meses también. Incluso en grandes regiones como **Madrid y Cataluña**, los tiempos no son mucho mejores, con **11,2 meses y 11,8 meses**, respectivamente, en 2023. Estos aumentos en los plazos de resolución evidencian una **falta de respuesta ágil y efectiva**, lo que genera un **entorno de impunidad y de desprotección tanto para los propietarios legítimos como para la sociedad en general**. La creciente variabilidad en los tiempos de intervención entre comunidades refleja la desconexión y la ineficacia de un sistema que parece incapaz de adaptarse a la magnitud del problema.

El Gráfico 8 refleja la evolución de los desahucios totales procedentes de los de impagos de alquiler y los de impagos hipotecarios entre 2013 y 2024, evidenciando una cierta tendencia a la baja de este indicador, motivado, fundamentalmente, por la caída de los desahucios procedentes de impagos hipotecarios. **La fuerte caída observada en 2020 sugiere que las medidas excepcionales implementadas en ese período**, como moratorias o ayudas, **tuvieron un impacto temporal**, ya que el repunte posterior indica que las dificultades subyacentes no fueron resueltas. Como comenta **Pérez Daudí (2021)**, es conveniente tener en cuenta que **el número de desahucios se ve afectado tanto por la crisis económica de 2008, que incrementó las desigualdades sociales, como por la pandemia de COVID-19**, que cambió por completo el panorama social, político y económico.

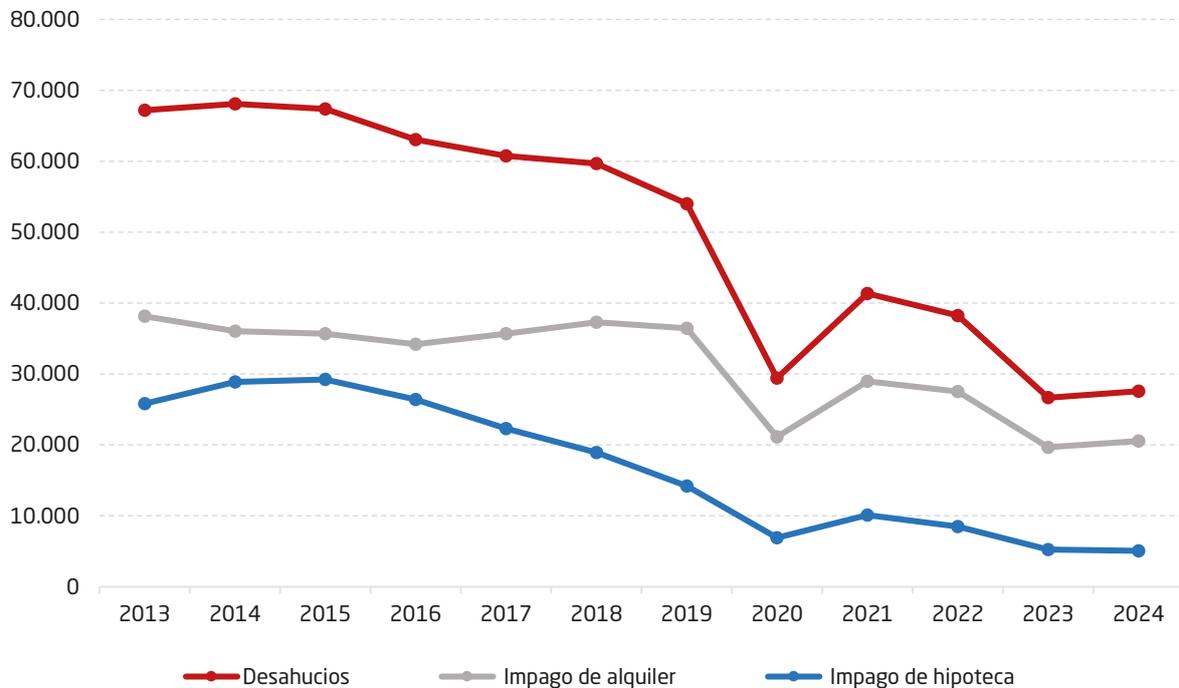
En cuanto a los desahucios por el impago del alquiler se ha destacar una tendencia relativamente estable entre 2013 y 2019, con un promedio de unos 36.000 desahucios anuales en dicho periodo. En el periodo 2020-2024 esta media disminuyó, aproximadamente, en un tercio, viéndose afectada por las medidas mencionadas anteriormente. Asimismo, esta evolución se reproduce en el ámbito de los desahucios por impagos hipotecarios, si bien es más acusada la caída que se ha producido entre 2020 y 2024. De la comparativa de la evolución entre los desahucios provenientes de impagos del alquiler y de impagos hipotecarios, así como del análisis de los registros procedentes de las resoluciones dictadas en procedimientos sobre arrendamientos urbanos, en cuanto al número de sentencias y decretos dictados por impago de alquileres en dicho periodo se concluiría que **el fenómeno de la ocupación ilegal en viviendas de alquiler no se ha mitigado, más aún se ha convertido en persistente**.



GRÁFICO 8

Evolución del número de desahucios por impago de alquileres e hipotecas

Años 2013-2024



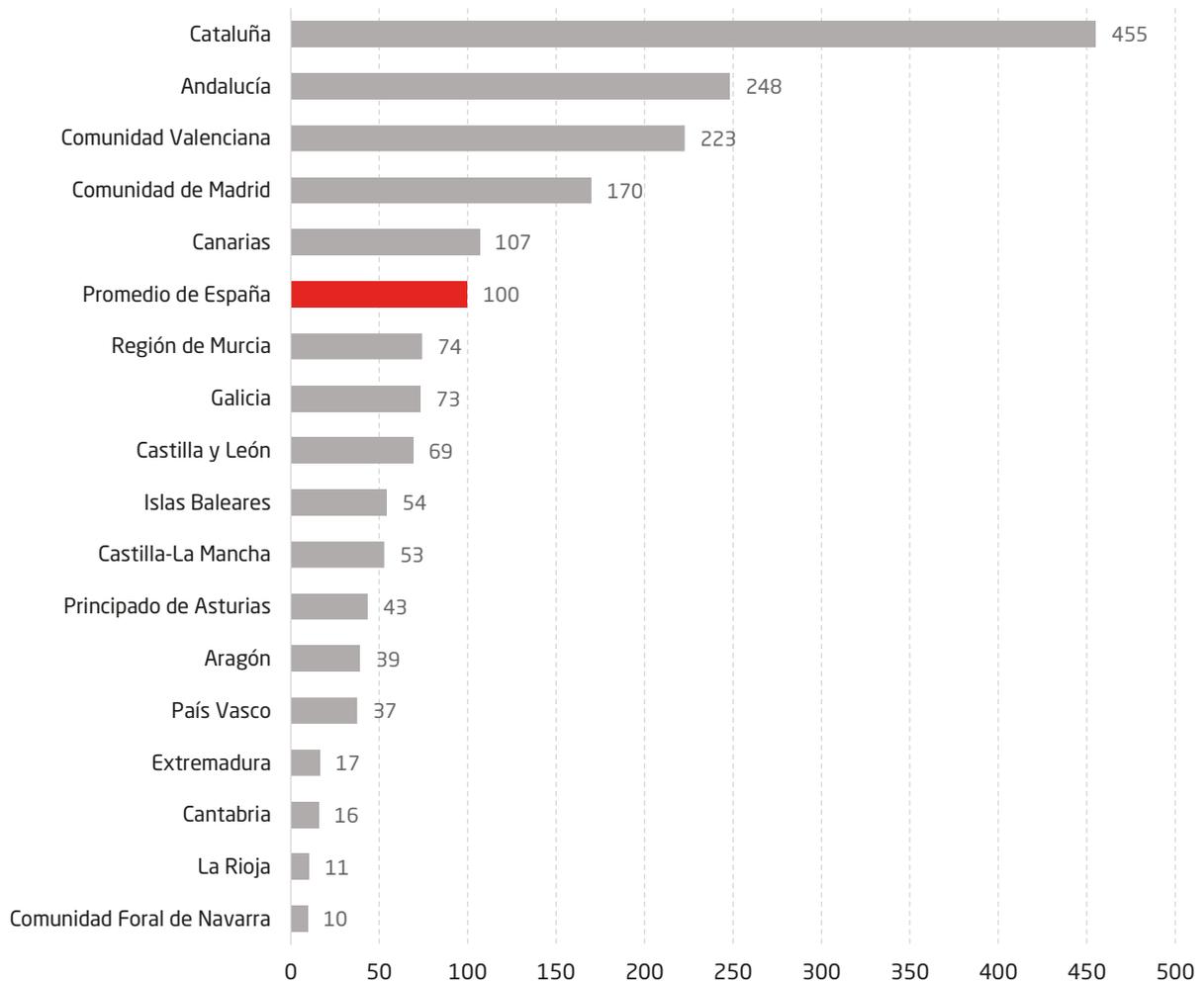
Fuente: Elaboración propia del Instituto de Estudios Económicos a partir de los datos del Ministerio del Interior.

Si se observa el análisis por comunidad autónoma, los datos reflejan una tendencia preocupante en la distribución de los desahucios en España, **donde Cataluña ha aumentado su participación, alcanzando un alarmante índice 455 en 2024, siendo casi 5 veces superior al promedio nacional**, lo que indica una concentración excesiva de desahucios en esta región. A pesar de ser la comunidad con la mayor participación, **Andalucía, la Comunidad Valenciana y la Comunidad Autónoma de Madrid también presentan cifras relevantes, con los índices 248, 223 y 170 respectivamente**. En conjunto, **estos datos subrayan una grave crisis de vivienda que persiste sin resolverse adecuadamente a nivel regional** (Gráfico 9).

GRÁFICO 9

Desahucios por comunidades autónomas

Año 2024. Base 100 = Promedio de España



Fuente: Elaboración propia del Instituto de Estudios Económicos a partir de los datos del Ministerio del Interior.

4. Reformas y medidas propuestas

El mercado inmobiliario en España se enfrenta a una compleja situación que se ve reflejada en un creciente desajuste entre la demanda y la oferta de viviendas. En las últimas décadas, tanto el menor *stock* de viviendas como la oferta de nuevas construcciones no han sido suficientes para compensar el aumento del número de hogares, lo que ha impulsado un notable aumento de los precios y ha dificultado el acceso a la vivienda, especialmente para los colectivos más vulnerables y las generaciones más jóvenes.

Se ha de destacar que **este fenómeno no es homogéneo en términos territoriales, ni en el tipo de inmueble y ni el uso que proporciona el mismo.** De igual forma, las principales modificaciones que se han introducido en el marco regulatorio e institucional a nivel estatal y en algunos



territorios autonómicos han generado una **mayor inestabilidad e inseguridad jurídica al introducir elementos de intervención sobre el mercado que tensionan, aún más, los precios y dificultan el cálculo económico** por parte de aquellos que tienen que movilizar los recursos económicos y financieros disponibles para generar una mayor oferta de este bien.

En este contexto, **tanto la evolución demográfica, los flujos migratorios y el cambio en los patrones de los hogares, como la creciente presencia de hogares unipersonales, han exacerbado la presión sobre el mercado.** El cambio sobre las preferencias de las familias en cuanto a una mayor demanda de vivienda en alquiler, junto con las dificultades de acceso a la compra de una vivienda en propiedad, ha aumentado, adicionalmente, el precio de los alquileres.

Por tanto, **el mercado de la vivienda en España afronta desafíos significativos que requieren un enfoque integral, consensuado y coordinado entre los distintos niveles de las AA. PP. para mejorar tanto las condiciones de la oferta como para facilitar el acceso a la demanda.** Organismos, como el FMI y el Banco de España, han advertido sobre los efectos negativos de estas medidas y han subrayado la **necesidad de centrarse en el incremento de la oferta** para mejorar la accesibilidad y estabilidad del mercado.

Asimismo, **el mercado del alquiler en España se enfrenta a una serie de desafíos que dificultan su desarrollo y afectan tanto a inquilinos como a propietarios.** Las **políticas intervencionistas**, como los controles de precios y las restricciones excesivas, están **demostrado ser ineficaces y agravan la escasez de oferta.** Para promover un mercado de alquiler más eficiente y equitativo, **es fundamental implementar medidas que incentiven la construcción de viviendas y faciliten la participación del sector privado.**

El actual marco normativo y las políticas intervencionistas en el mercado de la vivienda están impidiendo que se mejore la accesibilidad al mercado de la vivienda, amplificándose fenómenos que dañan fundamentos esenciales para el buen funcionamiento del mismo, como es el derecho a la propiedad privada. En este sentido, se ha de destacar la **parsimonia de los poderes públicos para resolver la creciente legitimación** que está adquiriendo la ocupación ilegal de viviendas.

Esta actitud negativa contra el derecho a la propiedad se está trasladando a nuestro ordenamiento jurídico teniendo unos **efectos completamente adversos sobre la propiedad, la libertad y, por ende, sobre el funcionamiento del mercado como mecanismo eficiente de asignación de recursos y satisfacción de necesidades,** añadiendo una presión fundamental sobre el problema de la vivienda en España.

La incertidumbre que genera el progresivo aumento del fenómeno de la ocupación ilegal, pero **en especial la inseguridad jurídica, la complejidad y la dilatación de los procesos judiciales por la vía civil y penal para la recuperación de los inmuebles imponen un sobrecoste para los propietarios.** Por un lado, tal y como menciona **Matilde Cuenca Casas**, el afectado debe «autotutelarse» ante el fracaso de los mecanismos legales y, por si esto fuera poco, hay una **dejación**



de funciones por parte de los poderes públicos ante el mandato constitucional de implementar políticas que garanticen a los ciudadanos una vivienda digna y adecuada. De esta forma, **se traspasa esta responsabilidad, en detrimento del derecho a la propiedad, a los propietarios privados de los inmuebles**, lo que *de facto* se consideraría como expropiación, a la que le correspondería su respectiva indemnización. «Es el Estado, y no los particulares, el encargado de implementar dichas políticas».

Nuestro marco regulatorio dispone de vías eficaces para minorar esta problemática de la ocupación ilegal a través tanto del orden penal como civil, el problema reside en que **las recientes reformas que se han introducido para arbitrar mecanismos eficientes y rápidos que ordenaran desalojos no solo no han respondido a este objetivo, sino que han propiciado el efecto justo contrario**.

Por la vía de lo civil, en lo que a desalojo se refiere, **el proceso es lento y los recientes cambios normativos han aumentado este defecto e incluso han frenado los desalojos**. Por ejemplo, entre las medidas cautelares que facilitan el desalojo del ocupante ilegal, **no se contempla que puedan acudir a ella cualquier tipo de propietarios**, excluyendo de la misma a las personas jurídicas privadas. De igual forma, en estos casos, **basta con que el ocupante ilegal aporte cualquier título «con apariencia de validez» que justifique su situación posesoria sobre el inmueble, para que se bloquee este incidente rápido de desalojo**.

Asimismo, en la Ley por el derecho a la vivienda se han introducido una serie de requisitos de procedibilidad para las admisiones a trámite de las demandas que afectan a todos los propietarios, pero, en especial, a los grandes tenedores (considerados, entre otros, a las personas físicas o jurídicas que sean titulares de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial) que imponen elevados obstáculos procesales, llegando, incluso, a vulnerar el derecho a la tutela judicial efectiva de dichos propietarios. **En esta línea de argumentación se ha reconocido la inconstitucionalidad de estos requisitos en reciente Sentencia del Tribunal Constitucional 26/2025, de 29 de enero**.

Sobre el ámbito de la **tutela judicial efectiva**, se ha de destacar que Vicente Pérez Daudí considera que **este derecho no tiene carácter absoluto y se puede limitar por el legislador realizando un juicio de proporcionalidad**, que, en el caso mencionado, se traduciría en una imposición de requisitos de procedibilidad o suspender temporalmente la eficacia de una resolución judicial para que la Administración competente pueda ofrecer una alternativa habitacional a las personas vulnerables afectadas por un lanzamiento. Ahora bien, **no se puede impedir el acceso al proceso judicial o suspender, de forma permanente, la eficacia de una resolución que implique lanzamiento, ya que afectaría al núcleo esencial del derecho a la tutela judicial efectiva** de los artículos 24 de la Constitución española y 6 del Convenio Europeo de Derechos Humanos.

Con respecto a la vía penal, **el fallo regulatorio se ha traducido en una larga espera para conseguir el desalojo que se produce en el caso de usurpación de inmuebles** que tiene, asimismo, la consideración de delito leve y sobre el que no opera la adopción de medidas cautelares penales.



La reciente modificación de la Ley de Enjuiciamiento Criminal a través de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas de eficiencia del Servicio de Justicia permitirá que los delitos de allanamiento de morada y de usurpación de inmuebles se tramiten como juicio rápido. Si bien esto es un avance, el propietario requiere que ese desalojo se produzca de forma inmediata, independientemente del carácter penal de la conducta de la ocupación ilegal, por lo que **es necesario que se establezcan medidas cautelares eficientes que permitan el desalojo en 72 horas**. Asimismo, **la limitación de las fuerzas de seguridad, que permitirían desalojos en menor tiempo, se motiva por el reconocimiento del derecho que se atribuye al ocupante ilegal a la inviolabilidad del domicilio**, cuando *«la intrusión delictiva en un edificio jamás debería generar un derecho a la inviolabilidad del domicilio, salvo que se cumplan los requisitos generales para adquirir la posesión o la propiedad, siendo posible el desalojo policial del ocupante ilegal, o, al menos, de no admitirse este aserto, debe señalarse un plazo específico en el que el ocupante no puede alegar tal derecho y la policía pueda actuar con seguridad al objetivarse el concepto de flagrancia»* (M. Cuenca).

Considerando todo lo anterior, **es preciso introducir una serie de medidas que agilicen los procesos judiciales para la recuperación de propiedades ocupadas ilegalmente**, siguiendo las mejores prácticas europeas, así como elevar las penas para este tipo de delitos. Entre estas medidas se destacarían las siguientes:

- **Es necesario ampliar el ámbito de aplicación de la Ley 5/2018 y extender el uso de la medida cautelar también a personas jurídicas y a inmuebles distintos de vivienda.**
- **Se ha de cambiar el requisito de forma del contrato de arrendamiento de bienes inmuebles requiriéndose sello de la administración de la comunidad autónoma competente en materia de vivienda que acredite que se ha depositado la fianza en dicha comunidad y que el contrato, efectivamente, está celebrado** por quien lo alega para paralizar una medida cautelar. De nada valen las medidas de desalojo si es tan fácil aportar un título falso.
- Junto con lo anterior, **se han de elevar las penas por estafa procesal en el caso de falsificación de contratos de arrendamiento aportados por el ocupante ilegal, así como en aquellas en las que se haya producido la existencia del dolo coetáneo al momento de la celebración del contrato que hace atraer la existencia de un delito de estafa y no un incumplimiento civil**; esto es, que el que va a ocupar la propiedad ilegalmente «disfraza» el delito de la ocupación ilegal con un aparente contrato de arrendamiento, donde se oculta la situación económica real del arrendatario en el que existe dolo de dejar de pagar, y, en consecuencia, la intención de incumplir el contrato de arrendamiento.
- **Deben adoptarse medidas cautelares en el proceso civil y penal que favorezcan el desalojo judicial, protegiéndose a todo propietario sea persona física o jurídica. Se debe permitir que la denuncia ante las fuerzas de seguridad, acompañada de un documento que acredite la propiedad del inmueble, sea suficiente para que el Juzgado de Instrucción de guardia ordene el desalojo.**



- **Se debe equiparar el delito de usurpación al de allanamiento de morada.** Esto permitiría obtener, de manera casi inmediata, la posesión del bien ocupado ilegalmente, tal como sucede en la mayor parte de los países europeos.
- **Pese a que la reciente reforma procesal que se ha incluido en la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, que permite que los delitos de allanamiento de morada y de usurpación de inmuebles se tramiten como juicios rápidos, el ocupante ilegal no debe gozar del derecho a la inviolabilidad del domicilio.** Debe objetivarse, a través de medidas cautelares eficientes en un plazo no inferior a 72 horas para el desalojo policial.
- Se ha de reformar el **código penal** en lo referente a un **aumento de las penas asociadas a estos delitos, en particular cuando tienen cierta recurrencia por la mismas personas, o bien cuando se realiza a través de una asociación ilícita para delinquir**; tramitación de los casos bajo el procedimiento de **diligencias previas**; implementación de **medidas cautelares inmediatas** para garantizar una respuesta rápida y otorgar a las comunidades de propietarios la **capacidad legal para intervenir en casos de ocupaciones ilegales** cuando estas afecten a la convivencia, impliquen actividades perjudiciales o estén vinculadas a delitos.
- **Exención al propietario de la obligación del pago de los impuestos que gravan la propiedad del inmueble cuando se acredite haber iniciado un procedimiento judicial para lograr el desalojo de un ocupante ilegal.** De igual forma, los gastos de rehabilitación del inmueble que deba satisfacer el propietario, como consecuencia del retraso en el desalojo del ocupante ilegal, deben ser gastos deducibles fiscalmente.
- **El propietario debe poder cortar los suministros de la vivienda ocupada ilegalmente** sin que ello tenga la consideración de delito de coacciones.
- **Es preciso una mayor transparencia y disponibilidad de fuentes de información que permitan una adecuada medición del fenómeno de la ocupación y los desahucios.** Debido a diferencias en el registro de los casos de ocupación ilegal dependiendo de las causas, su desarrollo y sus características, los registros oficiales no ofrecen una imagen completa de la magnitud de este fenómeno.

Junto con las anteriores medidas contra la ocupación ilegal, **es preciso mejorar el acceso a la vivienda social en alquiler, puesto que una mayor oferta de este tipo de inmuebles limitaría el fenómeno de la ocupación ilegal entre los colectivos más vulnerables que podrían disponer de alternativa habitacional**, dando un contenido más ajustado a la función de los poderes públicos en materia de vivienda reconocido en nuestro ordenamiento jurídico. Entre estas medidas se destacarían las siguientes:

- **Promoción de la vivienda social en alquiler.** Actualmente, solo el 2,5% del parque de viviendas en España es social, frente al 9% de media en la UE-28 y hasta el 20% en los países más avanzados. Es esencial fomentar la colaboración público-privada para aumentar la



disponibilidad de vivienda asequible, siguiendo modelos exitosos como los desarrollados en el País Vasco, la Comunidad de Madrid o Cataluña.

- **Facilitación del desarrollo de suelo urbanizable.** Las Administraciones públicas deben ampliar la oferta de suelo y eliminar rigideces normativas que dificultan la construcción de viviendas en alquiler asequibles. Para ello es fundamental liberar más suelo para uso urbanizable sin que la función social sea prevalente en su destino.
- **Incentivos fiscales para la construcción de vivienda en alquiler.** Se deben establecer incentivos fiscales para la construcción de viviendas destinadas al alquiler en zonas con escasez de oferta. Esta medida es efectiva y no genera costes adicionales para el Estado.
- **Colaboración público-privada en la provisión de viviendas.** La integración de la colaboración público-privada no solo asegura una ejecución más ágil y efectiva, sino que también optimiza el uso de los recursos disponibles al aprovechar la experiencia y eficiencia del sector privado. El modelo concesional es una referencia óptima para la provisión de viviendas protegidas, permitiendo la construcción de infraestructuras con carácter social y estable.

Implementar estas medidas permitirá un desarrollo más sostenible y eficiente del mercado de la vivienda, reactivándose la promoción de la misma, mejorando el acceso a la vivienda y beneficiando tanto a inquilinos como a propietarios garantizando un acceso más estable a este tipo de inmuebles.

Referencias bibliográficas

CUENA CASAS, M. (2023): «La ocupación ilegal de inmuebles. Un necesario enfoque global», *Cuadernos de Derecho Transnacional*, 15(2), pp. 293-336.

INSTITUTO DE ESTUDIOS ECONÓMICOS (2022): «Por una mejora de la eficiencia del gasto público en España», *Revista N.º 1/2022*.

 <https://www.ieemadrid.es/sites/ceoe-iee/files/legacy/Revista-del-IEE-N.o-1-2022.-Por-una-mejora-de-la-eficiencia-del-gasto-publico-en-Espana.pdf>

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.

PÉREZ DAUDÍ, V. (2021): *Tutela efectiva y derecho a la vivienda*, Atelier.



El problema de la ocupación ilegal en el mercado de la vivienda

MATILDE CUENA CASAS

Catedrática de Derecho Civil
Universidad Complutense de Madrid

Cofundadora y coeditora
Fundación Hay Derecho

1. Fallos regulatorios que incentivan la ocupación ilegal de inmuebles

1.1. La ocupación ilegal no es un bulo

La crisis de vivienda asequible que actualmente padecemos es el resultado de una multitud de factores que han provocado una tremenda falta de oferta de inmuebles para alquiler con el consiguiente aumento del precio. Este resultado no es casual, sino fruto de fallos regulatorios que han provocado este efecto. De hecho, como explicaré seguidamente, algunas de las normas dictadas teóricamente para paliar el problema han conseguido el efecto contrario, agravándolo todavía más.

La razón de ello es que **algo tan importante como el acceso a una vivienda digna se ha utilizado como reclamo electoral**, irrumpiendo el populismo en la regulación y produciéndose efectos nefastos.

Uno de estos efectos es **el estímulo legal a la «okupación» de inmuebles que constituye un verdadero problema en nuestro país**. Técnicamente ocupante ilegal es aquel que ha accedido por la fuerza al inmueble, sin consentimiento de su legítimo propietario. Cuando hablamos de «okupa» nos centramos en el caso del poseedor ilegítimo que carece de título para poseer, dejando fuera los casos similares en los que existió una relación jurídica previa entre el propietario, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer y el poseedor actual. La mayoría de estos casos se resuelven por la vía de la acción de juicio verbal por «desahucio por precario» prevista en el art. 250.1-2.º LEC (Ley de Enjuiciamiento Civil) dirigida a recuperar la posesión «cedida en precario». En el caso del «okupa», no ha habido uso tolerado por el titular del derecho a poseer o por el propietario. Queda fuera del análisis la denominada «inquiokupación» que agrupa los casos en los que el arrendatario deja de abonar la renta y, no obstante,



permanece en el inmueble. Aun siendo supuestos distintos desde el punto de vista técnico, **el problema para el propietario es el mismo: se ve privado del uso de la vivienda sin compensación alguna**. De hecho, como explicaré seguidamente, el legislador está difuminando las diferencias, y buena prueba de ello es que la suspensión de los desahucios afecta tanto a «inquietas» como a auténticos ocupantes ilegales que han entrado con violencia en el inmueble.

La ocupación ilegal de inmuebles es un problema real y no es un bulo, como nos pretenden hacer creer desde determinados medios de comunicación¹. Ciertamente no tenemos datos exactos del número de casos de ocupación ilegal en nuestro país, puesto que las estadísticas publicadas no recogen los datos desagregados de reclamaciones civiles de la posesión por la vía del art. 250.1. 4.º de la LEC. Así mismo, dada la ineficiencia de los mecanismos procesales para que el propietario recupere su derecho en un tiempo razonable, hay casos de ocupación ilegal que no son denunciados a las autoridades y son resueltos por empresas dedicadas a las «desokupación»², es decir, a expulsar al ocupante de la vivienda evitando los cauces legales ordinarios. El afectado se «autotutela» ante el fracaso de los mecanismos legales.

Se han hecho públicos los datos de hechos conocidos de usurpación de inmuebles y de allanamiento de morada, según la Secretaría de Estado de Seguridad, del Ministerio del Interior³:

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
2.702	3.849	6.233	7.739	10.084	10.376	9.998	10.619	12.214	14.621	14.675	17.274	16.675	15.289	16.426

Si se comparan los datos de 2010 con los de 2024 comprobamos que el incremento es indudable y ostensible⁴. Hemos pasado de poco más de 2.000 casos, a más de 16.000. **No es posible obviar lo evidente y negar el problema comparando la tasa de ocupación ilegal con el total de viviendas**⁵ **es manipular la información**. Tampoco sería un problema el asesinato si comparamos el número de asesinos respecto del total de la población, ya que el porcentaje sería muy bajo.

Si estamos atentos a estas campañas de desinformación y lo unimos a recientes reformas legales que no han hecho sino agravar el problema, **la conclusión es que no existe una voluntad de resolver el problema, o incluso que la ocupación ilegal se ha convertido en mecanismo utilizado por el Estado para garantizar el derecho a la vivienda**.

¹ https://www.lasexta.com/noticias/economia/dato-vivienda-desmontar-bulos-okupacion-solo-afecta-006-inmuebles-nuestro-pais_2024091166e1b1593c87870001820d86.html

² Sin ánimo de hacer publicidad, es llamativa la proliferación de este tipo de empresas. Una simple búsqueda en internet arroja multitud de resultados: *Bastionesokupacion*, *Desokupaexpres*, «Fuera okupas», *desokupa*...

³ <https://estadisticasdecriminalidad.ses.mir.es/publico/portalestadistico/datos.html?type=pcaxis&path=/Datos11/&file=pcaxis>

⁴ En algunas provincias, como Lugo, el incremento es del 150% entre los años 2023 y 2024. Es Cataluña la comunidad autónoma con más casos de ocupación ilegal. <https://www.epdata.es/datos/denuncias-okupacion-graficos/560?accion=1>

⁵ Basta leer este titular: «Un periodista desmonta los bulos sobre la okupación en España: solo el 0,06 de las viviendas están ocupadas». <https://noticiatrabajo.huffingtonpost.es/sociedad/periodista-desmonta-bulos-sobre-okupacion-espana-solo-el-006-por-ciento-viviendas-estan-afectadas/>



En cualquier caso, **lo grave no es tanto que se produzcan casos de ocupación ilegal, sino el tiempo que tarda el propietario en recuperar el inmueble**⁶ (no menos de un año, aproximadamente, en función de la provincia) y los costes en los que tiene que incurrir para desalojar al ocupante ilegal⁷.

1.2. Fallos regulatorios en la vía civil para lograr el desalojo del ocupante ilegal

El problema no es crear una vía legal para expulsar al ocupante ilegal, dado que existe tanto en el orden penal como en el civil. **El foco hay que ponerlo en arbitrar mecanismos rápidos para ordenar el desalojo.**

Y la clave es que **muchas de las reformas legales han ido, precisamente, en sentido contrario, poniendo obstáculos procesales al propietario para recuperar la posesión del inmueble.** Dos ejemplos evidencian esta afirmación.

Si nos centramos en la vía civil para obtener el desalojo prevista en el art. 250.1.4º (acción posesoria de recobrar) o en la acción recogida en el art. 250.1.7 de la Ley de Enjuiciamiento civil que puede ejercitar el titular de un derecho real inscrito para obtener demanda la efectividad de su derecho, el denominador común es la duración del procedimiento de la cual se aprovecha el «okupa» que, conociendo la ilegalidad de su tenencia, se mantiene en el uso de la vivienda hasta que el propietario o poseedor legítimo obtenga una resolución judicial favorable. Durante ese tiempo vive gratis en el inmueble. La lentitud de la justicia y su colapso favorece la vulneración de derechos.

El legislador fue consciente de este problema y aprobó la **Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil**, en relación a la ocupación ilegal de viviendas. En su preámbulo reconoce *«ninguno de los cauces legales actualmente previstos en la vía civil, para procurar el desalojo de la ocupación por la fuerza de inmuebles, resulta plenamente satisfactorio y, en todo caso, se demora temporalmente de forma extraordinaria, con los consiguientes perjuicios de los legítimos poseedores de la vivienda, en muchos casos también con una difícil situación económica, personal o familiar»*.

Hecho un adecuado diagnóstico parecía razonable esperar un tratamiento adecuado del problema. **La Ley 5/2018 introdujo, acertadamente, una medida cautelar que facilitara el desalojo del ocupante ilegal.** Solicitada dicha medida por el demandante, en el decreto de admisión de la demanda se requiere a los ocupantes para que aporten, en el plazo de cinco días, «título que justifique su situación posesoria». Si el «okupa» no lo aporta, entonces el tribunal, mediante

⁶ <https://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Transparencia/ch.Estimacion-de-los-tiempos-medios-de-duracion-de-los-procedimientos-judiciales.formato1?idOrg=20&anio=2023&territorio=Espana&proc=Verbales%20posesorios%20por%20ocupacion%20ilegal%20de%20viviendas>

⁷ Los costes asociados rondan los 6.000 euros en abogado y procurador, reparaciones del inmueble ocupado y la pérdida de ingresos por rentas de alquiler durante el tiempo que estuvo ocupado.



auto, ordena la entrega de la posesión al demandante. Sin embargo, **la norma no ha sido eficiente**, porque:

- **No se pueden beneficiar de ella todos los propietarios**, sino tan solo la persona física que sea propietaria o poseedora legítima por otro título, las entidades sin ánimo de lucro con derecho a poseerla y las entidades públicas propietarias o poseedoras legítimas de vivienda social. Queda fuera de esta tutela las personas jurídicas privadas (bancos y agentes inmobiliarios).
- Para bloquear ese incidente de desalojo inmediato, el «okupa» debe aportar «*título que justifique su situación posesoria*». **Basta con que el «okupa» aporte un título «con apariencia de validez» para que se bloquee este incidente rápido de desalojo.** Si el juez tiene dudas sobre la validez del título desestimará el incidente de desalojo y continuará con el procedimiento, dado que en el trámite incidental no hay vista oral ni contradicción. El objetivo del «okupa» de mantenerse en el uso del inmueble durante todo el periodo que dure el procedimiento, de nuevo, se ha conseguido. **El hecho de que el auto que decreta el desalojo sea irrecurrible, hace que, a la más mínima duda, el juez desestime el desalojo.** Por eso esta reforma ha sido ineficiente y no ha favorecido el rápido desalojo del ocupante ilegal. Es más: veladamente el legislador hace llamamiento a la ocupación ilegal de inmuebles de titularidad de personas jurídicas.

Para resolver este problema son necesarias *dos reformas*:

- **Es necesario ampliar el ámbito de aplicación de la Ley 5/2018 y extender el uso de la medida cautelar también a personas jurídicas y a inmuebles distintos de vivienda.**
- **Para evitar que el ocupante ilegal burle la medida cautelar de desalojo falsificando contratos de arrendamiento, sería razonable modificar la libertad de forma del contrato de arrendamiento contemplada en el art. 37 de la Ley de Arrendamientos urbanos.** No debe valer un simple documento privado, o incluso un acuerdo verbal si las partes no se *compelen* a la forma escrita. **El contrato de arrendamiento debe convertirse en un contrato formal.** Bastaría una «formalidad administrativa»: contrato celebrado por escrito sellado y depositado en la comunidad autónoma en la que esté situado el inmueble (Consejería de vivienda correspondiente). Podría, así, **crearse un registro administrativo de contratos de arrendamiento de fincas urbanas en la Agencia de vivienda social**, que es la que actualmente está gestionando las fianzas arrendaticias en la Comunidad de Madrid o en el organismo equivalente de otras comunidades autónomas (*v. gr.*, la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía).

Buena muestra de que el legislador español utiliza la lentitud de la justicia para proporcionar una vivienda a los ocupantes ilegales es la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil operada por la Ley por el derecho a la vivienda⁸ que pone más obstáculos procesales al propietario de la vivienda para desalojar tanto al ocupante ilegal como al «inquiokupa» al imponer requisi-

⁸ Disposición final quinta de la Ley 12/2023, de 24 de mayo. Se modifican los apartados 1 bis y 5 del artículo 441 y se añaden nuevos apartados 6 y 7 LEC.



tos de procedibilidad para la admisión a trámite de la demanda. De hecho, esta intención se evidencia en la Exposición de Motivos de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, cuando señala que uno de sus objetivos es impedir «*los desalojos forzados arbitrarios y que se centren en las necesidades de las personas sin hogar erradicando el fenómeno del sinhogarismo (...)*». Llamativo que considere «arbitrarios» desalojos que se hacen conforme a Derecho. Esta afirmación ya hace encender las alarmas.

Todos los propietarios se ven afectados por dichas limitaciones, pero, sobre todo, los grandes tenedores⁹. Todo propietario (sea o no gran tenedor), deberá especificar si el inmueble del ocupante es o no vivienda habitual del ocupante ilegal y si se encuentra en situación de vulnerabilidad económica. De serlo, si el propietario es un gran tenedor no se admitirá la demanda de desalojo hasta que el propietario acredite que se ha sometido al procedimiento de conciliación o intermediación que a tal efecto establezcan las Administraciones públicas competentes. No dedico más atención al análisis de esta desafortunada reforma porque **el Tribunal Constitucional, en sentencia 26/2025, de 29 de enero de 2025, resuelve la incompatibilidad con la Constitución española (CE) de estos preceptos reformados por la Ley 12/2023 que imponen requisitos de procedibilidad al propietario de un inmueble ocupado ilegalmente por considerarse que pueden vulnerar el derecho a la tutela judicial efectiva previsto en el art. 24 de la Constitución.** La sentencia declara inconstitucional tales requisitos de procedibilidad porque, aunque persigue, a juicio del tribunal, un fin legítimo (dotar de protección a hogares vulnerables), la medida no es proporcional porque el objetivo de encontrar una solución habitacional para las personas en situación de vulnerabilidad económica puede alcanzarse por otras vías sin menoscabo del derecho de quien pretende accionar la justicia o proseguir el correspondiente proceso. Las condiciones de admisibilidad o de procedibilidad previstas en los arts. 439.6 c) y 655 bis.1 LEC, al trasladar a la parte actora una carga acreditativa desmesurada por ser la circunstancia por acreditar susceptible de conocerse, también, a través de medios igual o más asequibles, constituyen una barrera desproporcionada para el ejercicio del derecho a la tutela judicial efectiva, en las dos vertientes concernidas, resultando, por ello, inconstitucionales y nulos por vulnerar el art. 24.1 CE.

Por tanto, afortunadamente **el Tribunal Constitucional ha terminado con este despropósito procesal que cito porque evidencia una intención clara del legislador de amparar al ocupante ilegal vulnerable (normalmente todos lo son) frente al propietario.**

Pero si hay alguna medida legal que ha hecho daño a la propiedad privada y a la oferta de vivienda asequible es la **regulación de la suspensión de los desahucios inicialmente pensada**

⁹ Es gran tenedor *la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros. En caso de entornos de mercado residencial tensionado los titulares de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en dicho ámbito, cuando así sea motivado por la comunidad autónoma en la correspondiente memoria justificativa (art. 3 k) LV).*



para inquilinos que no abonaban la renta en plena pandemia por coronavirus y que, posteriormente, se extendió a ocupantes ilegales¹⁰ en situación de vulnerabilidad.

Esta suspensión se acaba de ampliar hasta el 31 de diciembre de 2025 por el Real Decreto Ley 1/2025¹¹ y es otro claro incentivo a la ocupación ilegal. Se modifica el art. 1bis del RDL 11/2020 reiterándose que se trata de una medida extraordinaria y temporal y se prevé la suspensión de los procesos «en los que se sustancie el lanzamiento de la vivienda habitual de aquellas personas que la estén habitando sin ningún título habilitante para ello». **Para que proceda la suspensión debe tratarse de propietarios grandes tenedores (titulares de más de diez viviendas) y que las personas que las habitan sin título se encuentren en situación de vulnerabilidad económica** por encontrarse en alguna de las situaciones descritas en la letra a) del artículo 5.1 RDL 11/2020¹². En suma, **basta que haya un menor o persona dependiente en el inmueble para que entre en el ámbito de aplicación de la suspensión del desalojo que durará hasta el 31 de diciembre de 2025.**

Se prevé una compensación para el propietario que acredite que la suspensión le ha producido un perjuicio económico al encontrarse la vivienda ofertada en venta o en alquiler¹³. Como se puede comprobar, **no es una compensación a todo propietario, sino al que cumpla este requisito**, lo que implica que el que no tuviera la vivienda en mercado de alquiler o venta tiene que soportar al ocupante, sin compensación alguna.

En conclusión, y **en lo que la vía civil del desalojo se refiere, el proceso es lento y las regulaciones posteriores han incrementado esa lentitud o directamente han suspendido legalmente el desahucio**, medida ha sido declarada constitucional por sentencia 7/2024 del Tribunal Constitucional, de 16 de enero de 2024.

En este contexto, **no es de extrañar que se haya profesionalizado el negocio de la «okupación» siendo esta regulación el caldo de cultivo de auténticas «mafias de la ocupación»¹⁴**; se trata de una «okupación profesional» configurada como negocio lucrativo, dotada de una logística compleja y encuadrada en el ámbito de la delincuencia organizada. Personas que buscan en el Registro de la propiedad los activos de bancos o fondos de inversión y cuando los localizan,

¹⁰ La extensión se realiza en el *Real Decreto Ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda (DLMU) (Decreto anti-desahucios)*. Esta norma introduce un art. 1 bis en el RD 11/2020 que extiende la suspensión de desahucios a los supuestos 2, 4 y 7 del art. 250.1 LEC.

¹¹ Real Decreto Ley 1/2025, de 28 de enero por el que se aprueban medidas urgentes en materia económica, de transporte, de Seguridad Social para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad. La regulación inicial se estableció en el Real Decreto Ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 modificada especialmente en cuanto al ámbito temporal de aplicación por Real Decreto Ley 8/2021 y Real Decreto Ley 21/2021 y Ley 4/2022. Se ha visto modificada sustancialmente Real Decreto Ley 1/2023 de 10 de enero que suprime la conexión de análisis de cualquiera de estas situaciones relacionadas con la crisis sanitaria.

¹² El ocupante ilegal que se beneficia de la medida de suspensión de desahucio es el contemplado en el artículo 2.2 de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia, el que ha sido víctima de violencia sobre la mujer o tiene a su cargo, conviviendo en la misma vivienda, alguna persona dependiente o menor de edad.

¹³ Disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes

¹⁴ <https://www.interior.gob.es/opencms/es/detalle/articulo/Desarticulado-un-grupo-criminal-que-gestionaba-la-okupacion-mafiosa-de-una-urbanizacion-en-Madrid/>



la ofertan a terceros a quienes cobran por abrirles la puerta. Una vez dentro la responsabilidad es del «okupa». Es decir, **han proliferado las mafias que buscan casas para «okupar» y lo hacen a cambio de un precio**. El negocio es tan apetitoso que los propios «okupas» utilizaban a menores para declararse vulnerables evitando el desalojo y luego alquilando a terceros esa vivienda «okupada» y ofreciendo, luego, sus servicios al propietario para desalojar a los «okupas» que previamente ellos habían introducido.

En suma, **España se ha convertido en el paraíso de las mafias de la ocupación ilegal por la conciencia generalizada de que la ley protege al «okupa»**.

1.3. Fallos regulatorios para la obtención del desalojo en la vía penal

La actividad de ocupación ilegal puede **reconducirse a dos tipos penales: allanamiento de morada y usurpación de inmuebles**.

Si lo que se ocupa es una vivienda que constituye residencia del titular (ya sea primera o segunda), nos encontramos ante un *delito de allanamiento de morada* regulado en el art. 202 del Código Penal, que prevé que se castigará con la pena de prisión de seis meses a dos años *«al particular que, sin habitar en ella, entrare en morada ajena o se mantuviere en la misma contra la voluntad de su morador. Si el hecho se ejecutara con violencia o intimidación, la pena será de prisión de uno a cuatro años y multa de seis a doce meses»*.

El concepto de morada es más amplio que el de residencia habitual, abarcando las segundas residencias: **lo relevante es que el inmueble esté con todos los servicios adecuados para servir de residencia a su propietario**.

Si el inmueble que se ocupa no es morada, nos encontramos ante el delito de usurpación de inmuebles tipificado en el art. 245.2 del Código Penal (CP), según el cual *«El que ocupare, sin autorización debida, un inmueble, vivienda o edificio ajenos que no constituyan morada, o se mantuviere en ellos contra la voluntad de su titular, será castigado con la pena de multa de 3 a 6 meses»*.

Se trata de un delito leve. Esta degradación penal es una decisión de política legislativa que también actúa como incentivo a la ocupación ilegal.

¿Qué dificultades hay para lograr el desalojo cuando el propietario inicia la vía penal? Lo razonable es que la restitución de la posesión se produzca como consecuencia de una medida cautelar, sin que el denunciante deba esperar a la condena penal que puede tardar unos 8 meses. **Si no se acuerda una medida cautelar, el ocupante disfruta de la posesión del inmueble hasta la sentencia**. Si es absolutoria, entonces el propietario debe iniciar la vía civil para desalojar al ocupante, sumando unos 18 meses más la espera. Por ello, es más recomendable, en este caso, ir por la vía civil.



Este es el fallo regulatorio que incentiva la «okupación». La larga espera para conseguir el desalojo, que es aprovechada impunemente por el ocupante. Cuando se trata de delito de allanamiento de morada, este problema no se plantea, puesto que es un delito flagrante y la policía puede desalojar en cualquier momento. Además, en este tipo de delito sí cabe solicitar medida cautelar de desalojo con base en el art. 13 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal. Por el contrario, **en caso de usurpación de inmuebles (art. 245.2 CP) al tener la consideración de delito leve, no es posible la adopción de medidas cautelares penales, sino la del señalamiento del juicio.**

Este fallo ha sido, en parte, paliado por la reciente reforma procesal operada por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, que permitirá que los delitos de allanamiento de morada y de usurpación de inmueble se tramiten como juicio rápido. Se pretende agilizar el trámite de la celebración del juicio oral tras la presentación de la denuncia y la elaboración del atestado policial para que se remita este a la autoridad judicial y se proceda al inmediato señalamiento de juicio. Se ha reformado el art. 795 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal.

Aunque la aceleración de la celebración del juicio es un avance, **al propietario le interesa el desalojo inmediato del ocupante ilegal al margen de la reprochabilidad penal de la conducta. Por ello lo razonable, si se quiere de verdad resolver el problema de la ocupación ilegal, es establecer medidas cautelares eficientes que permitan el desalojo en un plazo mínimo de 72 horas.**

Con todo, al margen de medidas cautelares que implican, necesariamente, la intervención judicial, **es necesario dar un marco legal seguro que permita un rápido desalojo policial, sin necesidad de intervención judicial previa**, tal y como sucede en la mayoría de los países de nuestro entorno.

¿Cuándo pueden las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado (en adelante, FSE) ejecutar un desalojo sin necesidad de contar con autorización judicial? **No hay un plazo legal de 48 horas estipulado para que este desalojo policial se produzca.** Lo que sucede es que el transcurso del tiempo desde que se produce la ocupación hasta la denuncia se dice que puede provocar que el inmueble ocupado se convierta en «morada» del «okupa» y este se vea protegido por el derecho a la inviolabilidad del domicilio contemplado en el art. 18 de la Constitución. Tal precepto exige que solo se pueda producir la entrada en domicilio con el consentimiento del titular, por orden judicial y esta solo en caso de flagrante delito.

Aunque teóricamente las FSE pudieran desalojar al ocupante, la realidad es que no se hacía porque, literalmente, el agente implicado «se la juega» si yerra en la adopción de la medida. Efectivamente, **si hay extralimitación del agente, podría ser condenado por delito contra la inviolabilidad del domicilio cometido por funcionario público** (art. 534 CP), con riesgo de verse separado del servicio.

En suma, **la limitación de la actuación policial viene motivada por el reconocimiento al «okupa» del derecho a la inviolabilidad del domicilio previsto en el art. 18 de la Constitución, lo**



cual, a mi juicio, es un auténtico contrasentido. Ello salvo que se trate de un delito de allanamiento de morada en el que tal problema no se plantea por tratarse de un delito flagrante.

El problema es **si es razonable que un inmueble ilegalmente ocupado pueda convertirse, jurídicamente, en domicilio y beneficiarse el ocupante del blindaje que establece el art. 18 CE.** Por mucho que el concepto de domicilio, a efectos del art. 18 CE, no coincida con el concepto de Derecho civil y se interprete de forma amplia como *«espacio en el que vive el individuo sin estar sujeto necesariamente a los usos y convenciones sociales y donde ejerce su libertad más íntima»* (sentencia del TC 94/1999, de 31 de mayo), **la intrusión delictiva en un edificio jamás debería generar un derecho a la inviolabilidad del domicilio, salvo que se cumplan los requisitos generales para adquirir la posesión o la propiedad. Por eso me parecería muy oportuno que, de forma expresa, se niegue tal derecho al ocupante ilegal,** tal y como se hace en la Proposición de ley contra la ocupación ilegal que se ha presentado en el Senado por el Partido Popular¹⁵. **La intrusión delictiva en un edificio jamás debería generar un derecho a la inviolabilidad del domicilio, salvo que se cumplan los requisitos generales para adquirir la posesión o la propiedad, siendo posible el desalojo policial del ocupante ilegal,** o, al menos, de no admitirse este aserto, **debe señalarse un plazo específico en el que el ocupante no puede alegar tal derecho y la policía pueda actuar con seguridad al objetivarse el concepto de flagrancia.**

De hecho, en los «Acuerdos de los magistrados de las secciones penales de la Audiencia Provincial de Gerona en relación con el delito leve de usurpación de bienes inmuebles» señala que «en caso de ocupaciones de inmueble recientes, y en la medida de lo posible antes de las 24 horas de la ocupación, los cuerpos policiales pueden y deben proceder al desalojo de los ocupantes sin que sea necesaria la previa autorización judicial». **Sería preferible que fuera la ley la que estableciera un plazo objetivo que, a mi juicio, no debe ser inferior a 72 horas, en el que la policía puede desalojar y sin que el ocupante pueda alegar la inviolabilidad del domicilio.** O bien, si se quiere defender que tal derecho existe, en tal plazo objetivo debe considerarse que existe flagrancia. **Nada hay más eficiente contra la ocupación ilegal que el desalojo inmediato.**

2. La devaluación constitucional de la propiedad privada y la desprotección frente a la ocupación ilegal

En el Derecho español existen incentivos legales a la «okupación» de inmuebles que no deben encontrar acogida en la Constitución española. Ni la función social de la propiedad ni el derecho a la vivienda pueden justificar retrasos en el desalojo de los ocupantes ilegales.

Tanto en el marco de la Constitución española como en el de los tratados internacionales (Convención Europea de los Derechos Fundamentales, Declaración Universal de los Derechos Humanos) **el derecho a la vivienda se articula como un mandato al poder público para que**

¹⁵ Proposición de Ley Orgánica contra la ocupación ilegal y para la convivencia vecinal y la protección de la seguridad de las personas y cosas en las comunidades de propietarios https://www.congreso.es/public_oficiales/L15/CONG/BOCG/B/BOCG-15-B-64-1.PDF



implemente políticas que garanticen a los ciudadanos una vivienda digna y adecuada. Es el Estado, y no los particulares, el encargado de implementar dichas políticas. Así lo ha señalado la sentencia del TC 32/2019, en la que dichas normas configuran «... *un mandato para los Estados parte de adoptar medidas apropiadas para promover políticas públicas encaminadas a facilitar el acceso de todos los ciudadanos a una vida digna*». **El derecho a la vivienda, como principio rector de la política social y económica, carece de horizontalidad y solo cabe reclamarlo frente a los poderes públicos y no frente al resto de los propietarios privados.**

Pero el Estado tiene claro que solo no puede implementar una política de vivienda y ha decidido hacer partícipe de la misma a los particulares de tener que soportar el propietario que el ocupante ilegal permanezca en el uso de la vivienda hasta que el Estado pueda proporcionarle la ansiada vivienda social. Para ello prorroga, cada año, la suspensión de desalojo de colectivos vulnerables¹⁶. Y esta medida se considera constitucional y que no lesiona el derecho de propiedad reconocido en el art. 33 CE. Dicho precepto permite la delimitación del contenido del derecho de propiedad por la función social de la propiedad, de manera que, **por razones de interés general, se pueden limitar determinadas facultades atribuidas al propietario, o condicionar su ejercicio. Sin embargo, este poder en manos del legislador ordinario tiene que respetar el contenido esencial del derecho** (art. 53 CE). **Traspasado el contenido esencial, entonces lo que existe es una expropiación procediendo la correspondiente indemnización** (art. 33.3 CE). Pues bien, **es ya doctrina consolidada del Tribunal Constitucional que el contenido esencial del derecho de propiedad viene, también, delimitado por la función social**¹⁷. Si tal contenido muta, también, según el libre criterio del legislador ordinario, carecemos de garantía constitucional de la propiedad privada, pues con esta interpretación se ha roto el límite constitucional a la actuación del legislador limitando la propiedad privada.

Yo niego que tal interpretación sea acorde con la Constitución y respete el espíritu y finalidad de la norma, que es la de establecer un límite a la actuación del legislador ordinario. Con esta interpretación, cualquier límite a la propiedad será constitucional porque se dirá que el contenido esencial también está integrado por la función social.

Esta doctrina es una auténtica «bomba de relojería», pues, como ya dijera el Magistrado Rodríguez Bereijo en su voto particular a la sentencia del TC 89/1994 de 17 de octubre, si la función social determina lo que es el contenido esencial de la propiedad «*viene a dejarse en manos del Legislador ordinario, en aras de la función social de la propiedad, la definición del contenido esencial de las "propiedades" o distintos tipos o categorías de propiedad, al establecer para cada una de ellas su propio y específico régimen jurídico, reconociéndole además una gran disponibilidad o libertad de configuración. En definitiva, el contenido esencial del derecho de propiedad, según el tipo o categoría, será lo que el propio Legislador diga en cada caso y según el criterio dominante en cada momento histórico. Así, huérfano de todo referente ex Constitutione,*

¹⁶ Tal suspensión ha sido declarada constitucional por sentencia del Tribunal Constitucional 7/2024, de 16 de enero de 2024.

¹⁷ La sentencia del Tribunal Constitucional artífice de semejante criterio de interpretación, que cuestionó la inconstitucionalidad de la Ley de Reforma Agraria andaluza, es la 37/1987, de 26 de marzo de 1987.



la garantía institucional que para el derecho de propiedad representa el concepto de “contenido esencial” (art. 53.1 C.E.) se desvanece y volatiliza».

Gracias a esta censurable interpretación de la Constitución, muchas medidas contra los propietarios están siendo declaradas constitucionales perpetrándose, desde los últimos años, ataques al derecho de propiedad que no dejan de ser ataques contra la libertad. El Estado no ha construido vivienda social, ha fracasado en su política social de vivienda y, para resolverlo, con base en un derecho a garantizar la vivienda digna que a él solo le compete, está minando la propiedad privada hasta el punto obligar a los propietarios (fundamentalmente grandes tenedores) a mantener a ocupantes ilegales en su propiedad.

En este contexto legal, no es de extrañar que España se haya convertido en el paraíso de la «okupación» y que el legislador esté protegiendo a los ocupantes ilegales haciendo recaer sobre el propietario privado la satisfacción del derecho a la vivienda. En suma, **este problema no es casual, sino creado por el legislador.**

3. Propuestas de reforma para luchar contra la ocupación ilegal

1. Deben adoptarse **medidas cautelares en el proceso civil y penal que favorezcan el desalojo judicial**, protegiéndose a todo propietario sea persona física o jurídica.
2. **El ocupante ilegal no debe gozar del derecho a la inviolabilidad del domicilio.** Debe objetivarse un plazo no inferior a 72 horas para el desalojo policial. **No debe acordarse la suspensión del desalojo en caso de vulnerabilidad del ocupante ilegal.**
3. **Exención al propietario de la obligación del pago de los impuestos que gravan la propiedad del inmueble** cuando se acredite haber iniciado un **procedimiento judicial para lograr el desalojo de un ocupante ilegal.**
4. **Los gastos de rehabilitación del inmueble que deba satisfacer el propietario**, como consecuencia del retraso en el desalojo del ocupante ilegal, **deben ser gastos deducibles fiscalmente.**
5. Facultar a las **comunidades de propietarios y ayuntamientos para instar desalojos de ocupantes ilegales.**
6. **El propietario debe poder cortar los suministros de la vivienda ocupada ilegalmente** sin que ello tenga la consideración de delito de coacciones.
7. **Cambio del requisito de forma del contrato de arrendamiento de bienes inmuebles requiriéndose sello de la administración de la comunidad autónoma competente en materia de vivienda que acredite que se ha depositado la fianza** en dicha Comunidad y que el contrato, efectivamente, está celebrado por quien lo alega para paralizar una medida cautelar. De nada valen las medidas de desalojo si es tan fácil aportar un título falso.



El conflicto jurídico del fenómeno de la ocupación: derecho a la vivienda vs. derecho a la tutela judicial efectiva

VICENTE PÉREZ DAUDÍ

Catedrático de Derecho Procesal
Universidad de Barcelona

Introducción

El fenómeno de la «okupación» no es nuevo, sino que en Europa se remonta a los años 60 y 70 en el que las tribus urbanas pretenden realizar una acción de protesta política y defender el derecho a la vivienda¹, al aprovechamiento de bienes inmuebles y de espacios abandonados. En España se empiezan a producir las primeras ocupaciones en la década de 1980 y, tal como expuso en el año 2007 Martínez López², se pueden identificar tres fases, la última de las cuales coincide con los años 2001 a 2006. Constata que las «okupaciones» desaparecieron, que las condenas con penas de prisión se aplicaron en muy pocas ocasiones y que los jueces se mostraron muy benevolentes³.

La crisis económica mundial del 2008 tuvo un efecto directo sobre la vivienda y afectó, especialmente, a personas en situación de vulnerabilidad social y económica. Esta tuvo carácter mundial, pero es indudable que, en España, se agravó debido a la **burbuja inmobiliaria** que se había producido y la sobrevaloración de los bienes inmuebles, lo que vino provocado por la facilidad en la concesión de hipotecas para la adquisición de viviendas y el incremento que se producía en los precios. Cuando estalla la crisis económica se produce una concurrencia de factores que provocó el impago de numerosos préstamos hipotecarios que tenían como garantía la vivienda habitual. La dificultad de acceder a la vivienda a través de su adquisición provocó que se accediese a la misma a través del arrendamiento, lo que ocasionó un aumento de las rentas al permanecer estable la oferta arrendaticia y, recientemente, su disminución, por la inseguridad jurídica que se genera al propietario para recuperar la vivienda en caso de

¹ Tal como afirma TUTOR ANTON, A., «el movimiento por la okupación en Cataluña empieza a perfeccionar su discurso antisistema en la misma práctica de la okupación, entendida como insumisión cotidiana, así como haciendo que la denuncia de la carestía de la vivienda entrara en la agenda pública» (2020, p. 82).

² MARTÍNEZ LÓPEZ, M. (2007), pp. 225 y ss.

³ Ver la exposición que realiza ASENS LLODRÀ sobre la aplicación del delito de Usurpación del artículo 245.2 del Código Penal de 1995 cuando fue aprobado y las críticas que recibió el nuevo tipo penal de usurpación (2004, pp 299 y ss.). En el mismo sentido se pronuncia GONZÁLEZ GARCÍA, R. (2004, pp. 163 y ss.).



impago. La consecuencia ha sido un **incremento del número de lanzamientos derivados de procesos de ejecución hipotecaria o arrendaticios**⁴.

De forma concurrente se ha producido un **incremento de la ocupación sin título legítimo de posesión**⁵. En un principio se realizó por personas afectadas por los lanzamientos cuando no tenían una alternativa habitacional. Sin embargo, posteriormente se ha ampliado a otros colectivos que lo han utilizado como solución habitacional.

1. Las opciones procesales frente a la ocupación

En el caso de la **recuperación de la posesión frente al ocupante sin título**, la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) no regulaba ningún proceso específico, hasta que la **ley 5/2018, de 11 de junio**, de modificación de la ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, **en relación con la ocupación ilegal de viviendas, reguló uno específico para la recuperación de la posesión del legítimo poseedor cuando fuera persona física, entidad sin ánimo de lucro o pública tenedora de vivienda social**. Actualmente se regulan distintos procesos con esta finalidad dependiendo de las circunstancias concurrentes, que se tramitarán como **juicios verbales**, siendo, en algunos casos, procesos sumarios y regulándose la **adopción de medidas cautelares** para lograr una entrega inmediata de la posesión⁶. Las opciones legislativas previstas son las siguientes:

- El **juicio de desahucio en precario** (art. 250.1.2 LEC), que tiene carácter plenario.
- El **juicio de recuperación inmediata de la posesión** (art. 250.1.1.4 LEC), que tiene carácter sumario y previsto para los casos en que el demandante sea persona física, una entidad sin ánimo de lucro o una entidad pública propietaria o poseedora legítima de vivienda social y el bien inmueble lleve menos de un año ocupado sin consentimiento de su tenedor legítimo.
- El **juicio de efectividad de los derechos reales inscritos** (art. 250.1.7 LEC).
- El **procedimiento ordinario**.

Pero esta previsión, ya de por sí compleja, **se complica con la concurrencia de un posible proceso penal**, ya que el Código Penal tipifica como delito leve la usurpación de bienes inmuebles y como delito grave el allanamiento de morada.

⁴ Según los datos publicados por el Consejo General del Poder Judicial en el año 2024, el número de lanzamientos practicados fueron de 27.564, de los que 20.598 corresponde a procedimientos derivados de la Ley de Arrendamientos Urbanos y 5.073 a ejecuciones hipotecarias (datos sobre el efecto de la crisis en los órganos judiciales, serie anual 2024).

⁵ Según los datos del Portal Estadístico de la Criminalidad del Ministerio del Interior, en el año 2024 se produjeron 16.426 casos de allanamiento y usurpación de inmuebles en España, de las que 7.009 fueron en Cataluña. Consultado, por última vez, el 23 de marzo de 2025.

<https://estadisticasdecriminalidad.ses.mir.es/publico/portalestadistico/datos.html?type=pcaxis&path=/Datos11/&file=pcaxis>

Y según los datos del Consejo General del Poder Judicial ingresaron un total de 2.309 juicios verbales posesorios por ocupaciones ilegales de inmuebles residenciales (datos sobre el efecto de la crisis en los órganos judiciales, serie anual 2024).

⁶ Ver, ampliamente, el análisis que realizó PÉREZ DAUDÍ, V. (2018).



2. La obligación de ofrecer una alternativa habitacional a los colectivos vulnerables y su incidencia en el derecho a la tutela judicial efectiva

La regulación expuesta es compleja y se complica por la obligación que tiene el Estado de ofrecer una alternativa habitacional a los colectivos vulnerables.

Ni en la Constitución española ni en el Convenio Europeo de Derechos Humanos (CEDH) se regula el **derecho a la vivienda** como derecho fundamental. Sin embargo, sí que se reconoce en la Constitución española como **principio rector de la política social y económica** en el artículo 47 de la Constitución española y en el artículo 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), que no tiene efecto directo en los Estados firmantes.

Por otro lado, **el derecho a la tutela judicial efectiva sí que se reconoce como un derecho fundamental** en el artículo 24 de la Constitución española y regulado en el artículo 6 del Convenio Europeo de Derechos Humanos.

Esta disparidad de regulación no significa que no se le haya reconocido una eficacia al derecho a la vivienda, ya que se ha realizado una protección indirecta vinculándolo con otros derechos que sí que tienen carácter fundamental o regulados en el Convenio Europeo de Derechos Humanos. De esta forma el Tribunal Europeo de Derechos Humanos lo ha relacionado con los derechos regulados en el artículo 8 del Convenio, que regula el derecho al respeto de la vida privada y familiar.

El Tribunal Europeo de Derechos Humanos se ha pronunciado en varias ocasiones sobre el mismo⁷. Así, entre otras, en la Sentencia de 24 de abril de 2012, asunto Yordonova vs. Bulgaria; de 18 de septiembre de 2012, asunto Buckland vs. Reino Unido; de 25 de julio de 2013, asunto De Rousk vs. Suecia; de 17 de octubre de 2013, asunto Winstertein vs. Francia; de 11 de octubre de 2016, asunto Bagadanovicus; y la de 6 de febrero de 2025, asunto Caldarar vs. Polonia. La doctrina que se extrae de estas Sentencias es que:

- **La vivienda habitual es un concepto autónomo** y el Tribunal Europeo de Derechos Humanos (TEDH) considera que existe cuando el afectado por el desalojo ha establecido relaciones suficientes y continuadas con un lugar determinado.
- **Los criterios para decidir el desalojo pueden ser interpretados de forma amplia** por las autoridades nacionales.
- El TEDH considera que **una justificación legítima es la recuperación de la vivienda por sus propietarios**.
- **Cuando la injerencia afecte al domicilio habitual el margen será más estrecho.**

⁷ Ver, ampliamente, PÉREZ DAUDÍ, V. (2021), pp. 24 y ss.



- **La injerencia será más grave cuando afecte a colectivos vulnerables**, en que debe atenderse a sus necesidades especiales, **cuando la posesión se haya adquirido por medios legítimos** o **cuando no haya posibilidad de realojamiento**.
- **El artículo 8 del CEDH no ampara que cualquier afectado por un desalojo tenga derecho a un realojamiento**.
- **Cuando se vaya a tomar la decisión de desalojo hay que realizar un juicio de proporcionalidad**, que se debe expresar en la motivación, y respetar los derechos procesales de los afectados previstos en el artículo 6 CEDH, debiendo ser oídos en el procedimiento previo.

A nivel internacional, España ha firmado el PIDESC en el que se reconoce el derecho a la vivienda en el artículo 11.1, pero no el derecho a la propiedad ni el derecho a la tutela judicial efectiva, porque no es el ámbito propio del mismo. Uno de los puntos débiles de este convenio internacional es que no es exigible directamente, ya que depende de una prestación activa de los Estados y la asignación de unos recursos económicos.

El PIDESC prevé la elaboración, de forma periódica, de una serie de informes sobre los distintos derechos reconocidos en el pacto y permite que los afectados por la vulneración de alguno de ellos puedan realizar una denuncia individual para que un órgano creado *ad hoc*, que se denomina Comité DESC, informe sobre la misma e informe a los Estados firmantes las medidas que deben adoptar para solventarlo. Este no tiene carácter vinculante, pero deben informar de las medidas adoptadas para resolver la violación denunciada.

En este contexto, **el Comité DESC** se ha pronunciado sobre los lanzamientos judiciales y la falta de ofrecimiento de una alternativa habitacional a los afectados, y **ha afirmado que España incumple el derecho a la vivienda reconocido en el artículo 11.1 del PIDESC**.

3. El origen del problema: la falta de vivienda social en España

He expuesto la doctrina jurisprudencial del derecho a la vivienda y la obligación del Estado de ofrecer una alternativa habitacional como manifestación del derecho a la vivienda del artículo 47 de la Constitución española y de la protección indirecta que le ha conferido el Tribunal Europeo de Derechos Humanos, además de las recomendaciones del Comité DESC al estar reconocido en el artículo 11.1 del PIDESC.

El problema que se plantea en España es que **el Estado no tiene vivienda social para ofrecer esta alternativa habitacional**⁸, lo que ha provocado que haya trasladado la carga al propietario ampliando el concepto de la función social de la propiedad. Desde el Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipoteca-

⁸ Según los datos del Boletín Especial de Vivienda Social 2024, del Observatorio de Vivienda y Suelo, del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno de España, tabla 2.1, que se remite a los datos proporcionados por Eurostat y por el Observatorio *Housing Europa*, el número de viviendas sociales de España, por cada 100 habitantes, es de 1,3, siendo la media de la Unión Europea de 3,2, y destacando los Países Bajos y Austria con 11,5 y 9,8 respectivamente.



rios, el Real Decreto-ley 11/2020, hasta la modificación de la LEC por la Ley por el Derecho a la Vivienda, **el legislador ha optado por ralentizar y suspender el proceso judicial cuando implique el lanzamiento de la vivienda habitual de personas vulnerables ante la falta de vivienda social del Estado para ofrecerles una alternativa habitacional.** De esta forma, **dicta leyes que suponen la suspensión del proceso judicial que implica lanzamiento como medida de protección de las personas vulnerables, trasladando a los particulares lo que es una obligación del Estado.**

Ello hace que nos planteemos si es constitucional esta afectación al derecho a la tutela judicial efectiva.

4. Los efectos en el derecho a la tutela judicial efectiva del derecho a la vivienda

El derecho a la vivienda, en España, no es un derecho fundamental, sino un principio rector de la política social y económica, por lo que no puede ser invocado directamente ante los Tribunales. Es el poder legislativo el que debe regularlo y, en el caso de entrar en relación con algún derecho fundamental, realizar el juicio de proporcionalidad correspondiente.

Este es el caso del derecho a la tutela judicial efectiva, que se configura como el derecho de acceso a los Tribunales y a la efectividad de sus resoluciones. A nivel internacional esta cuestión también se ha desarrollado, y el Tribunal Europeo de Derechos Humanos ha fijado los límites, que son que no se puede suspender la efectividad de una resolución judicial porque se vulnera el derecho de acceso a los Tribunales y que, en todo caso, debe ser decidido por la autoridad judicial⁹.

Con este límite el legislador español se ha pronunciado sobre esta cuestión en distintas ocasiones. Con carácter previo hay que tener presente que **estamos ante un derecho multinivel. En esta materia concurre la competencia exclusiva del Estado para legislar en materia procesal con la de las comunidades autónomas con competencias transferidas en materia de vivienda**, lo que ha provocado conflictos competenciales¹⁰.

De forma cronológica el legislador estatal reguló la suspensión de los lanzamientos derivados de un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria cuando el bien inmueble se hubiera adjudicado al deudor y los afectados sean un colectivo especialmente vulnerable y fuera su vivienda habitual, en el artículo 1 de la **ley 1/2013, de 14 de mayo**¹¹. El Tribunal Constitucional declaró la constitucionalidad de esta medida de manera indirecta en la Sentencia de 93/2015,

⁹ Sentencia del TEDH, de 28 de julio de 1999, asunto *Inmobiliaria Saffi vs. Italia*. En el apartado 74 declara que: «En conclusión, si puede admitirse que los Estados contratantes, en circunstancias excepcionales y, como en el presente caso, en el marco del margen de apreciación que disfrutan en materia de regulación del uso de bienes, intervienen en un procedimiento para la ejecución de una decisión judicial, dicha intervención no puede resultar en la prevención, invalidación o retraso excesivo de la ejecución, ni, menos aún, en cuestionar el fondo de esta decisión».

¹⁰ Ver, ampliamente, el desarrollo que realizo en *Tutela efectiva y derecho a la vivienda*, edit. Atelier, 2021.

¹¹ La suspensión se ha prorrogado hasta 15 años desde la entrada en vigor de la ley por la modificación realizada por el Real Decreto-ley 1/2024, de 14 de mayo.



de 14 de mayo. Es importante resaltar que, para que fuera aplicable, el acreedor ejecutante debía haberse adherido al Código de Buenas Prácticas, con lo que aceptaba voluntariamente esta medida.

Posteriormente, con motivo de las medidas adoptadas para combatir el COVID-19, se aprobó el **Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre**, que modifica el Real Decreto-ley 11/2020, incorporando el artículo 1 bis que preveía la suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para personas económicamente vulnerables sin alternativa habitacional en los supuestos de los apartados 2.º, 4.º y 7.º del artículo 250.1 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, y en aquellos otros en los que el desahucio traiga causa de un procedimiento penal. Esta medida se ha ido prorrogando y, en el momento de redactar este trabajo, **está en vigor hasta el 31 de diciembre de 2025**. El Tribunal Constitucional no se ha pronunciado sobre el fondo, a pesar de haber sido impugnado, por la pérdida sobrevenida del objeto del proceso, ya que el precepto fue modificado por el artículo 2.2 del Real Decreto-ley 21/2021, de 26 de octubre (Sentencias del Tribunal Constitucional 9/2023, de 22 de febrero; 15/2023, de 7 de marzo; y 7/2024, de 16 de enero).

La última de las reformas legislativas que ha limitado el derecho a la tutela judicial efectiva, en su modalidad de acceso al proceso, ha sido la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, que añadía los apartados 6 y 7 al artículo 439 y el artículo 655 bis, estableciendo un requisito de procedibilidad en el que, para iniciar un juicio arrendaticio (art. 250.1.1 LEC), de precario (art. 250.1.2 LEC), de recuperación inmediata de la posesión (art. 250.1.4 LEC) y de efectividad de los derechos reales inscritos (art. 250.1.7 LEC), el demandante, si es gran tenedor y el inmueble objeto del proceso es la vivienda habitual de la persona ocupante y se encuentra en situación de vulnerabilidad, no se admitirán las demandas si no se somete a un procedimiento de conciliación o intermediación ante la Administración pública competente.

La ley también modificaba el apartado 5 del artículo 441 LEC regulando la suspensión del proceso judicial para informar a la Administración pública competente de la existencia de un procedimiento que implica lanzamiento para que aprecie la posible situación de vulnerabilidad y ofrezca una alternativa habitacional en el plazo de dos meses, si el actor es persona física, y de cuatro meses si es persona jurídica.

La **Sentencia del Tribunal Constitucional 26/2025, de 29 de enero**, ha declarado la inconstitucionalidad del requisito de procedibilidad por imponer unas cargas desproporcionadas al demandante y no necesarias para alcanzar los objetivos de la ley, ya que se regula el incidente del artículo 441.5 LEC con la misma finalidad de analizar la vulnerabilidad y ofrecer una alternativa habitacional al vulnerable afectado.

Otra reforma que tendrá incidencia en esta materia es la **Ley Orgánica 1/2025, de medidas de eficiencia del Servicio Público de Justicia**, que exige haber intentado un proceso de negociación antes de acudir al proceso judicial, excluyendo, entre otros, el proceso de recuperación inmediata de la posesión previsto en el artículo 250.1.4 LEC. Esta ley también modifica el artículo



444. 1 bis LEC, que regula las causas tasadas de oposición en el proceso especial de recuperación inmediata de la posesión previsto en el artículo 250.1.4 LEC, para suprimir la Sentencia inmediata en el caso en que el demandado no realice alegación alguna, lo cual dilatará el tiempo de respuesta judicial.

A nivel autonómico las comunidades autónomas con competencias transferidas en materia de vivienda han legislado sobre la misma. En ocasiones han regulado normas que afectaban al proceso judicial. Concretamente se ha regulado la acción pública de la administración autonómica para exigir, judicialmente, el cumplimiento de la normativa en materia de vivienda, la inembargabilidad de prestaciones sociales, la suspensión de los lanzamientos derivados de una ejecución hipotecaria y la mediación previa al inicio de un proceso judicial. **El Tribunal Constitucional las ha declarado inconstitucionales por falta de competencia.**

5. Conclusión

El derecho a la tutela judicial efectiva no tiene carácter absoluto y se puede limitar por el legislador realizando un juicio de proporcionalidad. De esta forma **puede imponer requisitos de procedibilidad o suspender temporalmente la eficacia de una resolución judicial para que la Administración competente pueda ofrecer una alternativa habitacional a las personas vulnerables afectadas por un lanzamiento. Lo que no puede hacer es impedir el acceso al proceso judicial o suspender, de forma permanente, la eficacia de una resolución que implique lanzamiento**, ya que afectaría al núcleo esencial del derecho a la tutela judicial efectiva de los artículos 24 de la Constitución española y 6 del Convenio Europeo de Derechos Humanos.



Referencias bibliográficas

ASENS LLODRÀ, J. (2004): «La represión al “movimiento de las okupaciones”: del aparato policial a los *mass media*», en *¿Dónde están las llaves? El movimiento okupa: práctica y contextos sociales*, Ramón Adell Argilés y Miguel Martínez López (coords.), Los libros de la Catarata, pp. 299 y ss.

CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL (2024): «Datos sobre el efecto de la crisis en los órganos judiciales», serie anual.

GONZÁLEZ GARCÍA, R. (2004): «La okupación y las políticas públicas: negociación, legalización y gestión local del conflicto urbano», en *¿Dónde están las llaves?, el movimiento okupa: práctica y contextos sociales*, Ramón Adell Argilés y Miguel Martínez López (coords.), Los libros de la Catarata.

MARTÍNEZ LÓPEZ, M. (2007): «El movimiento de Okupaciones: Contracultura Urbana y Dinámicas Alter-Globalización», *Revista de Estudios de Juventud*, número 76, pp. 225 y ss.

OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO, Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno de España (2024): «Boletín Especial de Vivienda Social 2024».

PÉREZ DAUDÍ, V. (2018): «Especialidades procesales del desalojo de la vivienda ocupada ilegalmente», *Revista General de Derecho Procesal*, número 46.

– (2021): *Tutela efectiva y derecho a la vivienda*, edit. Atelier.

PORTAL ESTADÍSTICO DE LA CRIMINALIDAD del Ministerio del Interior (2025): consultado, por última vez, el 23 de marzo de 2025.

 <https://estadisticasdecriminalidad.ses.mir.es/publico/portalestadistico/datos.html?type=pcaxis&path=/Datos11/&file=pcaxis,%20consultado%20por%20%C3%BAltima%20vez%20el%2023%20de%20marzo%20de%202025>

TUTOR ANTON, A. (2020): «Barcelona okupa! Una posible historia de la okupación en Barcelona», *Inguruak, Revista Vasca de Sociología y Ciencia Política*, n.º 68, junio, p. 82.



Índice Internacional de Derechos de Propiedad (IIDP) 2024

1. El papel de los derechos de propiedad en las sociedades modernas

«Creo que dentro de unos cincuenta años será posible programar ordenadores (...) para que jueguen al juego de la imitación de forma tan precisa que el interrogador promedio no tendrá más de un 70 por ciento de probabilidad de hacer la identificación correcta después de cinco minutos de preguntas».

Alan Turing, 1950

El matemático, lógico, informático y criptógrafo británico Alan Turing se pronunciaba así a mediados del siglo XX¹. Desde entonces, los notables avances de la ciencia y la tecnología han demostrado el potencial ilimitado de la creatividad humana y su innegable aportación a la producción económica.

La historia ha demostrado, repetidamente, que la realización de este potencial requiere de una ética social virtuosa, un sustrato esencial para aprovechar estos avances y canalizarlos hacia la materialización de las grandes metas de progreso, prosperidad y paz que compartimos en sociedad y enarbolamos a través de valores y derechos fundamentales, como la libertad y la dignidad humana.

Los avances tecnológicos en telecomunicaciones, redes sociales, *big data*, realidad aumentada, modelos lingüísticos ampliados o inteligencia artificial, entre otros campos, están allanando el camino hacia un mundo en el que se difuminan las fronteras entre lo «real» y lo «digital». La inminente llegada de la computación cuántica está a punto de amplificar, aún más, esta convergencia.

De hecho, el rápido ritmo del cambio tecnológico ha convertido la previsión del futuro en una tarea cada vez más complicada que, por momentos, parece estar más relacionada con la elaboración de relatos de ciencia ficción que con las dinámicas predictivas que conocimos en el pasado. Nos encontramos, pues, ante un vasto océano de posibilidades tecnológicas tan

¹ TURING, A. (1950), «Computing Machinery and Intelligence», *Mind* 59, n.º 236: 433-60.



disruptivas que sus ramificaciones serán muy notables en las dinámicas sociales, culturales, políticas y, por supuesto, económicas.

Estos cambios afectarán, inevitablemente, a varios aspectos de nuestras vidas, como nuestros espacios de trabajo (cada vez más dominados por el teletrabajo), nuestros sistemas educativos (con una plétora de ofertas de lo más diversas a través de internet y el auge de la IA como herramienta formativa), nuestro bienestar físico y emocional (con nuevos retos en materia de salud mental que se suman a nuevas oportunidades para el bienestar físico o la calidad de vida), etc. Todo ello trae consigo el desarrollo de canales de interrelación más rápidos y amplios que dan pie a una difusión más amplia de la información. Esa mayor complejidad trae consigo más conectividad, lo que, a su vez, nos expone ante posibles amenazas como las pandemias, las guerras, etc.

Las tecnologías modernas pueden facilitar una mayor participación ciudadana en la política, mejorando los procesos democráticos. Sin embargo, también pueden favorecer la consolidación de un Estado vigilante, capaz de imponer un férreo control sobre sus gobernados, vulnerando y socavando los derechos fundamentales y las libertades ciudadanas. Los estudios sobre el estado de la democracia en el mundo muestran, de hecho, retrocesos muy significativos en materia de derechos humanos, participación, representación o imperio de la ley y Estado de derecho.

Ese debilitamiento institucional, y la consecuente disminución de la confianza pública, se ven alimentados por el mal funcionamiento de las instituciones y la corrupción. La lucha contra estos retos puede apoyarse en algunas de las innovaciones tecnológicas mencionadas anteriormente, pero no cabe duda de que estas mismas tecnologías también están al alcance de quienes pretenden erosionar los fundamentos de los sistemas políticos democráticos.

En la misma línea, informes dedicados a medir el grado de intervencionismo en la producción, como el Índice de Libertad Económica que publica anualmente el Instituto de Estudios Económicos, ponen de manifiesto una tendencia a peor que parece haberse acentuado en tiempos recientes, llevando a muchos países a obtener sus peores resultados en mucho tiempo.

Es crucial recordar que la libertad económica es un elemento fundamental para que los individuos puedan perseguir sus objetivos y desarrollar sus capacidades dentro de la sociedad, produciendo bienes y servicios en pacífica coordinación con otras personas que buscan, en última instancia, un mismo objetivo compartido de prosperidad, alcanzable mediante la generación de valor y riqueza.

La libertad económica viene determinada por un marco institucional y normativo que debe fomentar una dinámica interna que permita a los individuos satisfacer eficazmente sus necesidades materiales. Dada la complejidad de la sociedad actual, los gobiernos desempeñan un papel relevante a la hora de asegurar que existe ese marco institucional y normativo que facilita el avance y el progreso humano. Hace casi 250 años, Adam Smith escribió sobre cómo la



riqueza de una nación crece con mayor eficacia cuando su pueblo disfruta «del obvio y sencillo sistema de la libertad natural», en alusión a dicho marco institucional y normativo que sirve como base para consolidar un modelo productivo social y económicamente favorecedor.

En el ámbito de la economía, asistimos a una serie de avances tecnológicos que tienen el potencial de aumentar, significativamente, la productividad y satisfacer, de este modo, las necesidades de la población. Sin embargo, **ese potencial se ve obstaculizado por tendencias proteccionistas e intervencionistas que tratan de «congelar» la producción y bloquear la entrada de nuevos operadores en los mercados.** Esta pretensión de encauzar la economía desde el poder político disfrazada la espuria y dañina ambición de gobernantes que quieren definir quiénes son los ganadores y los perdedores del mercado, hurtando a los consumidores la capacidad de elegir libremente y beneficiarse de una oferta amplia y competitiva de bienes y servicios.

Para hacer realidad la promesa de un mundo mejor y aprovechar los cambios tecnológicos para que tengan un resultado deseado, **debemos cultivar un entorno institucional y normativo sólido y virtuoso, caracterizado por el principio de seguridad jurídica y estabilidad política** que, históricamente, ha demostrado ser esencial para impulsar el desarrollo de las naciones.

En este contexto, marcado por intensos cambios tecnológicos y distintos retos en lo referido a nuestros modelos políticos y económicos, resulta evidente que **una de las piedras angulares de un entorno institucional adaptado a los tiempos y coherente con el ideal de una sociedad y una economía libre es la existencia de un sistema sólido de derechos de propiedad.** Dicho paradigma no solo facilita el ejercicio de otros derechos, sino que también induce un bucle de retroalimentación positiva en el que la libertad y la prosperidad se refuerzan mutuamente.

Los derechos de propiedad representan una institución jurídica casi polifacética, puesto que otorga a los propietarios la autoridad de ejercer el control de sus creaciones y restringe la posibilidad de que un tercero tenga acceso a las mismas, para que tal relación, si existe, sea siempre consensuada a partir de pautas mutuamente acordadas como, por ejemplo, el pago de un precio que, naturalmente, se corresponderá con dinámicas de oferta y demanda y criterios de valoración arbitrados socialmente en búsqueda de la mayor eficiencia posible. Al mismo tiempo, **los derechos de propiedad son fundamentales para el ejercicio de derechos y libertades, en la medida en que sirven como palanca para el desarrollo y la autonomía personal y ayudan, asimismo, al control del ejercicio del poder, frenando la autoridad del Estado.** No solamente impulsan la transformación productiva dentro de la sociedad del conocimiento, sino que también establecen límites a la actuación de los gobernantes. En resumen, **los derechos de propiedad son un elemento esencial para una sociedad libre basada en los cimientos de una ciudadanía capaz de controlar sus vidas y construir su propio destino de manera independiente.** Como señaló Arthur Lee en 1775, «el derecho de propiedad es el guardián de todos los demás derechos, de modo que privar al pueblo de este derecho equivale, de hecho, a privarle de su libertad»².

² LEE, A. (1775), *An appeal to the justice and interest of the people of Great Britain in the present dispute with America*. Nueva York.



El discurso en defensa de los derechos de propiedad es extenso y la filosofía en torno al mismo se remonta siglos atrás en el tiempo. En el año 330 a. C., Aristóteles sostuvo que la propiedad privada fomenta virtudes humanas como la responsabilidad y la prudencia, cultivando el autocontrol y obligando al hombre a gestionar sus posesiones con astucia. El pensador griego consideraba la propiedad como una fuerza positiva que prepara a los individuos para la ciudadanía³.

Ya en 1689, John Locke vinculó el debate al estado de naturaleza y proporcionó una justificación moral para la legitimidad de la propiedad privada individual, a través de la teoría de la Primera Ocupación, expuesta en su *Segundo Tratado sobre el Gobierno Civil*⁴. Locke argumenta que, en el estado de naturaleza, antes de la existencia de gobiernos y leyes formales, los individuos tenían ya entonces el derecho a apropiarse de bienes y recursos, siempre y cuando los trabajaran o les agregaran valor mediante su esfuerzo. La idea central que subyace bajo este razonamiento es que el derecho a la propiedad privada no viene simplemente concedido por una autoridad externa ni se deriva tampoco de una determinada estructura social, sino que se justifica moralmente por el trabajo individual y por la necesidad de supervivencia. De esta forma, Locke establece una justificación filosófica de la propiedad individual basada en el esfuerzo personal y en el derecho natural, un enfoque que ha influido profundamente en la filosofía política occidental y en el desarrollo de los derechos de propiedad como derecho de gran relevancia para las sociedades modernas.

En 1821, Georg Wilhelm Friedrich Hegel subrayó la relación entre propiedad y desarrollo personal, promoviendo, de esta forma, un concepto en el que la propiedad fomenta una libertad individual de consecuencias virtuosas para el ciudadano⁵. Algo similar apunta John Stuart Mill en *De la propiedad*, un ensayo de 1848 en el que define la propiedad individual como una «institución primaria y fundamental» sobre la que siempre se han construido las estructuras económicas de la sociedad⁶.

Los derechos de propiedad también han sido defendidos como una palanca ante el autoritarismo. El economista húngaro Janos Kornai ha censurado la injerencia política en la vida de las personas y ha apuntado al respecto que, «cuanto más se elimine la propiedad privada, más fácil podrá imponerse el control total». Por su parte, Richard Epstein ha expresado que «la propiedad privada da derecho a excluir a otros sin necesidad de justificación alguna. De hecho, es la capacidad de actuar a voluntad y sin necesidad de justificación dentro de un dominio, lo que constituye la esencia de la libertad, ya sea de expresión o de propiedad», concibiendo, de esta forma, la existencia de un vínculo ineludible entre propiedad y libertad.

Al mismo tiempo, el derecho de propiedad ha sido contestado desde otras trincheras de pensamiento, siendo su cuestionamiento por parte del marxismo el ejemplo más evidente de crítica

³ ARISTÓTELES (1988) [c. 330 a. C.], *The Politics*, Cambridge University Press.

⁴ LOCKE, J. (1988) [1689], *Two Treatises of Government*, Cambridge University Press.

⁵ HEGEL, G.W. F. (1967) [1821], *The Philosophy of Right*, Cambridge University Press.

⁶ MILL, J. S. (1909) [1848], *Principles of Political Economy with some of their Applications to Social Philosophy*, Longmans, Green and Co.



directa a la propiedad privada como institución. Sin embargo, lo cierto es que, más allá de discusiones teóricas y filosóficas, **el análisis del impacto que tienen los derechos de propiedad aporta evidencia empírica de su relevancia y de los múltiples beneficios que traen consigo.** En este sentido, Hernando de Soto explica en *El misterio del capital* (2000) que «de lo que carecen los pobres es de un fácil acceso a aquellos mecanismos de propiedad que podrían fijar legalmente el potencial económico de sus activos, de manera que pudieran ser utilizados para producir, asegurar o garantizar un mayor valor en el mercado». El economista peruano puso de manifiesto con sus investigaciones que muchos de los problemas de pobreza en el mundo se explican por un marco institucional y normativo muy deficiente en cuanto al reconocimiento de los derechos de propiedad⁷.

Ya se trate de propiedad física o intelectual, **la experiencia práctica ha demostrado que los derechos de propiedad son indispensables para el desarrollo.** En pleno siglo XXI, su relevancia es vital, dada su importancia en la sociedad del conocimiento. No en vano, **los derechos de propiedad generan incentivos sociales y económicos que estimulan la inversión de tiempo y recursos en la creación, la innovación y la difusión de nuevo conocimiento con mayor valor social y económico.**

Al mismo tiempo es fundamental subrayar que **los derechos de propiedad se conciben ya como derechos humanos, tal y como establece el artículo 17 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos.** Esta consideración ética sustenta la necesidad de construir un sistema sólido de derechos de propiedad.

2. Midiendo la fortaleza de los derechos de propiedad

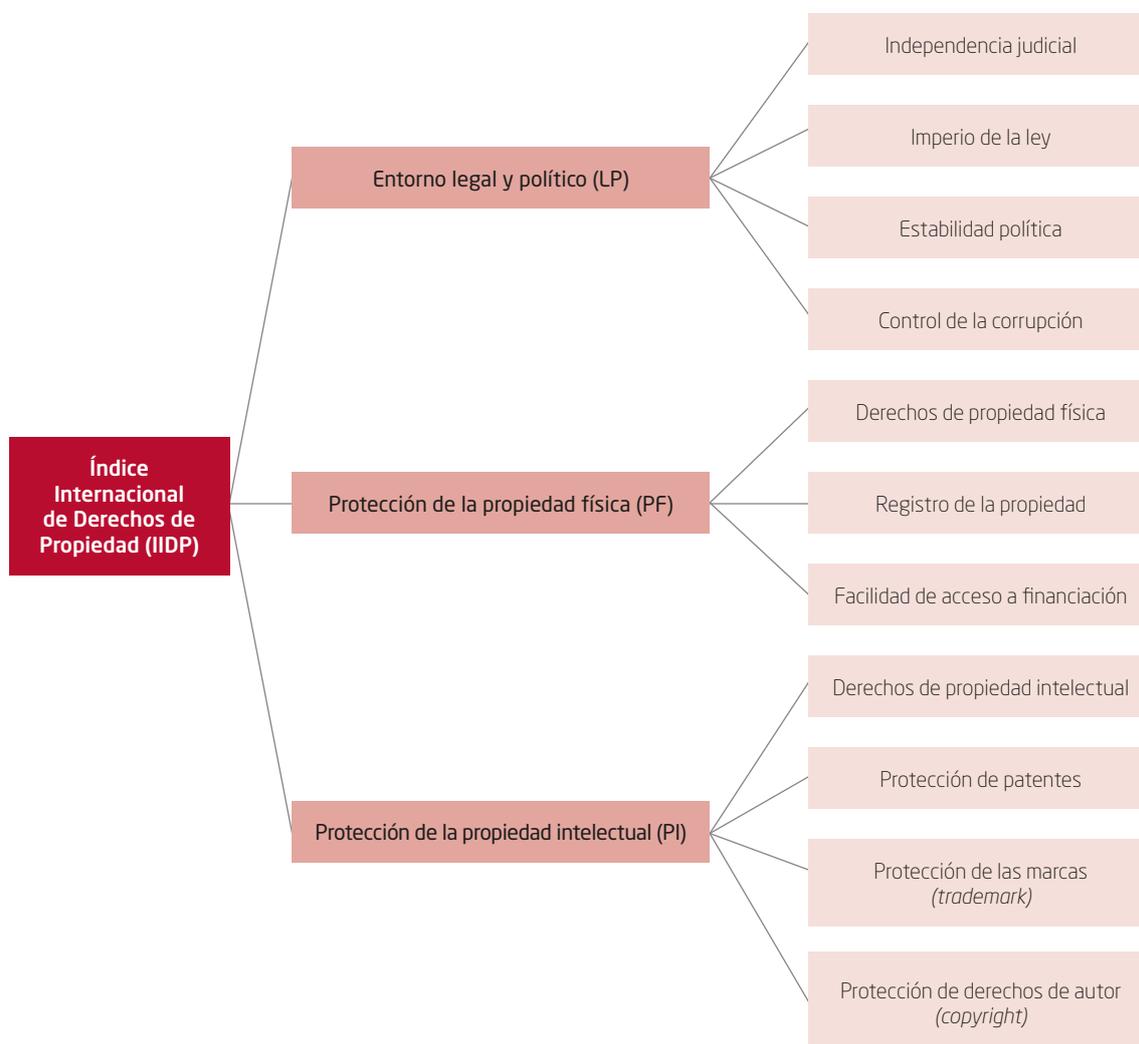
Considerando todo lo anterior, la Property Rights Alliance (PRA) creó el Índice Internacional de Derechos de Propiedad (IIDP), en 2007, para supervisar y servir de barómetro de los derechos de propiedad en todo el mundo. Su publicación, adaptación y divulgación en España corre a cargo del Instituto de Estudios Económicos, que forma parte de la red de más de 100 organizaciones, *think tanks* y fundaciones que colaboran con la Property Rights Alliance.

⁷ DE SOTO, H. (2000), *El misterio del capital*, El Comercio.



GRÁFICO 1

Componentes del Índice Internacional de Derechos de Propiedad



Fuente: Elaboración propia del Instituto de Estudios Económicos a partir de los datos de la Property Rights Alliance (2024).

Como vemos en el Gráfico 1, **el IIDP adopta un enfoque institucional de los derechos de propiedad**, reconocidos, por tanto, como uno de los pilares necesarios para la construcción de un modelo de libertad económica, política y humana. **El IIDP evalúa la fortaleza institucional y la eficacia de los gobiernos en la protección de los derechos de propiedad física e intelectual.**

El Índice Internacional de Derechos de Propiedad está estructurado en tres componentes.

1. El primero de ellos es el *entorno legal y político* (IIDP-LP), que proporciona información sobre la fortaleza de las instituciones de un país a partir de una evaluación que abarca cuatro dimensiones: la **independencia judicial**, el **imperio de la ley**, la **estabilidad política** y el **control de la corrupción**.



2. El segundo de ellos alude a la *protección de la propiedad física* (IIDP-PF), donde se incluye información sobre la **protección de los derechos de propiedad de los bienes físicos**, así como los procesos de **registro** que atañen a estos activos y la **facilidad para acceder a financiación** en relación con los mismos.
3. El tercero se ocupa de la *protección de la propiedad intelectual* (IIDP-PI), de modo que aborda la protección de los **derechos de propiedad intelectual**, las **patentes**, los **derechos de autor** (*copyright*) y las **marcas** (*trademark*).

La edición del IIDP de 2024 abarca un total 125 países, que representan el 93,4% de la población mundial y el 97,5% del PIB mundial, de modo que su alcance es casi universal y, de hecho, apenas excluye a aquellos países para los que no se disponen de datos fiables y sólidos.

2.1. Construyendo el Índice, componente por componente

Como hemos visto, el IIDP incorpora tres componentes, cuyas calificaciones se agrupan para ofrecer, como resultado, una mirada completa y un análisis integral del grado de protección de los derechos de propiedad en los distintos países estudiados.

El componente del IIDP referido al **entorno legal y político (IIDP-LP)** de cada país **se centra en la capacidad de la nación para aplicar, de manera efectiva, un sistema de derechos de propiedad en el marco de un Estado de derecho**. El enfoque de este componente es más general y holístico, puesto que su meta última es recoger y capturar cuál es el **clima institucional** imperante en el país, determinando, de esta forma, **si los poderes públicos y las fuerzas vivas de la sociedad civil son capaces de articular un modelo de gobernanza que ofrezca un marco de convivencia amplio, pluralista y liberal**.

Con ese fin, el componente referido al entorno legal y político (IIDP-LP) abarca cuatro elementos: el **grado de independencia asignado a su sistema judicial**; la **fortaleza de las instituciones del Estado de derecho**; la **estabilidad de su sistema político** y el **control de la corrupción**. Para el primer punto se recogen datos del World Justice Project, mientras que, para el segundo, tercero y cuarto punto se toman como fuentes distintas variables incluidas en los Indicadores de Gobernanza del Banco Mundial.

En cuanto a la **protección de la propiedad física (IIDP-PF)**, la investigación se centra en la capacidad que exhiben los distintos países del mundo a la hora de garantizar una sólida **salvaguardia de los derechos que regulan la tenencia de este tipo de bienes y activos**. Es importante recordar que la propiedad física cumple una serie de fines económicos directos muy importantes (un apartamento nos sirve como lugar de residencia, un local comercial hace lo propio como punto de venta, etc.) pero también nos ayuda a extender nuestra capacidad económica a través de su vinculación a todo tipo de contratos (acordando su compraventa o alquiler, usando su valor como aval para acceder a crédito, etc.). Por lo tanto, **la propiedad física**



se erige como un fundamento esencial para vertebrar aspectos cruciales de la vida económica de las familias y de las empresas.

En este sentido, los subcomponentes que se incluyen en el componente dedicado al grado de protección de la propiedad física (IIDP-PF) incluyen el estudio de un régimen eficaz de **reconocimiento de los derechos de propiedad física**, así como del estudio de los **sistemas de registro de la propiedad** y el análisis de la **capacidad de acceso a crédito** que se observa en el país. La primera y la tercera de estas variables emplean, como fuente, el Informe de Competitividad Global del Foro Económico Mundial, mientras que el segundo indicador se construye con datos facilitados por el World Justice Project.

En tercer lugar, el IIDP abarca el componente ligado a la **protección de los derechos de propiedad intelectual (IIDP-PI)**, cuya importancia no para de incrementar de la mano de la consolidación de los nuevos modelos de negocio propios de la globalización y la digitalización. La asignación de derechos de propiedad intelectual no confiere la posesión exclusiva de estos bienes, al contrario de lo que ocurre en el caso de los derechos de propiedad física, sino que reconoce a sus titulares los beneficios de su explotación económica, promoviendo, de esta forma, la generación de incentivos económicos que sigan animando los procesos de investigación que han conducido a la creación de este tipo de soluciones y estimulando la exposición abierta de ideas. El efecto directo que tiene una protección inteligente de la propiedad intelectual es el **impulso de la creatividad, la innovación y, en última instancia, el emprendimiento.**

Los derechos de propiedad intelectual son especialmente relevantes en la sociedad del conocimiento. Por tanto, este componente (IIDP-PI) incorpora cuatro líneas de investigación: la **protección de la propiedad intelectual**, las **patentes**, los **derechos de autor** (*copyright*) y las **marcas** (*trademark*). Las fuentes empleadas para estudiar estas distintas variables son, por orden, el Informe de Competitividad Global del Foro Económico Mundial, el Índice Internacional de Protección de Patentes, el Índice de Propiedad Intelectual y el Índice de Protección de Marcas.

Los tres componentes (IIDP-LP, IIDP-PF e IIDP-PI) tienen el mismo peso en el resultado final, de modo que cada uno de ellos explica un tercio de la nota cosechada por cada país. Asimismo, se asignó un mismo grado de importancia a los once subcomponentes incluidos en estas tres líneas de investigación. Por tanto, los resultados de los distintos subcomponentes se promedian, para después hacer lo mismo con la nota de cada uno de los tres componentes del IIDP, alcanzando, así, un resultado final. **Los resultados de todas las variables calculadas han sido ajustados para ofrecer una visión fácilmente comprensible, en escala de 0 a 10 puntos.**

Las fuentes empleadas para recopilar los datos incluidos en el IIDP son las reflejadas a continuación, en la Tabla 1.



TABLA 1

Fuentes empleadas para calcular el Índice Internacional de Derechos de Propiedad 2024

Componente	Subcomponente	Fuente	Año	Escala original
IIDP-LP	Independencia judicial	World Justice Project, Rule of Law Project	2023	0-1
	Imperio de la ley	World Bank, Worldwide Governance Indicators	2022	-2,5 a +2,5
	Estabilidad política	World Bank, Worldwide Governance Indicators	2022	-2,5 a +2,5
	Control de la corrupción	World Bank, Worldwide Governance Indicators	2022	-2,5 a +2,5
IIDP-PF	Protección de la propiedad física	World Economic Forum, Global Competitiveness Index	2019	1-7
	Registro de la propiedad	World Justice Project, Rule of Law Project	2023	0-1
	Acceso a financiación	World Economic Forum, Global Competitiveness Index	2019	1-7
IIDP-PI	Protección de la propiedad intelectual	World Economic Forum, Global Competitiveness Index	2019	1-7
	Protección de patentes	Kazakou & Park, Patent Index 2023	2023	0-6
	Protección de marcas (<i>trademark</i>)	International IP Index	2023	0-1
	Protección de derechos de autor (<i>copyright</i>)	Kazakou & Park, International Trademark Index	2021	0-100%

Fuente: Elaboración propia del Instituto de Estudios Económicos a partir de los datos de la Property Rights Alliance (2024).



3. Los resultados del Índice Internacional de Derechos de Propiedad 2024

La nota media, a nivel global, en la edición de 2024 del Índice Internacional de Derechos de Propiedad es de 5,2 puntos sobre 10, lo que indica un retroceso en relación con los resultados de 2023 y que seguimos lejos de las cotas alcanzadas antes de la pandemia. Este giro a peor subraya la **necesidad de aumentar la concienciación sobre la importancia de los derechos de propiedad**, especialmente en aquellos países que siguen mostrando un panorama desalentador en lo que respecta al acceso y disfrute de un sistema sólido de derechos de propiedad.

En la Tabla 2 se puede comprobar la **evolución del IIDP y sus componentes entre 2020 y 2024**. La tendencia a peor ha coincidido con episodios turbulentos como la pandemia del covid-19, la invasión rusa de Ucrania y la crisis inflacionaria que ha golpeado a numerosas economías de Occidente. Los datos muestran que estos episodios han ido de la mano con un **deterioro de los derechos de propiedad a nivel mundial**.

TABLA 2

Evolución de la puntuación media global del Índice Internacional de Derechos de Propiedad (2020-2024)

Año	IIDP	IIDP-LP	IIDP-PF	IIDP-PI
2020	5,7	5,1	6,5	5,5
2021	5,6	5,1	6,5	5,2
2022	5,2	5,1	5,3	5,2
2023	5,2	5,1	5,2	5,3
2024	5,2	5,0	5,2	5,4

Fuente: Elaboración propia del Instituto de Estudios Económicos a partir de los datos de la Property Rights Alliance (2024).

Como refleja la Tabla 2, **el retroceso en la nota media global fue del 0,5%**, principalmente por el impacto negativo del pilar dedicado al entorno legal y político (IIDP-LP), cuya puntuación disminuyó un 1,5%, sobre todo por la fuerte caída de uno de sus subcomponentes, la estabilidad política, que experimentó un deterioro del 2,9%. **También ha ido a peor la protección de la propiedad física** (IIDP-PF), que empeora un 0,3%. En cambio, la propiedad intelectual (IIDP-PI) experimenta una mejora sin apenas relevancia estadística, puesto que la nota reflejada en dicho componente crece un magro 0,01%.

Tal y como ocurría en ediciones anteriores, **la mayoría de los países punteros en el IIDP tienen en el componente del entorno legal y político (IIDP-LP) el más fuerte de sus desempeños**, siendo, por tanto, esta variable la que más influye en su resultado final. En el caso de los países rezagados, es también este componente el que tiende a reflejar un peor desempeño.

Este es un resultado recurrente que se debe considerar de cara al análisis y diseño de políticas públicas basadas en los resultados y hallazgos de esta publicación. *A priori*, esta circunstancia parece sugerir que **el entorno legal y político**, en el que se incluyen aspectos como la independencia judicial, el imperio de la ley, la estabilidad política y el control de la corrupción, **puede entenderse como el marco general y de referencia que marca en qué medida se pueden salvaguardar los derechos de propiedad física e intelectual**.

Hay 36 países que mejoraron sus puntuaciones en el IIDP de 2024 en comparación con 2023, pero en otros 89 se produjo un deterioro. En términos porcentuales, el avance más positivo de todos es el de Nigeria (+4,4%), mientras que las principales caídas se dan en Montenegro (-6,1%) y Haití (-6%). En términos absolutos, cabe mencionar el salto adelante de Nigeria (+0,2 puntos), Arabia Saudí (+0,1 puntos) y Costa de Marfil (+0,1 puntos), mientras que en el otro extremo se sitúan Montenegro (-0,3 puntos), Ucrania (-0,2 puntos) y Haití (-0,2 puntos).

En la edición de 2024 del IIDP, **Finlandia** lidera la clasificación global con **8,1 puntos**, mientras que **Singapur** ocupa el segundo lugar (**7,9 puntos**) y **Dinamarca** figura en el tercer lugar de la tabla, con **7,8 puntos**, casi a la par con los **7,8 puntos** que obtienen los **Países Bajos**. Finlandia



no solamente encabeza la lista general del Índice, sino que también es el país con mejor puntuación tanto en el componente referido al entorno legal y político (8,7) como en el componente dedicado a la propiedad física (8,5). Por su parte, Singapur garantiza su segunda posición en la clasificación sobre la base de su segundo lugar en la tabla dedicada a la propiedad física, donde consigue 8,3 puntos.

Los resultados del IIDP para los 125 países analizados aparecen presentados a continuación, en la Tabla 3. **España aparece en el número 24 del Índice.**

TABLA 3

Resultados del Índice Internacional de Derechos de Propiedad 2024

País	Clasificación IIDP 2024	Puntuación IIDP 2024	Puntuación IIDP-LP 2024	Puntuación IIDP-PF 2024	Puntuación IIDP-PI 2024
Finlandia	1	8,1	8,7	8,5	8,6
Singapur	2	7,9	8,6	8,3	7,7
Dinamarca	3	7,8	8,5	7,9	7,7
Países Bajos	4	7,8	8,4	7,8	7,6
Luxemburgo	5	7,8	8,4	7,7	7,6
Suecia	6	7,7	8,3	7,7	7,6
Nueva Zelanda	7	7,7	8,1	7,7	7,6
Australia	8	7,7	8,1	7,7	7,5
Noruega	9	7,7	8,1	7,6	7,5
Alemania	10	7,7	8,0	7,4	7,4
Suiza	11	7,6	8,0	7,4	7,3
Japón	12	7,6	8,0	7,3	7,3
Austria	13	7,6	8,0	7,3	7,3
Estados Unidos	14	7,5	8,0	7,2	7,1
Reino Unido	15	7,5	7,8	7,2	7,0
Canadá	16	7,4	7,7	7,2	7,0
Irlanda	17	7,4	7,6	7,2	7,0
Bélgica	18	7,3	7,6	7,1	7,0
Islandia	19	7,1	7,5	7,1	7,0
Francia	20	7,0	7,2	7,1	6,8
Taiwán	21	6,7	7,1	7,0	6,8
Corea del Sur	22	6,7	7,0	7,0	6,8



TABLA 3 (continuación)

Resultados del Índice Internacional de Derechos de Propiedad 2024

País	Clasificación IIDP 2024	Puntuación IIDP 2024	Puntuación IIDP-LP 2024	Puntuación IIDP-PF 2024	Puntuación IIDP-PI 2024
República Checa	23	6,5	7,0	6,9	6,7
España	24	6,4	6,9	6,8	6,7
Uruguay	25	6,4	6,9	6,8	6,6
Qatar	26	6,4	6,8	6,8	6,5
Lituania	27	6,3	6,8	6,5	6,5
Portugal	28	6,3	6,7	6,5	6,5
Israel	29	6,3	6,7	6,5	6,3
Malasia	30	6,2	6,6	6,5	6,2
Emiratos Árabes Unidos	31	6,2	6,5	6,0	6,1
Letonia	32	6,1	6,4	6,0	6,0
Omán	33	6,1	6,4	6,0	6,0
Malta	34	6,1	6,4	6,0	6,0
Eslovenia	35	6,1	6,4	6,0	5,9
Italia	36	6,0	6,4	5,9	5,9
Chipre	37	5,9	6,3	5,8	5,9
Chile	38	5,9	6,2	5,8	5,8
Arabia Saudí	39	5,8	6,2	5,8	5,7
Costa Rica	40	5,8	5,7	5,8	5,7
Eslovaquia	41	5,8	5,7	5,7	5,7
Rumanía	42	5,8	5,7	5,7	5,7
Bahréin	43	5,7	5,6	5,6	5,7
Botsuana	44	5,6	5,6	5,6	5,7
Brunéi	45	5,5	5,5	5,6	5,6
Jordania	46	5,5	5,4	5,5	5,6
Polonia	47	5,4	5,4	5,5	5,5
Ruanda	48	5,3	5,3	5,5	5,5
Hungría	49	5,3	5,2	5,5	5,5



TABLA 3 (continuación)

Resultados del Índice Internacional de Derechos de Propiedad 2024

País	Clasificación IIDP 2024	Puntuación IIDP 2024	Puntuación IIDP-LP 2024	Puntuación IIDP-PF 2024	Puntuación IIDP-PI 2024
Jamaica	50	5,3	5,2	5,3	5,4
China	51	5,3	5,2	5,3	5,4
Marruecos	52	5,2	5,2	5,3	5,4
Armenia	53	5,2	5,1	5,2	5,4
Croacia	54	5,2	5,0	5,1	5,3
Kuwait	55	5,2	5,0	5,1	5,3
Bulgaria	56	5,1	5,0	5,0	5,3
Grecia	57	5,1	4,9	5,0	5,3
India	58	5,1	4,9	5,0	5,2
Sudáfrica	59	5,1	4,7	5,0	5,2
Panamá	60	5,0	4,7	4,9	5,2
Azerbaiyán	61	5,0	4,7	4,9	5,2
Indonesia	62	5,0	4,6	4,9	5,1
Trinidad y Tobago	63	5,0	4,5	4,9	5,1
Ghana	64	4,9	4,5	4,9	5,1
Georgia	65	4,9	4,4	4,9	5,1
Montenegro	66	4,9	4,4	4,9	5,1
Tailandia	67	4,8	4,4	4,9	5,1
Senegal	68	4,7	4,4	4,8	5,0
República Dominicana	69	4,7	4,3	4,8	5,0
Sri Lanka	70	4,7	4,3	4,8	5,0
Moldavia	71	4,7	4,3	4,8	5,0
Túnez	72	4,7	4,3	4,8	5,0
Kenia	73	4,6	4,3	4,7	4,9
Kazajistán	74	4,6	4,3	4,7	4,9
Suazilandia	75	4,6	4,2	4,7	4,9
Serbia	76	4,6	4,2	4,6	4,9
México	77	4,6	4,2	4,6	4,9



TABLA 3 (continuación)

Resultados del Índice Internacional de Derechos de Propiedad 2024

País	Clasificación IIDP 2024	Puntuación IIDP 2024	Puntuación IIDP-LP 2024	Puntuación IIDP-PF 2024	Puntuación IIDP-PI 2024
Macedonia del Norte	78	4,6	4,1	4,6	4,9
Colombia	79	4,6	4,1	4,5	4,9
Brasil	80	4,5	4,1	4,5	4,9
Tanzania	81	4,5	4,1	4,5	4,8
Albania	82	4,5	4,0	4,5	4,8
Malawi	83	4,5	4,0	4,5	4,8
Filipinas	84	4,4	4,0	4,5	4,7
Vietnam	85	4,4	4,0	4,5	4,7
Paraguay	86	4,3	4,0	4,4	4,6
Egipto	87	4,3	3,9	4,4	4,6
Zambia	88	4,3	3,9	4,4	4,6
Perú	89	4,3	3,9	4,3	4,6
El Salvador	90	4,3	3,8	4,3	4,6
Uganda	91	4,3	3,8	4,3	4,6
Turquía	92	4,3	3,7	4,2	4,6
Benín	93	4,3	3,6	4,2	4,5
Argentina	94	4,2	3,6	4,2	4,5
Nepal	95	4,1	3,5	4,2	4,5
Bosnia-Herzegovina	96	4,1	3,5	4,2	4,5
Argelia	97	4,1	3,4	4,2	4,5
Ecuador	98	4,1	3,4	4,2	4,5
Burkina Faso	99	4,1	3,4	4,2	4,5
Costa de Marfil	100	4,1	3,3	4,1	4,5
Honduras	101	4,0	3,3	4,1	4,4
Ucrania	102	3,8	3,3	4,1	4,4
Rusia	103	3,8	3,2	4,1	4,3
Gabón	104	3,8	3,2	4,0	4,3
Mozambique	105	3,8	3,2	4,0	4,2



TABLA 3 (continuación)

Resultados del Índice Internacional de Derechos de Propiedad 2024

País	Clasificación IIDP 2024	Puntuación IIDP 2024	Puntuación IIDP-LP 2024	Puntuación IIDP-PF 2024	Puntuación IIDP-PI 2024
Pakistán	106	3,7	3,1	4,0	4,2
Burundi	107	3,7	3,1	4,0	4,1
Bangladesh	108	3,7	3,0	3,9	4,1
Camerún	109	3,6	2,9	3,9	4,1
Líbano	110	3,6	2,9	3,9	4,1
Nicaragua	111	3,6	2,8	3,7	4,0
Madagascar	112	3,6	2,8	3,7	4,0
Irán	113	3,6	2,7	3,7	4,0
Mali	114	3,5	2,7	3,6	3,9
Nigeria	115	3,5	2,6	3,6	3,9
Zimbabue	116	3,4	2,5	3,5	3,8
Bolivia	117	3,4	2,4	3,5	3,8
Mauritania	118	3,2	2,4	3,3	3,6
Angola	119	3,2	2,4	3,2	3,5
Etiopía	120	3,2	2,3	3,2	3,5
Chad	121	3,0	2,2	3,0	3,5
República D. del Congo	122	3,0	2,1	2,7	3,4
Haití	123	2,6	1,8	2,3	3,2
Yemen	124	2,4	1,3	2,1	3,0
Venezuela	125	1,9	1,0	1,5	3,0

Fuente: Elaboración propia del Instituto de Estudios Económicos a partir de los datos de la Property Rights Alliance (2024).

Limitando el campo de estudios a las **economías integradas en la Organización para la Cooperación y el Desarrollo (OCDE)**, la clasificación del IIDP de 2024 sería la reflejada en la Tabla 4, que incluye a 37 de los 38 países integrados en la entidad con sede en París, con la excepción de Estonia, debido a la no disponibilidad de algunos datos de referencia. **España figura en la posición número 22 de esta clasificación.**

TABLA 4

Resultados del Índice Internacional de Derechos de Propiedad 2024

Países de la OCDE



#	País	IIDP 2024	Entorno legal y político (IIDP-LP)	Independencia judicial	Imperio de la ley	Estabilidad política	Control de la corrupción	Propiedad física (IIDP-PF)	Protección de la propiedad física	Registro de la propiedad	Acceso a financiación	Propiedad intelectual (IIDP-PI)	Protección de la propiedad intelectual	Protección de patentes	Protección de marcas	Protección de derechos de autor
1	Finlandia	8,1	8,7	9,4	8,9	6,8	9,5	8,5	9,3	8,7	7,5	7,1	9,2	7,2		4,8
2	Dinamarca	7,8	8,6	9,2	8,8	6,7	9,8	7,7	8,3	8,7	6,1	7,0	7,8	7,0		6,2
3	Países Bajos	7,8	8,1	8,8	8,3	6,4	8,8	7,7	8,5	8,3	6,4	7,5	8,5	6,7	8,6	6,4
4	Luxemburgo	7,8	8,1	7,8	8,5	7,1	8,8	7,9	8,5	8,9	6,3	7,3	8,4	6,8		6,6
5	Suecia	7,7	8,4	9,2	8,4	6,8	9,1	7,2	7,5	7,9	6,2	7,6	7,7	6,5	9,1	7,1
6	Nueva Zelanda	7,7	8,5	8,7	8,5	7,6	9,3	7,7	8,1	8,4	6,5	7,0	8,1	6,5	7,2	6,2
7	Australia	7,7	8,1	9,0	8,0	6,9	8,5	7,4	8,4	8,1	5,8	7,5	7,9	7,2	8,4	6,6
8	Noruega	7,7	8,4	9,3	8,5	6,7	9,1	7,6	7,9	8,4	6,5	7,0	7,5	7,4		6,3
9	Alemania	7,7	8,0	9,0	8,1	6,2	8,6	7,4	7,2	8,4	6,8	7,6	7,1	7,2	9,1	7,1
10	Suiza	7,6	8,3		8,5	7,3	9,0	7,8	9,0		6,6	6,7	8,8	6,5	4,8	6,8
11	Japón	7,6	7,8	7,7	8,1	7,1	8,1	7,7	8,7	7,8	6,5	7,3	8,3	6,7	8,2	6,2
12	Austria	7,6	7,7	8,5	8,4	6,3	7,5	7,3	8,6	7,2	6,2	7,7	8,2	7,2		7,6
13	Estados Unidos	7,5	6,7	6,8	7,7	4,9	7,2	7,2	7,6	6,6	7,5	8,6	7,8	8,1	9,6	8,8
14	Reino Unido	7,5	7,6	8,2	7,8	6,0	8,2	7,1	7,5	7,6	6,3	7,7	7,6	6,5	9,5	7,3
15	Canadá	7,4	8,0	9,1	8,1	6,5	8,3	7,2	7,7	7,8	6,0	7,0	7,4	7,6	6,8	6,1
16	Irlanda	7,4	8,0	8,9	8,1	6,8	8,3	6,8	7,9	7,7	4,8	7,4	7,7	7,8	8,0	6,0
17	Bélgica	7,3	7,6	8,6	7,7	6,2	8,0	7,0	7,9	7,2	5,8	7,3	8,4	7,0		6,6
18	Islandia	7,1	8,0		8,4	7,5	8,1	7,1	8,2		5,9	6,2	7,6	5,9		5,2
19	Francia	7,0	6,9	7,2	7,4	5,7	7,5	6,5	7,0	7,0	5,5	7,6	7,8	6,1	9,3	7,1
20	Corea Del Sur	6,7	6,8	7,2	7,3	6,1	6,5	6,5	6,7	7,4	5,5	6,8	6,0	6,3	8,6	6,1
21	Rep. Checa	6,5	7,0	7,8	7,2	6,6	6,3	6,0	6,2	6,1	5,7	6,6	6,5	7,2		6,2
22	España	6,4	6,2	6,3	6,6	5,5	6,4	6,0	6,3	6,4	5,4	7,0	6,3	7,2	7,7	6,6
23	Lituania	6,3	7,0	8,0	7,1	6,3	6,5	6,0	6,2	7,2	4,6	6,0	5,9	6,5		5,7
24	Portugal	6,3	6,9	7,3	7,2	6,7	6,5	5,3	6,5	4,7	4,8	6,7	6,9	6,3		7,0
25	Israel	6,3	5,3		6,9	2,4	6,6	6,8	7,4		6,2	6,8	7,6	6,6	6,6	6,6
26	Letonia	6,1	6,7	7,7	6,8	6,0	6,4	5,8	6,2	6,2	5,0	5,9	6,1	4,9		6,7
27	Eslovenia	6,1	6,4	5,7	6,9	6,4	6,5	5,8	6,1	5,9	5,4	6,0	6,3	5,7		6,1
28	Italia	6,0	6,3	7,7	5,6	5,8	6,1	4,9	5,6	5,3	3,8	6,8	6,0	6,7	7,0	7,3
29	Chile	5,9	6,4	7,1	6,4	5,2	6,9	5,9	7,2	5,3	5,2	5,4	6,2	7,2	3,0	5,4
30	Costa Rica	5,8	6,4	7,0	5,9	6,9	5,9	5,6	6,6	5,8	4,3	5,5	6,0	5,5	5,0	5,5
31	Eslovaquia	5,8	6,2	7,1	6,2	5,9	5,4	5,5	5,7	5,5	5,3	5,8	5,6	5,9		6,0
32	Polonia	5,4	5,6	4,5	5,9	6,0	6,0	5,0	5,1	4,9	4,9	5,7	5,2	6,3	4,5	6,9
33	Hungría	5,3	5,0	3,2	5,8	6,3	4,8	4,5	4,9	3,7	5,0	6,3	5,2	6,7	6,3	7,3
34	Grecia	5,1	5,4	5,7	5,7	5,1	5,1	4,0	5,0	4,4	2,7	5,9	5,0	6,5	6,4	5,9
35	México	4,6	3,4	3,8	3,3	3,6	3,0	4,4	5,2	3,4	4,5	6,0	5,2	6,3	5,4	7,0
36	Colombia	4,6	4,2	4,8	4,1	3,7	4,3	4,7	5,1	4,0	4,8	4,8	4,7	5,5	3,3	5,7
37	Turquía	4,3	3,1	1,3	4,1	2,9	4,1	4,4	5,4	2,9	5,0	5,3	4,8	5,9	3,6	6,7

Fuente: Elaboración propia del Instituto de Estudios Económicos a partir de los datos de la Property Rights Alliance (2024).



4. La interrelación de la propiedad privada con otras variables

4.1. Demografía

El objetivo principal del IIDP es evaluar, con precisión, el nivel de derechos de propiedad de que disfrutaban las personas. Sin embargo, el hecho de que la unidad de análisis del IIDP sean los países/territorios puede pasar por alto importantes diferencias demográficas.

La muestra de 125 países de este año cuenta con una población de **7.390 millones de personas**, lo que representa el 93,4% de la población mundial. Los resultados ponen de manifiesto que **el 83,9% de esa población vive en 83 países cuyo resultado en el IIDP es inferior a 5,7 puntos**.

En cambio, **el 16,1% de la población mundial vive en 42 países que logran puntuaciones de más de 5,8 puntos en el IIDP**. De hecho, **el 50,4% del PIB mundial se genera en apenas 20 países cuya población supone apenas el 11,3% del total mundial**. Para dichas economías, la puntuación en el IIDP es, siempre y en todo caso, superior a 6,8 puntos.

Por tanto, **solamente un porcentaje muy reducido de la población mundial disfruta de un nivel medio o alto de protección de los derechos de propiedad**. Así, aunque la puntuación media del IIDP en 2024 es de 5,2, si se tiene en cuenta la demografía vemos que la nota promedio, en términos per cápita y tomando como referencia el conjunto de la población mundial, alcanza una nota más baja, de 5 puntos.

Esto **representa un escenario desalentador para una parte importante de la población mundial, que carece de acceso y disfrute a los beneficios asociados a un sistema sólido y efectivo de salvaguardia de los derechos de propiedad**. Sin embargo, esta circunstancia también sirve como señal de alarma que puede guiar por el buen camino a los responsables políticos de las naciones más rezagadas. En este sentido, el IIDP puede servir como una valiosa herramienta para orientar los esfuerzos de mejora en materia de reformas.

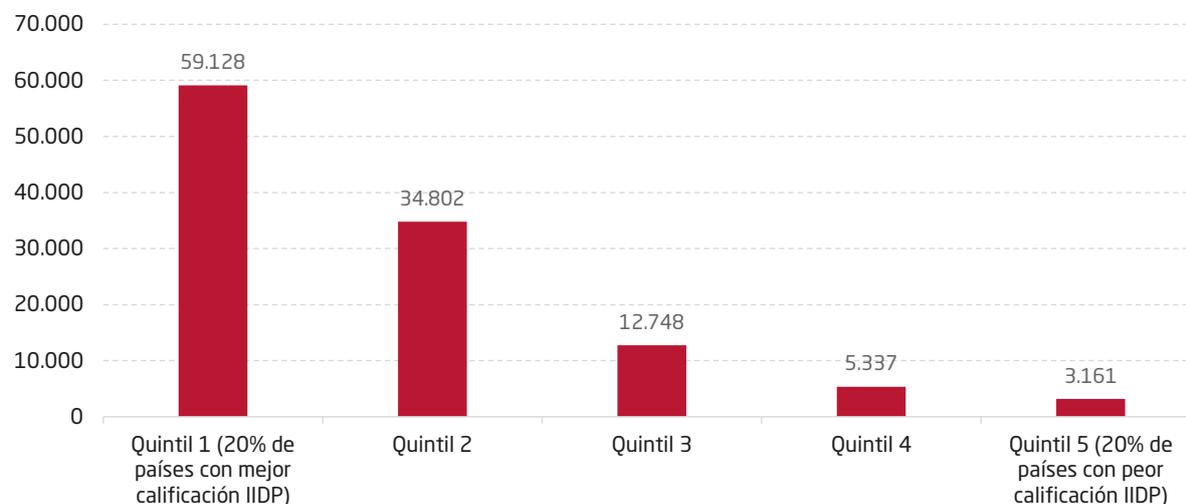
4.2. Nivel de renta

Por otro lado, y expresando las conclusiones del IIDP en términos de renta, el Gráfico 2 presenta el nivel de renta per cápita de los 125 países analizados, agrupados en cinco categorías según su desempeño en el IIDP. **En el 20% de naciones con mejor calificación (el quintil 1), la renta per cápita llega a un promedio de casi 60.000 dólares**.

Este resultado va descendiendo conforme se reduce la calidad del marco institucional y normativo de protección de los derechos de propiedad. Así, **la renta per cápita es de casi 35.000 dólares para el quintil 2, cerca de 13.000 dólares en el quintil 3, y algo menos de 5.500 dólares en el quintil 4**. **En el caso del 20% de países con peor nota en el IIDP, su renta per cápita media es de poco más de 3.000 dólares**, casi 19 veces menos que en las economías que mejor protegen los derechos de propiedad.



GRÁFICO 2

Renta per cápita media según la puntuación alcanzada en el IIDP 2024

Fuente: Elaboración propia del Instituto de Estudios Económicos a partir de los datos de la Property Rights Alliance (2024).

4.3. Correlación con variables e indicadores relevantes

Para mostrar en qué medida los derechos de propiedad son una disposición institucional clave de una compleja red de relaciones entrelazadas de un ecosistema que promueve el florecimiento económico y humano, **el IIDP calcula un conjunto de correlaciones con un grupo de índices o variables que aluden a cuestiones de relevancia**. Dicho estudio abarca tres grandes áreas relacionadas con la **prosperidad**, el **impulso empresarial** y las **tendencias de futuro**.

Derechos de propiedad y prosperidad

Los tres primeros indicadores toman como referencia información económica facilitada por el **Banco Mundial**. El cálculo del PIB per cápita se establece en dólares constantes de 2015, tomando como fuente el Banco Mundial⁸. Asimismo, se incorpora el coeficiente de Gini para captar la desigualdad de ingresos para ofrecer el dato de PIB per cápita ajustado⁹. Por otro lado, la formación bruta de capital se mide en términos corrientes y per cápita, analizando los desembolsos adicionales a los activos fijos de la economía y sumándolos a los cambios netos en el nivel de inventarios¹⁰.

⁸ BANCO MUNDIAL (2023): World Bank Database, «GDP per capita (constant 2015 US\$)». <https://data.worldbank.org/indicator/ny.gdp.pcap.kd>

⁹ *Ibid* (2023), World Bank Database, «Gini Index». <https://data.worldbank.org/indicator/SI.POV.GINI>

¹⁰ *Ibid*. (2023), World Bank Database, «Gross capital formation (current US\$)». <https://data.worldbank.org/indicator/NE.GDI.TOTL.CD>

NACIONES UNIDAS, Departamentos de Asuntos Económicos y Sociales, División de Población y Demografía (2024), «World Population Prospects 2024». <https://population.un.org/wpp/>



A continuación, se evalúa la correlación con el **Índice de Atractivo Global de The European House - Ambrosetti**, que mide el atractivo de un país utilizando, principalmente, indicadores cuantitativos que representan diversos aspectos de la capacidad de atracción, el dinamismo y la sostenibilidad del modelo político, económico y social de cada país. Más precisamente, el informe evalúa la capacidad de retener y captar recursos, a partir de indicadores de posicionamiento, dinamismo y sostenibilidad, así como de exposición al conflicto y expectativas de crecimiento¹¹.

El **Índice de Competitividad del Talento Global de la escuela de negocios INSEAD** mide cómo los países crean, atraen y retienen talento. Proporciona información para que los responsables de la toma de decisiones comprendan el panorama mundial de la competitividad del talento y desarrollen estrategias para impulsar sus economías. El documento define la competitividad, en materia de talento, como el conjunto de políticas y prácticas que permiten a un país desarrollar, atraer y potenciar el capital humano que contribuye a la productividad y a la prosperidad¹².

El **Índice de Prosperidad del Instituto Legatum** ofrece una visión sobre la evolución de los indicadores clave para la prosperidad en todo el mundo. Este trabajo define la prosperidad como aquella situación en la que todas las personas tienen la oportunidad y la libertad de prosperar. Está organizado en doce pilares que hablan de tres dimensiones: economías abiertas, individuos empoderados y sociedades inclusivas¹³.

El **Índice de Progreso Social** se concentra en los aspectos no económicos del desempeño social global, proporcionando datos transparentes y procesables, así como una visión completa del estado de nuestra sociedad. Utiliza sus 12 componentes y sus 57 indicadores para medir el desempeño social de 170 países¹⁴.

Las correlaciones entre muchas de estas variables y el IIDP y sus componentes son significativas y relevantes, y se mueven en la dirección esperada. **Todos estos elementos arrojaron resultados significativos, lo que apunta que los derechos de propiedad son, indudablemente, elementos constitutivos de una economía robusta y dinámica.**

En el caso de la producción, encontramos que el PIB per cápita y el PIB ajustado por el coeficiente de Gini que mide la desigualdad muestran fuertes correlaciones con el IIDP y correlaciones sólidas para los distintos componentes del IIDP. La inversión per cápita también arroja una correlación fuerte con el IIDP y el componente IIDP-LP, mientras que los datos de correlación para los componentes IIDP-PF e IIDP-PI son también sólidos. Con el Índice de Atractivo Global se observa un desempeño similar.

¹¹ THE EUROPEAN HOUSE – AMBROSETTI (2024), *Global Attractiveness Index*. <https://www.ambrosetti.eu/en/global-attractiveness-index/>

¹² INSEAD (2023), *Global Talent Competitiveness Report*. <https://www.insead.edu/global-talent-competitiveness-index>

¹³ LEGATUM INSTITUTE (2023), *Prosperity Index*. <https://index.prosperity.com/rankings>

¹⁴ THE SOCIAL PROGRESS IMPERATIVE (2024), *Social Progress Index*. <https://www.socialprogress.org/>



Por otro lado, **el Índice de Prosperidad de Legatum y el Índice de Competitividad del Talento Global destacan por sus fuertes correlaciones con el IIDP y con todos los componentes**, alcanzando niveles de hasta 0,9 que resultan cercanos a un escenario de correlación perfecta. **En el caso del Índice de Progreso Social, el componente IIDP-PF muestra una correlación alta, mientras que para el IIDP y para los componentes IIDP-LP e IIDP-PI se observan resultados fuertes.**

Derechos de propiedad e impulso empresarial

El espíritu empresarial es un motor clave del progreso económico y social, que fomenta la innovación, el crecimiento y la prosperidad. No consiste únicamente en crear nuevas empresas, sino que también abarca la capacidad de innovar dentro de las empresas ya existentes, impulsando el crecimiento y creando valor. Los empresarios suelen mostrar rasgos como la creatividad, el liderazgo, la resistencia y la voluntad de asumir riesgos. Por tanto, el suyo es un papel crucial para el impulso del crecimiento económico, la creación de empleo y el fomento de la innovación en nuestras sociedades. De forma paulatina, cada vez más países desarrollan políticas orientadas a promover el espíritu emprendedor y la creatividad.

Teniendo en cuenta lo anterior, se ha evaluado el ecosistema emprendedor y su relación con los derechos de propiedad sobre la base de tres indicadores de referencia. El primero de ellos es el **Índice de Emprendimiento de CEO World**, una clasificación anual que evalúa los países en función de su entorno empresarial. Tiene en cuenta factores como la infraestructura existente, la libertad económica, la innovación, el acceso a financiación o la cultura empresarial. Toma en cuenta 18 indicadores y la puntuación oscila entre 0 y 100, de modo que las notas más altas sugieren la existencia de un entorno más favorable para el espíritu empresarial¹⁵.

El **Índice Global de Emprendimiento** es la publicación de referencia del Global Entrepreneurship and Development Institute y mide la salud de los ecosistemas empresariales de los países y clasifica el rendimiento de estos países entre sí, proporcionando una imagen fehaciente de cómo funciona cada uno de ellos, tanto en el contexto nacional como en el internacional¹⁶.

El **Índice Mastercard de Emprendimiento Femenino** analiza el estado y el progreso de las mujeres empresarias en todo el mundo, destacando factores socioeconómicos que impulsan o inhiben su éxito y proporcionando una clasificación referida al desempeño de las distintas economías. La metodología implica un análisis a través de 12 indicadores y 25 subindicadores que abarcan aspectos como los activos, el acceso financiero o las condiciones de apoyo a las mujeres emprendedoras¹⁷.

¹⁵ CEO WORLD MAGAZINE (2024), *Entrepreneurship Index*. <https://ceoworld.biz/2024/04/05/worlds-most-entrepreneurial-countries-2024/#:~:text=According%20to%20the%20CEOWORLD%20magazine>

¹⁶ GLOBAL ENTREPRENEURSHIP AND DEVELOPMENT INSTITUTE (2019), *Global Entrepreneurship Index*. <http://thegedi.org/2019-global-entrepreneurship-index/>

¹⁷ MASTERCARD (2022), *Mastercard Index of Women Entrepreneurs*. <https://www.mastercard.com/news/media/phwe-vxcc/the-mastercard-index-of-women-entrepreneurs.pdf>



Derechos de propiedad y tendencias de futuro

Vivir en tiempos acelerados y vertiginosos como los actuales nos exige evaluar la idoneidad y pertinencia de los sistemas de derechos de propiedad para un emergente modelo económico y social que requiere apertura, alerta y capacidad de innovación. Con esto en mente, **examinamos la relación del IIDP y sus distintos componentes a través de cinco índices:**

- En primer lugar, el **Índice Global de Innovación de la Organización Mundial de la Propiedad Intelectual** (OMPI) refleja el rendimiento del ecosistema de innovación de cada país y hace un seguimiento de las tendencias de innovación globales más recientes¹⁸.
- En segundo lugar, se incorpora el **Índice de Preparación del Sector Público para la Inteligencia Artificial** (IA), un estudio de Oxford Insights que trata de determinar el grado de preparación de los gobiernos de los distintos países a la hora de aplicar la IA a la prestación de servicios públicos¹⁹.
- En tercer lugar, se adopta el **Índice Global de IA, de Tortoise**, en el que se estudia el desempeño de 62 países en lo tocante al despliegue de la inteligencia artificial. Se basa en 111 indicadores recogidos de 28 fuentes de datos distintas y mide cuestiones como el grado de inversión, innovación e implementación de este tipo de desarrollos, en una escala de 0 a 100²⁰.
- En cuarto lugar, se incorpora el **Inventario Global de Open Data** (Open Data Inventory, ODIN), que mide lo completa que es la oferta de información estadística de cada país y estudia en qué medida los datos que ofrece cumplen los estándares internacionales de transparencia y apertura. Los datos evaluados aluden a las cifras oficiales divulgadas por los gobiernos nacionales a través de las webs de sus oficinas nacionales de estadística. Las puntuaciones de cobertura se basan en la disponibilidad de indicadores clave, en la capacidad de desglose, en la adecuación temporal en cuanto a su divulgación y en la facilitación de información para subdivisiones geográficas como las regiones o las ciudades. Asimismo, se estudia si los datos pueden descargarse en formatos legibles, si van acompañados de metadatos, si existen opciones de descarga como la descarga masiva o la selección por parte del usuario o API, si se aplica una licencia abierta para el tratamiento de los datos y sus condiciones de uso, etc.²¹
- Por último, la quinta publicación incluida en este punto es el **Índice Global de Nómadas Digitales** (DigiNomad), un sistema de clasificación que evalúa y clasifica a los países en función de su idoneidad para este tipo de profesionales. Este índice considera varios factores críticos para los trabajadores remotos que viajan y viven en países diferentes a aquellos en los que se ubican las sedes de las compañías para las que trabajan. Entre los factores evaluados se incluyen cuestiones como la disponibilidad de visados específicos, la conectividad de internet, las políticas fiscales y la existencia de regímenes de tributación reducida o especial, los requisitos de ingreso, el coste de la vida, la calidad del sistema de salud o el

¹⁸ ORGANIZACIÓN MUNDIAL DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL, OMPI (2023), *Global Innovation Index*. <https://www.wipo.int/en/web/global-innovation-index/2023/index>

¹⁹ OXFORD INSIGHTS (2023), *Government AI Readiness Index*. <https://oxfordinsights.com/wp-content/uploads/2023/12/2023-Government-AI-Readiness-Index-2.pdf>

²⁰ TORTOISE MEDIA (2024), *Global IA Index*. <https://www.tortoisemedia.com/intelligence/global-ai#rankings>

²¹ OPEN DATA WATCH (2022), *Open Data Inventory*. <https://odin.opendatawatch.com/Report/rankings>



atractivo turístico. Esta métrica proporciona información sensible en tiempos en los que el teletrabajo es cada día más importante²².

La solidez del sistema de derechos de propiedad guarda una correlación relevante y positiva con muchas de estas características de la sociedad emergente, lo cual era de esperar, ya que este tipo de salvaguardias constituyen una garantía fundamental para incentivar los esfuerzos innovadores que permiten mejorar las condiciones de vida de la población. **Destacan las fuertes correlaciones con el Índice Global de Innovación y el Índice de Preparación del Sector Público para la IA. Los resultados son moderados en el caso del Índice Global de IA y más significativos con el Inventario Global de Open Data y el Índice Global de Nómadas Digitales.**

Resultados del análisis de las correlaciones

A continuación, la Tabla 5 presenta los resultados del análisis de las correlaciones planteado sobre la base de los indicadores y publicaciones referidas.

TABLA 5

Correlaciones del IIDP 2024 y sus componentes con distintas variables de referencia

Variable	IIDP	IIDP-LP	IIDP-PF	IIDP-PI
PIB per cápita	0,8	0,8	0,8	0,8
PIB per cápita (ajustado por desigualdad medida vía Coeficiente de Gini)	0,8	0,8	0,8	0,8
Formación bruta de capital (inversión) per cápita	0,8	0,8	0,8	0,7
Índice de Prosperidad del Instituto Legatum	0,9	0,9	0,8	0,9
Índice de Atractivo Global de European House - Ambrosetti	0,8	0,7	0,8	0,8
Índice de Progreso Social	0,8	0,8	0,7	0,8
Índice de Competitividad del Talento Global	0,9	0,9	0,9	0,9
Índice Mastercard de Emprendimiento Femenino	0,7	0,7	0,6	0,7
Índice de Emprendimiento de CEO World	0,6	0,5	0,5	0,6
Índice Global de Emprendimiento	0,9	0,9	0,9	0,9
Índice Global de Innovación	0,9	0,8	0,8	0,9
Índice de Preparación del Sector Público para la IA	0,9	0,8	0,8	0,8
Índice Global de IA	0,5	0,4	0,5	0,7
Inventario Global de Open Data	0,7	0,7	0,7	0,7
Índice Global de Nómadas Digitales	0,7	0,7	0,6	0,7

Fuente: Elaboración propia del Instituto de Estudios Económicos a partir de los datos de la Property Rights Alliance (2024).

²² CIRCLE LOOP (2024), *Digital Nomad Index*. <https://www.circleloop.com/nomadindex/>

4.4. Igualdad de género

Cada año se formula un cálculo ajustado del IIDP que tiene en cuenta el **componente de igualdad de género**. En esta categoría se analiza **en qué medida las mujeres pueden acceder a financiación bancaria, títulos de propiedad del suelo o bienes inmobiliarios, herencias transferidas sin discriminación y derechos sociales básicos** que regulen cuestiones elementales.

Este indicador considera los siguientes aspectos:

- Acceso de las mujeres a la propiedad de tierras y suelo.
- Acceso de las mujeres a otro tipo de activos distintos a tierras y suelo.
- Acceso de las mujeres a préstamos y financiación bancaria.
- Igualdad de derechos legales en lo tocante a la herencia de bienes.
- Derechos sociales de referencia: divorcio, responsabilidades domésticas, ausencia de mutilación genital, marco de protección ante la violencia, libre circulación, derechos de ciudadanía y derechos laborales.

El IIDP ajustado para tomar en cuenta el grado de igualdad de género arroja una puntuación global media de 4,7 puntos, lo que supone un 9% menos que la nota general del IIDP sin realizar este ajuste. **El nivel de igualdad de género observado a nivel mundial, en 2024, mejora en un 9,6% la calificación de 2023**, lo que ha contribuido a que la nota alcanzada en el IIDP ajustado por igualdad de género haya experimentado un salto interanual que mejora la calificación en un 3,4%.

En el caso de España, la nota de nuestro país es de 6,2 puntos cuando se toma en cuenta esta variable, dos décimas por debajo de los 6,4 puntos que alcanzamos en la clasificación general, de modo que no hablamos de un factor que incida, significativamente, en los resultados. En cambio, hay países donde este ajuste supone una modificación significativa de los resultados. Por ejemplo, la calificación general de Irán es de 3,6 puntos, si no se toma en cuenta la igualdad de género, pero cae a 2,5 puntos al introducir esta variable. Por poner otro ejemplo, Arabia Saudí, la nota de referencia es de 5,8, pero la calificación ajustada para tomar en cuenta la igualdad de género es de 4,6 puntos.

El pleno reconocimiento de derechos de propiedad sin discriminación alguna induce un contexto de mayor igualdad entre hombres y mujeres. Así, en los países de mayor renta vemos que la puntuación del IIDP ajustado por grado de igualdad de género es de 6,2 puntos, siendo el indicador de igualdad de 8,8 puntos. En cambio, en los países de menor renta, estas dos variables son de 3,1 y 6,5 puntos, respectivamente. De nuevo, los derechos de propiedad emergen como una variable con profundas implicaciones para la economía, pero también para la sociedad.



4.5. Impuestos sobre la propiedad

Otro elemento considerado en el informe es el **impacto que tienen los impuestos sobre la propiedad en la calificación general que obtiene cada país**. Al fin y al cabo, puede darse la circunstancia de que un país acierte a la hora de diseñar su marco de protección de los derechos de propiedad, pero acabe socavando su efectividad al imponer tributos excesivos sobre bienes inmobiliarios o activos de propiedad intelectual.

Por ello, se realizó un ajuste del IIDP para tener en cuenta el peso de estos impuestos en los países de la OCDE²³. **El resultado de este ejercicio es revelador, puesto que la nota promedio alcanzada en el IIDP se reduce en un 5,8% cuando se introduce esta variable**. La dispersión apreciada en esta variable es notable, puesto que hay casos en los que la corrección se limita al 0,6%, pero también hay otros escenarios en los que la reducción inducida por la toma en consideración de los impuestos alcanza el 15%.

Como vemos en la Tabla 6, **España aparece en el puesto 24 del total de 37 economías analizadas en la variable del IIDP ajustada por impuestos** (denominada IIDP-TAX). Nuestra puntuación general, de 6,5 puntos, cae a 5,7 puntos una vez se considera el efecto que tienen los impuestos sobre la propiedad, que se valoran a través de dos variables: su peso sobre el PIB y su peso sobre la recaudación tributaria. Por tanto, sufrimos una corrección del 7,1% que, en términos relativos, se sitúa un 23,6% por encima del ajuste medio observado en la OCDE. Si nos comparamos con Suecia, Alemania o Portugal, encontramos que el ajuste a la baja motivado por la consideración de estos tributos es mucho mayor, puesto que la calificación de dichas economías se reduce, respectivamente, un 2,3%, un 3,1% y un 4,4% al tomar en cuenta los impuestos sobre la propiedad.



²³ ORGANIZACIÓN PARA LA COOPERACIÓN Y EL DESARROLLO ECONÓMICO, OCDE (2024), «Tax on Property». <https://www.oecd.org/en/data/indicators/tax-on-property.html>

TABLA 6

IIDP ajustado por impuestos sobre la propiedad (IIDP-TAX)

Clasificación	País	IIDP-2023	IIDP-TAX	Diferencia (%)
1	República Checa	6,6	6,5	-0,6
2	Lituania	6,4	6,3	-0,9
3	Eslovaquia	5,9	5,8	-1,3
4	Austria	7,6	7,5	-1,5
5	Eslovenia	6,0	5,9	-1,6
6	México	4,6	4,5	-1,8
7	Costa Rica	5,8	5,7	-2,0
8	Suecia	7,8	7,6	-2,3
9	Hungría	5,4	5,3	-2,6
10	Letonia	6,2	6,0	-2,9
11	Noruega	7,8	7,5	-2,9
12	Alemania	7,7	7,5	-3,1
13	Polonia	5,5	5,3	-3,5
14	Finlandia	8,1	7,8	-3,5
15	Dinamarca	7,8	7,5	-4,0
16	Turquía	4,2	4,1	-4,2
17	Países Bajos	7,9	7,5	-4,3
18	Portugal	6,4	6,1	-4,4
19	Chile	5,9	5,7	-4,8
20	Irlanda	7,4	7,0	-5,4
21	Nueva Zelanda	7,8	7,3	-5,7
-	OCDE	6,7	6,3	-5,8
22	Italia	6,0	5,7	-5,9
23	Islandia	7,2	6,8	-5,9
24	España	6,5	6,0	-7,1
25	Grecia	5,2	4,8	-7,7
26	Suiza	7,6	7,0	-8,0
27	Japón	7,6	7,0	-8,1
28	Francia	7,1	6,5	-8,5
29	Bélgica	7,3	6,72	-8,48
30	Colombia	4,6	4,2	-8,7
31	Australia	7,7	6,9	-10,1
32	Luxemburgo	7,8	7,0	-10,4
33	Israel	6,4	5,7	-11,2
34	Estados Unidos	7,5	6,7	-11,4
35	Reino Unido	7,5	6,6	-11,4
36	Canadá	7,4	6,5	-11,9
37	Corea del Sur	6,7	5,7	-15,1

Fuente: Elaboración propia del Instituto de Estudios Económicos a partir de los datos de la Property Rights Alliance (2024).



5. España en el Índice Internacional de Derechos de Propiedad 2024

En la edición de 2024 del Índice Internacional de Derechos de Propiedad, España recala en el puesto 24 de un total de 125 países analizados. Sin embargo, puesto que el informe incluye a cientos de economías cuyos niveles de desarrollo son marcadamente inferiores, resulta pertinente realizar un análisis más ajustado a la realidad de nuestro país con la mirada puesta en los resultados que cosechan el resto de los países miembros de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE), donde están presentes los principales socios de la Unión Europea, amén de otras potencias económicas como Australia, Canadá, Estados Unidos, Gran Bretaña o Japón.

Este enfoque sitúa a España en el puesto 22 de los 37 países de la OCDE para los que se presentan los resultados. Nuestra calificación de 6,4 puntos se sitúa por debajo del promedio alcanzado en el mundo desarrollado, que llega a 6,7 puntos. Esa brecha, de 0,3 puntos, significa que estamos un 4,3% peor que la OCDE.

La Tabla 7 presenta estos datos, desglosando, asimismo, las puntuaciones de España y de la OCDE para los tres componentes del IIDP y sus distintos subcomponentes. Se reflejan, además, los diferenciales entre España y la OCDE, tanto en puntos como en porcentajes.

TABLA 7

Resultados de España y de la OCDE en el IIDP 2024

Componente	OCDE	España	Dif. (pp.)	Dif. (%)
IIDP 2024	6,7	6,4	-0,3	-4,3%
IIDP-LP (Entorno legal y político)	6,9	6,2	-0,7	-10,1%
Independencia judicial	7,3	6,3	-0,9	-12,9%
Imperio de la ley	7,2	6,6	-0,6	-8,0%
Estabilidad política	6,0	5,5	-0,5	-8,3%
Control de la corrupción	7,2	6,4	-0,8	-11,2%
IIDP-PF (Propiedad física)	6,4	6,0	-0,4	-6,1%
Protección de la propiedad física	7,1	6,3	-0,8	-10,7%
Registro de la propiedad física	6,6	6,4	-0,2	-2,9%
Acceso a financiación	5,6	5,4	-0,2	-3,0%
IIDP-PI (Propiedad intelectual)	6,7	7,0	0,2	3,6%
Protección de la propiedad intelectual	6,9	6,3	-0,6	-9,2%
Protección de patentes	6,6	7,2	0,6	9,1%
Protección de marcas (<i>trademark</i>)	6,9	7,7	0,8	11,1%
Protección de derechos de autor (<i>copyright</i>)	6,5	6,6	0,1	2,2%

Fuente: Elaboración propia del Instituto de Estudios Económicos a partir de los datos de la Property Rights Alliance (2024).



Como puede verse, **en lo referido al entorno legal y político (IIDP-LP), obtenemos 6,2 puntos frente a 6,9 para la OCDE**, una brecha de 0,7 puntos que nos sitúa un 10,1% por debajo de los niveles de referencia. El diferencial es de 0,4 puntos en el caso de la propiedad física (IIDP-PF), donde España está un 6,1% peor que la OCDE, al recibir 6 puntos frente a los 6,4 puntos que alcanzan, de media, las economías integradas en la organización. En cambio, la brecha se sitúa a favor de España en lo referido a la propiedad intelectual (IIDP-PI), donde los 7 puntos de nuestro país mejoran los 6,7 puntos de la OCDE, situándonos un 3,6% por delante.

De un total de 11 subcomponentes, España está peor que la OCDE en 8 de ellos, el 72% del total. Las mayores desviaciones negativas se alcanzan en las mediciones dedicadas a la independencia judicial (donde España logra 6,3 puntos frente a los 7,3 de la OCDE, una brecha de 0,9 puntos que nos sitúa un 12,9% por debajo), el **control de la corrupción** (donde nuestro país consigue 6,4 puntos frente al promedio de 7,2 que logra la OCDE, una brecha de 0,8 puntos que nos sitúa un 11,2% por debajo) y la **protección de la propiedad intelectual** (donde nuestra nota es de 6,3 puntos frente a los 6,9 de la OCDE, de modo que estamos un 9,2% peor). **Tampoco son satisfactorios los resultados asignados al imperio de la ley** (7,2 puntos en la OCDE y 6,6 en España, un diferencial de 0,6 puntos que nos sitúa un 8% por debajo) **o la estabilidad política** (6 puntos en la OCDE y 5,5 en España, una brecha de 0,5 puntos que nos deja un 8,3% peor). Asimismo, **se mueven en terreno negativo las comparativas referidas al acceso a financiación** (donde España logra 5,4 puntos frente a los 5,6 de la OCDE, una diferencia de 0,2 puntos que nos sitúa un 3% peor) **y el registro de la propiedad física** (6,6 puntos en la OCDE frente a 6,4 en España, una diferencia de 0,2 puntos que nos deja un 2,9% por debajo). En cambio, **España sí se compara favorablemente con la OCDE en tres subcomponentes: la protección de patentes** (7,2 puntos para España y 6,6 para la OCDE, una ventaja de 0,6 puntos que nos coloca un 9,1% arriba), **la protección de marcas o trademark** (6,9 puntos para la OCDE y 7,7 para España, una superioridad de 0,8 puntos que se traduce en una mejora del 11,1%) **y la protección de derechos de autor o copyright** (donde España logra 6,6 puntos frente a los 6,5 de la OCDE, un diferencial positivo de 0,1 punto que supone mejorar el promedio alcanzado en las economías avanzadas por un 2,2%).

En la métrica dedicada a la **independencia judicial** (Tabla 8), **España aparece relegada al número 27 de un total de 34 países** para los que se disponen de resultados de cara al IIDP 2024. Nuestro país está flanqueado por Estados Unidos y Grecia en esta variable. **Los 6,3 puntos que logra nuestro país se comparan desfavorablemente con los niveles que logran Finlandia, Noruega, Dinamarca, Suecia, Canadá, Australia y Alemania, todos ellos por encima de los 9 puntos, o Irlanda, los Países Bajos, Nueva Zelanda, Bélgica, Austria o el Reino Unido, que no llegan a los 9 puntos, pero superan el umbral de los 8 puntos.**



TABLA 8

IIDP 2024. Clasificación de independencia judicial en la OCDE

Clasificación	País	Puntuación
1	Finlandia	9,4
2	Noruega	9,3
3	Dinamarca	9,2
4	Suecia	9,2
5	Canadá	9,1
6	Australia	9,0
7	Alemania	9,0
8	Irlanda	8,9
9	Países Bajos	8,8
10	Nueva Zelanda	8,7
11	Bélgica	8,6
12	Austria	8,5
13	Reino Unido	8,2
14	Lituania	8,0
15	República Checa	7,8
16	Luxemburgo	7,8
17	Japón	7,7
18	Letonia	7,7
19	Italia	7,7
20	Portugal	7,3
21	Francia	7,2
22	Corea del Sur	7,2
23	Eslovaquia	7,1
24	Chile	7,1
25	Costa Rica	7,0
26	Estados Unidos	6,8
27	España	6,3
28	Grecia	5,7
29	Eslovenia	5,7
30	Colombia	4,8
31	Polonia	4,5
32	México	3,8
33	Hungría	3,2
34	Turquía	1,3
	Suiza	N/D
	Islandia	N/D
	Israel	N/D

Fuente: Elaboración propia del Instituto de Estudios Económicos a partir de los datos de la Property Rights Alliance (2024).



En lo referido al **imperio de la ley** (Tabla 9), **encontramos un total de 15 países de la OCDE con calificaciones de entre 8 y 8,9 puntos**. De mejor a peor desempeño, se trata de Finlandia, Dinamarca, Luxemburgo, Noruega, Suiza y Nueva Zelanda (todos ellos por encima de los 8,5 puntos), así como de Austria, Islandia, Suecia, los Países Bajos, Canadá, Japón, Alemania, Irlanda y Australia. **España recalca en el puesto 27 de un total de 37 economías analizadas, con 6,6 puntos**, por detrás de Letonia y por delante de Chile.

TABLA 9

IIDP 2024. Clasificación de imperio de la ley en la OCDE

Clasificación	País	Puntuación
1	Finlandia	8,9
2	Dinamarca	8,8
3	Luxemburgo	8,5
4	Noruega	8,5
5	Suiza	8,5
6	Nueva Zelanda	8,5
7	Austria	8,4
8	Islandia	8,4
9	Suecia	8,4
10	Países Bajos	8,3
11	Canadá	8,1
12	Japón	8,1
13	Alemania	8,1
14	Irlanda	8,1
15	Australia	8,0
16	Reino Unido	7,8
17	Estados Unidos	7,7
18	Bélgica	7,7
19	Francia	7,4
20	Corea del Sur	7,3
21	Portugal	7,2
22	República Checa	7,2
23	Lituania	7,1
24	Eslovenia	6,9
25	Israel	6,9
26	Letonia	6,8
27	España	6,6
28	Chile	6,4
29	Eslovaquia	6,2
30	Costa Rica	5,9
31	Polonia	5,9
32	Hungría	5,8
33	Grecia	5,7
34	Italia	5,6
35	Colombia	4,1
36	Turquía	4,1
37	México	3,3

Fuente: Elaboración propia del Instituto de Estudios Económicos a partir de los datos de la Property Rights Alliance (2024).

En el subcomponente de **estabilidad política** (Tabla 10), **España aparece en el número 30 de la clasificación, con una nota de 5,5 puntos**. Los países con mejor desempeño son los que ocupan las cinco primeras posiciones del listado, todos ellos por encima del umbral de los 7 puntos, caso de Nueva Zelanda (7,6 puntos sobre 10), Islandia (7,5), Suiza (7,3), Japón (7,1) o Luxemburgo (7,1).

TABLA 10

IIDP 2024. Clasificación de estabilidad política en la OCDE

Clasificación	País	Puntuación
1	Nueva Zelanda	7,6
2	Islandia	7,5
3	Suiza	7,3
4	Japón	7,1
5	Luxemburgo	7,1
6	Costa Rica	6,9
7	Australia	6,9
8	Suecia	6,8
9	Finlandia	6,8
10	Irlanda	6,8
11	Dinamarca	6,7
12	Noruega	6,7
13	Portugal	6,7
14	República Checa	6,6
15	Canadá	6,5
16	Países Bajos	6,4
17	Eslovenia	6,4
18	Lituania	6,3
19	Austria	6,3
20	Hungría	6,3
21	Alemania	6,2
22	Bélgica	6,2
23	Corea del Sur	6,1
24	Reino Unido	6,0
25	Polonia	6,0
26	Letonia	6,0
27	Eslovaquia	5,9
28	Italia	5,8
29	Francia	5,7
30	España	5,5
31	Chile	5,2
32	Grecia	5,1
33	Estados Unidos	4,9
34	Colombia	3,7
35	México	3,6
36	Turquía	2,9
37	Israel	2,4

Fuente: Elaboración propia del Instituto de Estudios Económicos a partir de los datos de la Property Rights Alliance (2024).



En lo tocante al **control de la corrupción** (Tabla 11), llama la atención que **19 de los 37 países analizados alcancen notas superiores a los 7 puntos**, con 15 de ellos rebasando, de hecho, el umbral de los 8 puntos. En cambio, **España logra apenas 6,4 puntos y figura en el número 27 de la clasificación**, por detrás de Letonia y por delante de la República Checa. El liderazgo en esta categoría es para Dinamarca, seguida de Finlandia, Nueva Zelanda, Noruega, Suecia o Suiza.

TABLA 11

IIDP 2024. Clasificación de control de la corrupción en la OCDE

Clasificación	País	Puntuación
1	Dinamarca	9,8
2	Finlandia	9,5
3	Nueva Zelanda	9,3
4	Noruega	9,1
5	Suecia	9,1
6	Suiza	9,0
7	Países Bajos	8,8
8	Luxemburgo	8,8
9	Alemania	8,6
10	Australia	8,5
11	Irlanda	8,3
12	Canadá	8,3
13	Reino Unido	8,2
14	Islandia	8,1
15	Japón	8,1
16	Bélgica	8,0
17	Francia	7,5
18	Austria	7,5
19	Estados Unidos	7,2
20	Chile	6,9
21	Israel	6,6
22	Eslovenia	6,5
23	Corea del Sur	6,5
24	Lituania	6,5
25	Portugal	6,5
26	Letonia	6,4
27	España	6,4
28	República Checa	6,3
29	Italia	6,1
30	Polonia	6,0
31	Costa Rica	5,9
32	Eslovaquia	5,4
33	Grecia	5,1
34	Hungría	4,8
35	Colombia	4,3
36	Turquía	4,1
37	México	3,0

Fuente: Elaboración propia del Instituto de Estudios Económicos a partir de los datos de la Property Rights Alliance (2024).



En el subcomponente dedicado a la **protección de la propiedad física** (Tabla 12), **España aparece en el número 25 del subíndice, por detrás de Portugal y por delante de la República Checa, con una evaluación de 6,3 puntos sobre 10**. Los diez primeros países del listado superan los 8 puntos, destacando el desempeño de Finlandia y Suiza, ambas en torno a los 9 puntos.

TABLA 12

IIDP 2024. Clasificación de protección de la propiedad física en la OCDE

Clasificación	País	Puntuación
1	Finlandia	9,3
2	Suiza	9,0
3	Japón	8,7
4	Austria	8,6
5	Luxemburgo	8,5
6	Países Bajos	8,5
7	Australia	8,4
8	Dinamarca	8,3
9	Islandia	8,2
10	Nueva Zelanda	8,1
11	Noruega	7,9
12	Irlanda	7,9
13	Bélgica	7,9
14	Canadá	7,7
15	Estados Unidos	7,6
16	Suecia	7,5
17	Reino Unido	7,5
18	Israel	7,4
19	Alemania	7,2
20	Chile	7,2
21	Francia	7,0
22	Corea del Sur	6,7
23	Costa Rica	6,6
24	Portugal	6,5
25	España	6,3
26	República Checa	6,2
27	Lituania	6,2
28	Letonia	6,2
29	Eslovenia	6,1
30	Eslovaquia	5,7
31	Italia	5,6
32	Turquía	5,4
33	México	5,2
34	Polonia	5,1
35	Colombia	5,1
36	Grecia	5,0
37	Hungría	4,9

Fuente: Elaboración propia del Instituto de Estudios Económicos a partir de los datos de la Property Rights Alliance (2024).



En el subcomponente que mide la calidad del sistema de **registro de la propiedad física** (Tabla 13), que engloba 34 países para los que se dispone de resultados, **España aparece en el número 20 de la clasificación**, junto a Estados Unidos y Letonia. **Los 6,4 puntos que logra nuestro país resultan decepcionantes** si se comparan con los 8 países de la OCDE que rebasan los 8 puntos, caso de Luxemburgo, Finlandia y Dinamarca, que, de hecho, rozan los 9 puntos, o de Nueva Zelanda, Alemania, Noruega, los Países Bajos y Australia.

TABLA 13

IIDP 2024. Clasificación de registro de la propiedad física en la OCDE

Clasificación	País	Puntuación
1	Luxemburgo	8,9
2	Finlandia	8,7
3	Dinamarca	8,7
4	Nueva Zelanda	8,4
5	Alemania	8,4
6	Noruega	8,4
7	Países Bajos	8,3
8	Australia	8,1
9	Suecia	7,9
10	Japón	7,8
11	Canadá	7,8
12	Irlanda	7,7
13	Reino Unido	7,6
14	Corea del Sur	7,4
15	Lituania	7,2
16	Bélgica	7,2
17	Austria	7,2
18	Francia	7,0
19	Estados Unidos	6,6
20	España	6,4
21	Letonia	6,2
22	República Checa	6,1
23	Eslovenia	5,9
24	Costa Rica	5,8
25	Eslovaquia	5,5
26	Chile	5,3
27	Italia	5,3
28	Polonia	4,9
29	Portugal	4,7
30	Grecia	4,4
31	Colombia	4,0
32	Hungría	3,7
33	México	3,4
34	Turquía	2,9
	Suiza	N/D
	Islandia	N/D
	Israel	N/D

Fuente: Elaboración propia del Instituto de Estudios Económicos a partir de los datos de la Property Rights Alliance (2024).

En lo tocante al **acceso a la financiación** (Tabla 14), **la medición del IIDP de 2024 deja a España en el número 22 de la OCDE**, junto a Francia y Eslovenia, **con una calificación de 5,4 puntos**. Las calificaciones más altas en esta variable son las que alcanzan Finlandia y Estados Unidos, con 7,5 puntos. A continuación, figuran Alemania, Suiza, Nueva Zelanda, Noruega o Japón, con notas de entre 6,5 y 6,8 puntos.

TABLA 14

IIDP 2024. Clasificación de acceso a financiación en la OCDE

Clasificación	País	Puntuación
1	Finlandia	7,5
2	Estados Unidos	7,5
3	Alemania	6,8
4	Suiza	6,6
5	Nueva Zelanda	6,5
6	Noruega	6,5
7	Japón	6,5
8	Países Bajos	6,4
9	Luxemburgo	6,3
10	Reino Unido	6,3
11	Austria	6,2
12	Suecia	6,2
13	Israel	6,2
14	Dinamarca	6,1
15	Canadá	6,0
16	Islandia	5,9
17	Bélgica	5,8
18	Australia	5,8
19	República Checa	5,7
20	Corea del Sur	5,5
21	Francia	5,5
22	España	5,4
23	Eslovenia	5,4
24	Eslovaquia	5,3
25	Chile	5,2
26	Letonia	5,0
27	Hungría	5,0
28	Turquía	5,0
29	Polonia	4,9
30	Colombia	4,8
31	Irlanda	4,8
32	Portugal	4,8
33	Lituania	4,6
34	México	4,5
35	Costa Rica	4,3
36	Italia	3,8
37	Grecia	2,7

Fuente: Elaboración propia del Instituto de Estudios Económicos a partir de los datos de la Property Rights Alliance (2024).



El indicador dedicado a la **protección de la propiedad intelectual** (Tabla 15) **relega a España al número 23 de la clasificación, con 6,3 puntos** que nos llevan a niveles similares a los observados en la República Checa y Eslovenia. Finlandia, con 9,2 puntos, Suiza, con 8,8 puntos, y los Países Bajos, con 8,5 puntos, son los países con mejor bagaje en esta métrica, seguidos por Luxemburgo, Bélgica, Japón, Austria y Nueva Zelanda, que también superan el umbral de los 8 puntos.

TABLA 15

IIDP 2024. Clasificación de protección de la propiedad intelectual en la OCDE

Clasificación	País	Puntuación
1	Finlandia	9,2
2	Suiza	8,8
3	Países Bajos	8,5
4	Luxemburgo	8,4
5	Bélgica	8,4
6	Japón	8,3
7	Austria	8,2
8	Nueva Zelanda	8,1
9	Australia	7,9
10	Estados Unidos	7,8
11	Dinamarca	7,8
12	Francia	7,8
13	Irlanda	7,7
14	Suecia	7,7
15	Israel	7,6
16	Islandia	7,6
17	Reino Unido	7,6
18	Noruega	7,5
19	Canadá	7,4
20	Alemania	7,1
21	Portugal	6,9
22	República Checa	6,5
23	España	6,3
24	Eslovenia	6,3
25	Chile	6,2
26	Letonia	6,1
27	Italia	6,0
28	Costa Rica	6,0
29	Corea del Sur	6,0
30	Lituania	5,9
31	Eslovaquia	5,6
32	México	5,2
33	Polonia	5,2
34	Hungría	5,2
35	Grecia	5,0
36	Turquía	4,8
37	Colombia	4,7

Fuente: Elaboración propia del Instituto de Estudios Económicos a partir de los datos de la Property Rights Alliance (2024).



La calificación de España en el subíndice dedicado a la **protección de patentes** (Tabla 16) es más satisfactoria. **Con 7,2 puntos, alcanzamos el décimo puesto**, aunque con una calificación prácticamente idéntica a la de los países que figuran en los puestos 5 a 11 de la clasificación. El liderazgo es para Estados Unidos, Irlanda y Canadá, con 8,1, 7,8 y 7,6 puntos, en cada caso.

TABLA 16

IIDP 2024. Clasificación de protección de patentes en la OCDE

Clasificación	País	Puntuación
1	Estados Unidos	8,1
2	Irlanda	7,8
3	Canadá	7,6
4	Noruega	7,4
5	Finlandia	7,2
6	Austria	7,2
7	Alemania	7,2
8	Australia	7,2
9	República Checa	7,2
10	España	7,2
11	Chile	7,2
12	Dinamarca	7,0
13	Bélgica	7,0
14	Luxemburgo	6,8
15	Países Bajos	6,7
16	Japón	6,7
17	Hungría	6,7
18	Italia	6,7
19	Israel	6,6
20	Suiza	6,5
21	Nueva Zelanda	6,5
22	Suecia	6,5
23	Reino Unido	6,5
24	Lituania	6,5
25	Grecia	6,5
26	Corea del Sur	6,3
27	Portugal	6,3
28	Polonia	6,3
29	México	6,3
30	Francia	6,1
31	Islandia	5,9
32	Eslovaquia	5,9
33	Turquía	5,9
34	Eslovenia	5,7
35	Colombia	5,5
36	Costa Rica	5,5
37	Letonia	4,9

Fuente: Elaboración propia del Instituto de Estudios Económicos a partir de los datos de la Property Rights Alliance (2024).



En cuanto a la clasificación del subcomponente de la **protección de marcas** (*trademark*), reflejado en la Tabla 17, Estados Unidos destaca con 9,6 puntos y también se sitúan por encima de los 9 puntos otros socios de la OCDE como el Reino Unido, Francia, Alemania o Suecia. Sin llegar a dicho umbral, pero por encima de los 8 puntos, aparecen los Países Bajos, Corea del Sur, Australia, Japón e Irlanda. **España** aparece justo a continuación, **en el número 11 de la tabla, con 7,7 puntos** que nos colocan justo por delante de Nueva Zelanda. Este subíndice solamente presenta datos para los 24 países en los que se dispone de información.

TABLA 17

IIDP 2024. Clasificación de protección de marcas (*trademark*) en la OCDE

Clasificación	País	Puntuación
1	Estados Unidos	9,6
2	Reino Unido	9,5
3	Francia	9,3
4	Alemania	9,1
5	Suecia	9,1
6	Países Bajos	8,6
7	Corea del Sur	8,6
8	Australia	8,4
9	Japón	8,2
10	Irlanda	8,0
11	España	7,7
12	Nueva Zelanda	7,2
13	Italia	7,0
14	Canadá	6,8
15	Israel	6,6
16	Grecia	6,4
17	Hungría	6,3
18	México	5,4
19	Costa Rica	5,0
20	Suiza	4,8
21	Polonia	4,5
22	Turquía	3,6
23	Colombia	3,3
24	Chile	3,0
	Finlandia	ND
	Dinamarca	ND
	Luxemburgo	ND
	Noruega	ND
	Austria	ND
	Islandia	ND
	Bélgica	ND
	Portugal	ND
	República Checa	ND
	Lituania	ND
	Eslovenia	ND
	Letonia	ND
	Eslovaquia	ND

Fuente: Elaboración propia del Instituto de Estudios Económicos a partir de los datos de la Property Rights Alliance (2024).

Por último, el subcomponente de los **derechos de autor** (*copyright*), presentado en la Tabla 18, **sitúa a España en el puesto 17**, en un empate técnico con Luxemburgo, Bélgica, Australia e Israel, que ocupan los números 15 a 19 del listado. Frente a los **6,6 puntos** que logra nuestro país, los ocho primeros clasificados superan los 7 puntos, destacando los 8,8 con los que Estados Unidos se asegura el liderazgo.

TABLA 18

IIDP 2024. Clasificación de derechos de autor (*copyright*) en la OCDE

Clasificación	País	Puntuación
1	Estados Unidos	8,8
2	Austria	7,6
3	Italia	7,3
4	Reino Unido	7,3
5	Hungría	7,3
6	Francia	7,1
7	Suecia	7,1
8	Alemania	7,1
9	Portugal	7,0
10	México	7,0
11	Polonia	6,9
12	Suiza	6,8
13	Turquía	6,7
14	Letonia	6,7
15	Luxemburgo	6,6
16	Bélgica	6,6
17	España	6,6
18	Australia	6,6
19	Israel	6,6
20	Países Bajos	6,4
21	Noruega	6,3
22	República Checa	6,2
23	Dinamarca	6,2
24	Japón	6,2
25	Nueva Zelanda	6,2
26	Canadá	6,1
27	Corea del Sur	6,1
28	Eslovenia	6,1
29	Eslovaquia	6,0
30	Irlanda	6,0
31	Grecia	5,9
32	Colombia	5,7
33	Lituania	5,7
34	Costa Rica	5,5
35	Chile	5,4
36	Islandia	5,2
37	Finlandia	4,8

Fuente: Elaboración propia del Instituto de Estudios Económicos a partir de los datos de la Property Rights Alliance (2024).



La Tabla 19 y el Gráfico 3 reflejan la **evolución de la calificación obtenida por España en el IIDP y sus distintos componentes a lo largo del periodo 2007-2024**. En las 18 ediciones del Índice Internacional de Derechos de Propiedad, **la nota de España nunca ha alcanzado siquiera los 7 puntos**. Peor aún, la calificación obtenida en 2024 es incluso inferior a la de 2007 (6,4 puntos en la última edición del IIDP frente a 6,5 puntos en la primera entrega del informe).

TABLA 19

Evolución de España en el Índice Internacional de Derechos de Propiedad

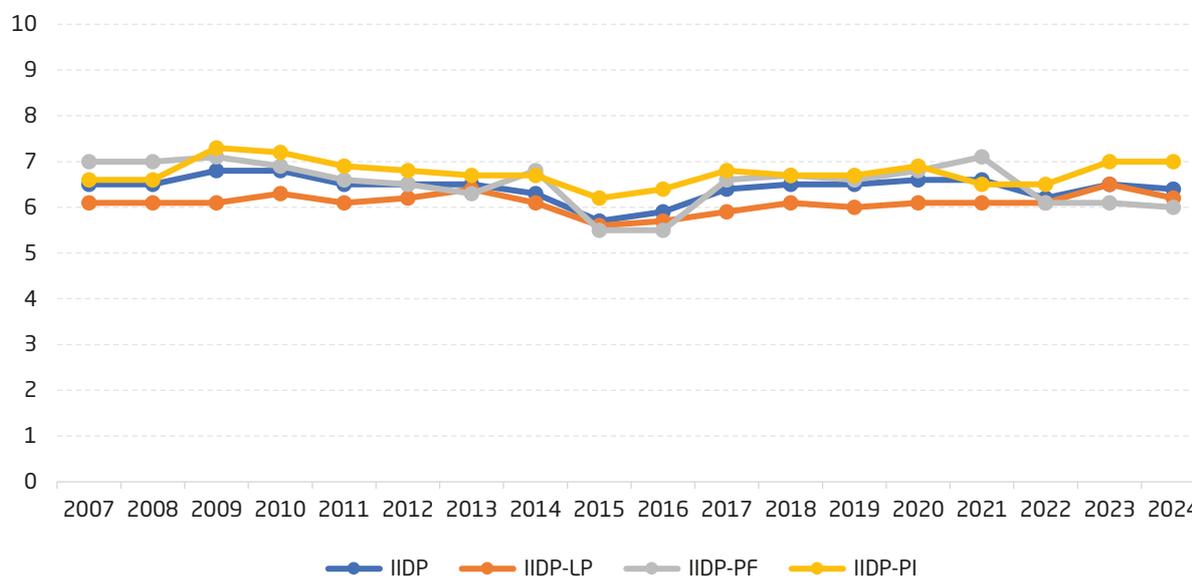
Año	IIDP	IIDP-LP	IIDP-PF	IIDP-PI
2007	6,5	6,1	7,0	6,6
2008	6,5	6,1	7,0	6,6
2009	6,8	6,1	7,1	7,3
2010	6,8	6,3	6,9	7,2
2011	6,5	6,1	6,6	6,9
2012	6,5	6,2	6,5	6,8
2013	6,5	6,4	6,3	6,7
2014	6,3	6,1	6,8	6,7
2015	5,7	5,6	5,5	6,2
2016	5,9	5,7	5,5	6,4
2017	6,4	5,9	6,6	6,8
2018	6,5	6,1	6,7	6,7
2019	6,5	6,0	6,6	6,7
2020	6,6	6,1	6,8	6,9
2021	6,6	6,1	7,1	6,5
2022	6,2	6,1	6,1	6,5
2023	6,5	6,5	6,1	7,0
2024	6,4	6,2	6,0	7,0

Fuente: Elaboración propia del Instituto de Estudios Económicos a partir de los datos de la Property Rights Alliance (2024).



GRÁFICO 3

Evolución de España en el Índice Internacional de Derechos de Propiedad (2007-2024)



Fuente: Elaboración propia del Instituto de Estudios Económicos a partir de los datos de la Property Rights Alliance (2024).

6. Conclusiones y recomendaciones

Los derechos de propiedad son una institución esencial para el desarrollo económico y tienen, asimismo, distintas implicaciones de máxima relevancia para la autonomía personal, la limitación del poder político y el fomento de la innovación y la creatividad. **No sorprende, pues, que las economías que mejor protegen los derechos de propiedad sean casi 20 veces más ricas que aquellas con peor desempeño en el IIDP.**

Lamentablemente, si observamos el periodo comprendido entre la primera edición del informe (2007) y la presente entrega (2024), encontramos que **España apenas ha logrado avanzar posiciones en el Índice Internacional de Derechos de Propiedad. La calificación de 6,4 puntos recibida en esta última edición es, de hecho, inferior a los 6,5 puntos que alcanzaba España en la entrega original del documento y se sitúa, además, ligeramente por debajo de los 6,5 puntos alcanzados en 2023.**

Los resultados cosechados por España resultan menos insatisfactorios en lo tocante a la protección de las patentes, las marcas y los derechos de autor. Sin embargo, **la nota lograda por nuestro país sí es decepcionante en lo referido a la propiedad física**, un aspecto sobre el que conviene actuar para evitar nuevos deterioros que agraven, más aún, **el problema de la vivienda**. Se trata de un sector productivo cuya función resulta de máxima relevancia en clave social, pero cuya operativa se ve lastrada por la sobrerregulación y la burocracia.



Cabe hacer una mención aparte para el primero de los tres componentes, referido al **entorno legal y político**. Resulta **muy decepcionante** que, con el paso del tiempo, las calificaciones referidas a esta cuestión sigan estancadas en niveles muy bajos. De hecho, la nota obtenida en este componente ha caído de 6,5 a 6,2 puntos durante el último año. La independencia judicial, el imperio de la ley, la estabilidad política y el control de la corrupción son elementos fundamentales para que los agentes económicos sientan que sus derechos de propiedad están protegidos por un armazón institucional sólido y efectivo.

España también debe reflexionar en torno a la excesiva incidencia de los impuestos sobre la propiedad. Estos gravámenes tienen un peso mucho mayor en nuestro país que en la OCDE, lo que reduce la capacidad efectiva de dar un uso más pleno a los derechos de propiedad. Bajar estos impuestos es posible con una apuesta por una mayor eficiencia en el gasto público, donde anteriores trabajos del Instituto de Estudios Económicos han detectado lagunas que ofrecen un amplio margen de mejora.

En última instancia, **España debe fijarse, como objetivo, el avanzar su calificación en el IIDP a partir de reformas comprometidas con el apuntalamiento y la plena salvaguardia de la propiedad**, ofreciendo, de esta forma, unas reglas de juego más claras y unos procedimientos más simples y garantistas para las empresas y las familias. Apostar por este tipo de reformas redundará en mejoras de índole económico que, además, tendrán implicaciones de fondo en clave política y a nivel social.

Referencias bibliográficas y fuentes empleadas

ARISTÓTELES (1988) [c. 330 a. C.]: *The Politics*, Cambridge University Press.

BANCO MUNDIAL (2024): *Indicadores de Gobernanza Mundial*.

 <https://databank.worldbank.org/source/worldwide-governance-indicators>. Consultado por última vez el 29 de octubre de 2024.

– (2024): *Gross Domestic Product (GDP) in constant USD (2015 = 100 and per capita terms)*.

 <https://databank.worldbank.org/metadataglossary/sustainable-development-goals-%28sdgs%29/series/NY.GDPPCAPKD>. Consultado por última vez el 29 de octubre de 2024.

– (2023): World Bank Database, «GDP per capita (constant 2015 US\$)».

 <https://data.worldbank.org/indicator/ny.gdp.pcap.kd>

– (2023): World Bank Database, «Gini Index».

 <https://data.worldbank.org/indicator/SI.POV.GINI>

– (2023): World Bank Database, «Gross capital formation (current US\$)».

 <https://data.worldbank.org/indicator/NE.GDI.TOTL.CD>



CEO WORLD MAGAZINE (2024): *Entrepreneurship Index*.

 <https://ceoworld.biz/2024/04/05/worlds-most-entrepreneurial-countries-2024/#:~:text=According%20to%20the%20CEOWORLD%20magazine>

CIRCLE LOOP (2024): *Digital Nomad Index*.

 <https://www.circleloop.com/nomadindex/>

DE SOTO, H. (2000): *El misterio del capital*, El Comercio.

EUROSTAT (2024): *GDP per capita, Consumption per capita and Price Level Indices*.

 https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=GDP_per_capita,_consumption_per_capita_and_price_level_indices. Consultado por última vez el 29 de octubre de 2024.

FORO ECONÓMICO MUNDIAL (2020): *Índice Global de Competitividad 2019*.

 <https://www.weforum.org/publications/how-to-end-a-decade-of-lost-productivity-growth/>. Consultado por última vez el 29 de octubre de 2024.

GLOBAL ENTREPRENEURSHIP AND DEVELOPMENT INSTITUTE (2019): *Global Entrepreneurship Index*.

 <http://thegedi.org/2019-global-entrepreneurship-index/>

HEGEL, G.W. F. (1967) [1821]: *The Philosophy of Right*, Cambridge University Press.

INSEAD (2023): *Global Talent Competitiveness Report*.

 <https://www.insead.edu/global-talent-competitiveness-index>

LEE, A. (1775): *An appeal to the justice and interest of the people of Great Britain in the present dispute with America*. Nueva York.

LEGATUM INSTITUTE (2023): *Prosperity Index*.

 <https://index.prosperity.com/rankings>

LOCKE, J. (1988) [1689]: *Two Treatises of Government*, Cambridge University Press.

MASTERCARD (2022): *Mastercard Index of Women Entrepreneurs*.

 <https://www.mastercard.com/news/media/phwevxcc/the-mastercard-index-of-women-entrepreneurs.pdf>

MILL, J. S. (1909) [1848]: *Principles of Political Economy with some of their Applications to Social Philosophy*, Longmans, Green and Co.

NACIONES UNIDAS, Departamentos de Asuntos Económicos y Sociales, División de Población y Demografía (2024), «World Population Prospects 2024».

 <https://population.un.org/wpp/>



OCDE (2023): *Consumer prices*. Actualización del 3 de octubre de 2023.

 <https://www.oecd.org/sdd/prices-ppp/consumer-prices-oecd-updated-3-october-2023.htm>. Consultado por última vez el 29 de octubre de 2024.

– (2023): *Taxes on property*.

 <https://data.oecd.org/tax/tax-on-property.htm>. Consultado por última vez el 29 de octubre de 2024.

– (2023): *Quarterly National Accounts*.

 <https://stats.oecd.org/Index.aspx?DataSetCode=QNA>. Consultado por última vez el 29 de octubre de 2024.

– (2024): «Tax on Property».

 <https://www.oecd.org/en/data/indicators/tax-on-property.html>

OPEN DATA WATCH (2022): *Open Data Inventory*.

 <https://odin.opendatawatch.com/Report/rankings>

ORGANIZACIÓN MUNDIAL DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL, OMPI (2023): *Global Innovation Index*.

 <https://www.wipo.int/en/web/global-innovation-index/2023/index>

OXFORD INSIGHTS (2023): *Government AI Readiness Index*.

 <https://oxfordinsights.com/wp-content/uploads/2023/12/2023-Government-AI-Readiness-Index-2.pdf>

PROPERTY RIGHTS ALLIANCE (2024): *International Property Rights Index*.

 <https://internationalpropertyrightsindex.org/countries>. Consultado por última vez el 29 de octubre de 2024.

THE EUROPEAN HOUSE – AMBROSETTI (2024): *Global Attractiveness Index*.

 <https://www.ambrosetti.eu/en/global-attractiveness-index/>

THE SOCIAL PROGRESS IMPERATIVE (2024): *Social Progress Index*.

 <https://www.socialprogress.org/>

TORTOISE MEDIA (2024): *Global IA Index*.

 <https://www.tortoisemedia.com/intelligence/global-ai#rankings>

TURING, A. (1950): «Computing Machinery and Intelligence», *Mind* 59, n.º 236: 433-60.



Publicaciones del Instituto de Estudios Económicos

2025

COLECCIÓN INFORMES. Marzo. El problema de la ocupación ilegal en España. Índice Internacional de Derechos de Propiedad (IIDP) 2024.

COLECCIÓN INFORMES. Enero. La inclusión financiera en las áreas rurales de España ante el reto demográfico.

EDICIONES ESPECIALES. Enero. Las necesidades organizativas y productivas de las empresas y las respuestas del ordenamiento jurídico. Reflexión de futuro y propuesta de líneas de cambio.

2024

COYUNTURA ECONÓMICA. Diciembre. N.º 81. Los riesgos geopolíticos como nuevo elemento de incertidumbre.

COLECCIÓN INFORMES. Noviembre. Competitividad fiscal 2024. Un diagnóstico necesario de la tributación en España.

OPINIÓN DEL IEE. Octubre. Regulación y competencia en el transporte público de viajeros por carretera: reflexiones y análisis para un modelo sostenible.

OPINIÓN DEL IEE. Octubre. La competitividad fiscal en Cantabria. Una propuesta de mejora.

OPINIÓN DEL IEE. Septiembre. Los tipos reducidos en el Impuesto sobre el Valor Añadido. Un ejemplo de su aplicación en los productos de tecnología sanitaria.

REVISTA DEL IEE. Septiembre. N.º 2/2024. Los riesgos de una inadecuada regulación de las acciones colectivas para la protección de los consumidores. Análisis del Proyecto de Ley de transposición de la Directiva (UE) 2020/1828.

COLECCIÓN INFORMES. Julio. La productividad como el gran reto pendiente de la economía española.

COYUNTURA ECONÓMICA. Junio. N.º 80. La competitividad como oportunidad para la mejora de nuestro bienestar.

COLECCIÓN INFORMES. Mayo. La libertad de empresa en España. Índice de Libertad Económica 2024.

OPINIÓN DEL IEE. Mayo. La prórroga para 2024 de los Presupuestos Generales del Estado.

COLECCIÓN INFORMES. Abril. Competitividad fiscal 2023. El endurecimiento de la fiscalidad empresarial en España ralentiza el crecimiento económico.

REVISTA DEL IEE. Febrero. N.º 1/2024. La colaboración público-privada y el reto de la vivienda. Índice Internacional de Derechos de Propiedad 2023.

2023

COYUNTURA ECONÓMICA. Diciembre. N.º 79. Hay que crear un clima favorable a la empresa y a la inversión para garantizar el progreso de la economía española.

REVISTA DEL IEE. Noviembre. N.º 3/2023. La colaboración público-privada y su contribución a la eficiencia del gasto público en la provisión de servicios públicos.

REVISTA DEL IEE. Octubre. N.º 2/2023. La inversión en infraestructuras. El modelo concesional como palanca del crecimiento económico y social.

OPINION OF THE IEE. July. Good regulatory practices. A proposal for the Spanish electricity sector.

COYUNTURA ECONÓMICA. Julio. N.º 78. La incertidumbre política aumenta el riesgo de desaceleración de la economía española.

COLECCIÓN INFORMES. Julio. La libertad de empresa en España. Índice de Libertad Económica 2023.

OPINIÓN DEL IEE. Junio. Buenas prácticas regulatorias. Una propuesta para el sector eléctrico español.

OPINIÓN DEL IEE. Mayo. La subida de las cotizaciones sociales. Análisis y consecuencias en la economía española.

OPINIÓN DEL IEE. Abril. La competitividad fiscal de las entidades locales y de las comunidades autónomas. Factor determinante para su desempeño económico.

PUNTO DE VISTA. Marzo. Compromiso empresarial con la inversión: el rol de la empresa en la situación iberoamericana actual.

REVISTA DEL IEE. Enero. N.º 1/2023. El Impuesto sobre las Grandes Fortunas. Un análisis académico y doctrinal de su inconstitucionalidad.

COLECCIÓN INFORMES. Enero. La mejora de la calidad institucional del comercio en España: cuantificación de su impacto económico y social.

COLECCIÓN INFORMES. Enero. Competitividad fiscal 2022. España sigue perdiendo competitividad en el ámbito fiscal.

2022

COYUNTURA ECONÓMICA. Diciembre. N.º 77. La ralentización, principal riesgo de 2023.

REVISTA DEL IEE. Noviembre. N.º 4/2022. La unidad de mercado como reto pendiente para la libertad de empresa. Índice de Libertad Económica 2022.

OPINIÓN DEL IEE. Octubre. Los Presupuestos Generales del Estado para 2023.

OPINIÓN DEL IEE. Octubre. Por una mejora de los incentivos fiscales a los planes de pensiones. Análisis comparado de la tributación actual del segundo y tercer pilar en Europa.

PUNTO DE VISTA. Octubre. Consolidar la recuperación. Aprovechar las oportunidades del crecimiento verde en América Latina.

COLECCIÓN INFORMES. Septiembre. Estudio preliminar sobre la adecuación a la Constitución y al Derecho Comunitario del gravamen temporal a entidades de crédito y establecimientos financieros de crédito.



COYUNTURA ECONÓMICA. Julio. N.º 76. La inflación y la incertidumbre frenan la recuperación de las empresas.
REVISTA DEL IEE. Julio. N.º 3/2022. La necesidad de garantizar la propiedad privada en España como condición para la mejora del mercado del alquiler. Índice Internacional de Derechos de Propiedad 2021.
REVISTA DEL IEE. Junio. N.º 2/2022. El impacto económico del sector de datos en España. Una propuesta de cuantificación.
INFORME IEE-CEIM. Abril. El crecimiento empresarial en la Comunidad de Madrid como factor de competitividad regional.
REVISTA DEL IEE. Marzo. N.º 1/2022. Por una mejora de la eficiencia del gasto público en España.
EDICIONES ESPECIALES. Febrero. Libro Blanco para la reforma fiscal en España. Una reflexión de 60 expertos para el diseño de un sistema fiscal competitivo y eficiente.

2021

COYUNTURA ECONÓMICA. Diciembre. N.º 75. Una coyuntura condicionada transitoriamente por la inflación.
COLECCIÓN INFORMES. Diciembre. Competitividad fiscal 2021. La competitividad fiscal como referencia obligada para la próxima reforma tributaria.
INFORME IEE-CEIM. Noviembre. El tamaño y el crecimiento empresarial en la Comunidad de Madrid como factor de competitividad regional.
OPINIÓN DEL IEE. Noviembre. Los Presupuestos Generales del Estado para 2022.
COLECCIÓN ESTUDIOS. Octubre. El Programa de Pago a Proveedores como instrumento de inyección de liquidez a la empresa.
COLECCIÓN INFORMES. Septiembre. Empresa, igualdad de oportunidades y progreso social. Indicador IEE de Igualdad de Oportunidades.
COYUNTURA ECONÓMICA. Julio. N.º 74. La recuperación de la economía española necesita de un clima empresarial favorable.
PUNTO DE VISTA. Junio. La situación actual y perspectivas de las inversiones energéticas y el sector eléctrico en América Latina.
REVISTA DEL IEE. Mayo. N.º 2/2021. La libertad de empresa en España. Índice de Libertad Económica 2021.
INFORME DE OPINIÓN. Abril. La competitividad fiscal de las comunidades autónomas. Condición necesaria para el desarrollo económico.
COLECCIÓN INFORMES. Marzo. La propiedad privada en España. La necesidad de reconocer los derechos de propiedad en materia de vivienda. Índice de Derecho de Propiedad 2020.
PUNTO DE VISTA. Enero. La situación actual de la economía en América Latina. Su incidencia sobre las empresas españolas.
REVISTA DEL IEE. Enero. N.º 1/2021. Adaptabilidad y flexibilidad para la recuperación económica.

2020

COYUNTURA ECONÓMICA. Diciembre. N.º 73. Más allá de los fondos europeos: la economía española necesita el impulso de las reformas estructurales.
INFORME IEE-FIAB. Diciembre. Impacto de la crisis del COVID-19 en la industria de alimentación y bebidas española.
INFORME DE OPINIÓN. Noviembre. Los Presupuestos Generales del Estado para 2021.
INFORME DE OPINIÓN. Noviembre. Una propuesta de mejora para los incentivos fiscales a la I+D+i.
INFORME IEE-CEIM. Noviembre. La tributación del ahorro y su incidencia en la reactivación económica desde la perspectiva de la competitividad regional.
COLECCIÓN INFORMES. Octubre. Competitividad fiscal 2020. ¿Por qué no se pueden subir más los impuestos en España?
INFORME IEE-ASCOM. Octubre. Estudio sobre la función de Compliance en las empresas españolas.
INFORME DE OPINIÓN. Agosto. El marco fiscal de los planes de pensiones. La necesidad de fomentar el ahorro para la jubilación.
COLECCIÓN INFORMES. Julio. Libertad económica y libertad de empresa en España. Índice de Libertad Económica España 2020.
COYUNTURA ECONÓMICA. Julio. N.º 72. Crisis de la COVID-19 en la economía española: la recuperación no es posible sin confianza empresarial.
INFORME DE OPINIÓN. Junio. Impacto económico de las medidas adoptadas en el contexto de la presente crisis. Los casos de la financiación privada avalada y los Expedientes de Regulación Temporal de Empleo.
INFORME DE OPINIÓN. Febrero. Eficiencia del gasto público. Medición y propuestas de mejora.
PUNTO DE VISTA. Enero. El Capitalismo. Cambio, evolución y progreso.

2019

COLECCIÓN INFORMES. Diciembre. La deuda pública en España. Implicaciones sobre la política económica.
COYUNTURA ECONÓMICA. Diciembre. N.º 71. Una política económica ortodoxa para revertir la desaceleración y reducir la incertidumbre.
INFORME DE OPINIÓN. Noviembre. Las buenas prácticas regulatorias.
COLECCIÓN INFORMES. Noviembre. La propiedad privada en España. Índice de Derecho de Propiedad 2019.
COLECCIÓN INFORMES. Octubre. Índice de Competitividad Fiscal 2019.
COYUNTURA ECONÓMICA. Junio. N.º 70. A mayor inestabilidad política, más incertidumbre económica.
INFORME DE OPINIÓN. Febrero. Los Presupuestos Generales del Estado para el 2019.



46 ANIVERSARIO



INSTITUTO
DE ESTUDIOS
ECONÓMICOS

Desde 1979

defendiendo la empresa y la economía de mercado

La protección de la propiedad privada es un pilar esencial para el desarrollo económico, la inversión y la innovación. La solidez de nuestro sistema registral se evidencia en el Índice Internacional de Derechos de Propiedad (IIDP). Este informe, elaborado anualmente por la Property Rights Alliance, evalúa la calidad del marco de protección de los derechos de propiedad en distintos países y lo publica, para España, el Instituto de Estudios Económicos (IEE).

La edición del IIDP para 2024 evidencia que España continúa presentando deficiencias en la protección de estos derechos, situándose por debajo de la OCDE y de la UE en dicho Índice. El presente informe analiza la situación de los derechos de propiedad en España, su impacto económico y los efectos de la ocupación ilegal sobre la estabilidad del mercado inmobiliario. Se abordan las limitaciones de las actuales regulaciones, el papel de la justicia en la defensa de la propiedad privada y la necesidad de reformas que fortalezcan su protección.

Uno de los mayores desafíos actuales es el incremento de la ocupación ilegal, consecuencia de una serie de fallos en las políticas de vivienda y de la insuficiente protección de la propiedad inmobiliaria. En 2024, las denuncias por ocupación ilegal aumentaron un 7%, reflejando la ineficacia del marco regulatorio vigente. La normativa reciente, lejos de agilizar la recuperación de inmuebles, ha impuesto barreras adicionales para los propietarios, afectando a su seguridad jurídica y desincentivando la inversión en el sector.



INSTITUTO DE ESTUDIOS ECONÓMICOS

Tel.: 917 820 580

iee@ieemadrid.com

www.ieemadrid.es