

Debates  
contemporáneos sobre la  
**PROPIEDAD**

**Manuel  
Alberto  
Restrepo  
Medina**

EDITOR ACADÉMICO



Universidad del  
**Rosario**

# Debates contemporáneos sobre la propiedad

## Resumen

Este libro colectivo, producto del trabajo conjunto de profesores y estudiantes del seminario del doctorado en derecho de la Universidad del Rosario durante el año 2019, contiene el resultado de sus reflexiones sobre distintas aristas relacionadas con la propiedad y muestran la complejidad que tiene su regulación jurídica en la época actual, que ha desbordado por completo la concepción decimonónica del código civil, y que trasciende al derecho privado como ámbito exclusivo de aproximación. Las contribuciones tocan cuestiones tan diversas como la reformulación del concepto de propiedad, la voluntad del tradente en la enajenación de inmuebles, la democratización de la propiedad, los baldíos como bienes comunes, la propiedad de la vivienda, la propiedad colectiva indígena, la tensión entre propiedad intelectual y cultura, la propiedad sobre los gametos y embriones utilizados en las técnicas de reproducción humana asistida, los derechos de disposición sobre la materia viva humana, la intervención estatal en la propiedad privada de entidades sistemáticamente relevantes y las implicaciones que la extinción del dominio tiene sobre la competitividad económica.

**Palabras clave:** propiedad, voluntad del tradente, democratización, propiedad colectiva, biotecnología, vivienda, intervención del Estado.

## Contemporary debates on property

### Abstract

This collective book is the product of the joint work of professors and students of the doctoral seminar in law at the Universidad del Rosario during 2019; it contains the result of their reflections on different aspects related to property and shows the current complexity of its legal regulation, which has completely surpassed the nineteenth-century understanding of the civil code and goes beyond private law as an exclusive field of approach. The contributions deal with issues as diverse as the reformulation of the concept of property, the will of the transferor in the alienation of real estate, the democratization of property, vacant lands as common goods, home ownership, indigenous collective property, the tension between intellectual property and culture, property rights over gametes and embryos used in assisted human reproduction techniques, disposition rights over human living matter, state intervention in the private property of systemically relevant entities, and the implications of domain extinction on economic competitiveness.

**Keywords:** property, will of the transferor, democratization, collective property, biotechnology, housing, State intervention.

Citacion sugerida / Suggested citation

Restrepo Medina, M. A. (2021). *Debates contemporáneos sobre la propiedad*.

Editorial Universidad del Rosario. <https://doi.org/10.12804/urosario9789587846157>

# Debates contemporáneos sobre la propiedad

Manuel Alberto Restrepo Medina  
—*Editor académico*—

---

Debates contemporáneos sobre la propiedad / Manuel Alberto Restrepo Medina, editor académico. – Bogotá: Editorial Universidad del Rosario, 2021.

x, 271 páginas.

Incluye referencias bibliográficas.

1. Propiedad – Derecho civil. 2. Derecho de propiedad. 3. Vivienda – Legislación. 4. Derecho privado. 5. Posesión (Derecho). I. Ternera Barrios, Francisco. II. Delgado Castaño, Paula Sigríd. III. López-Castro, Yira. IV. Rodríguez, Gloria Amparo. V. Muñoz-Gómez, Diana Sthefanía. VI. Bernal Camargo, Diana Rocío. VII. Poveda Parra, Laura del Pilar. VIII. Martínez Sánchez, Wilson Alejandro. IX. Universidad del Rosario. X. Título.

333.729861

SCDD 20

Catalogación en la fuente – Universidad del Rosario. CRAI

DJGR

Enero 26 de 2021

---

Hecho el depósito legal que marca el Decreto 460 de 1995



**Universidad del  
Rosario**

© Editorial Universidad del Rosario  
© Universidad del Rosario  
© Varios autores

Editorial Universidad del Rosario  
Carrera 7 No. 12B-41, of. 501  
Tel: 297 02 00, ext. 3112  
editorial.urosario.edu.co

Primera edición: Bogotá, D. C., 2021

ISBN: 978-958-784-614-0 (impreso)  
ISBN: 978-958-784-615-7 (ePub)  
ISBN: 978-958-784-616-4 (pdf)  
<https://doi.org/10.12804/urosario9789587846157>

Coordinación editorial:

Editorial Universidad del Rosario  
Corrección de estilo: Ludwing Cepeda Aparicio  
Diseño de cubierta: Juan Ramírez  
Diagramación: Martha Echeverry  
Impresión: Xpress. Estudio Gráfico y Digital, SAS

Impreso y hecho en Colombia  
*Printed and made in Colombia*

Los conceptos y opiniones de esta obra son de exclusiva responsabilidad de sus autores y no comprometen a la Universidad ni sus políticas institucionales.

El contenido de este libro fue sometido al proceso de evaluación de pares, para garantizar los altos estándares académicos. Para conocer las políticas completas visitar: [editorial.urosario.edu.co](http://editorial.urosario.edu.co)

Todos los derechos reservados. Esta obra no puede ser reproducida sin el permiso previo por escrito de la Editorial Universidad del Rosario.

# Extinción de dominio, derecho de propiedad y competitividad económica

Wilson Alejandro Martínez Sánchez\*

## 1. El problema

La persecución de activos ilícitos, especialmente de los provenientes o destinados a actividades de narcotráfico, ha venido adquiriendo una relevancia cada vez mayor en América Latina. Por esta razón, la figura de la extinción de dominio se ha venido expandiendo con rapidez (CICAD, 2011).

La adopción de un régimen de extinción de dominio suscita grandes desafíos en todos los países (CICAD, 2011). De hecho, en cada uno de los que han adoptado este tipo de regímenes se ha dado un intenso debate sobre el impacto que la extinción de dominio puede tener en distintos ámbitos de la vida nacional. Para el caso de Colombia, por ejemplo, Tobar (2014) expuso el

---

\* Doctor en Derecho Penal y Ciencias Penales. Profesor e investigador de la Universidad del Rosario. Exvicefiscal general de la nación. Exprocurador delegado para la defensa del patrimonio público, la transparencia y la integridad. Consultor internacional en materia de prevención de lavado de activos, extinción de dominio y lucha contra la corrupción.

intenso debate que se dio durante los años previos a la expedición del nuevo Código de extinción de dominio, respecto de la efectividad de esa figura. En el caso de México, Torres (2014) ha expuesto algunas de las preocupaciones que se han suscitado entorno a la figura, y Padilla (2020) ha llegado incluso al extremo de relacionar la extinción de dominio con el llamado *derecho penal del enemigo*.

De todos los debates que suscita la figura, quizá el más intenso tiene que ver con los efectos del régimen de extinción de dominio en la seguridad jurídica del derecho de propiedad (González, J., 2018; González, P., 2018; Insight Crime, 2017; León, 2013). De cara a esa controversia surge la preocupación respecto de si la adopción de un régimen de esta naturaleza pueda erosionar o socavar la percepción que tienen los agentes económicos sobre la seguridad y protección del derecho de propiedad en el país.

De acuerdo con lo anterior, este trabajo tiene como propósito responder dos preguntas puntuales: ¿la existencia de un régimen de extinción de dominio afecta negativamente la percepción que tienen los ciudadanos respecto de la seguridad jurídica sobre el derecho de propiedad?; y, en ese caso, ¿la existencia de un régimen de extinción de dominio podría afectar negativamente la competitividad económica?

Esta preocupación sobre las consecuencias del régimen de extinción de dominio se fundamenta en que crea incertidumbre sobre el derecho de propiedad, lo cual afecta este derecho constitucional (Granados, 2012 y Reyes, 2013). Sumado a lo anterior, esta incertidumbre o inseguridad sobre la estabilidad del derecho de propiedad afectaría la confianza de los agentes económicos en la estabilidad jurídica de sus negocios, desestimulando la inversión extranjera directa y la competitividad. Rosillo (2013), por ejemplo, sostiene que en Colombia el

régimen de extinción de dominio ha tenido efectos negativos en el sector de la construcción de vivienda —y como efecto colateral también en el sector financiero—, debido a la inseguridad jurídica que afecta los terrenos en que se desarrollan esos proyectos, lo cual tiene un impacto macroeconómico importante en el crecimiento económico del país.

El objeto de este trabajo es responder justamente a esa pregunta: ¿la adopción de un régimen de extinción de dominio deteriora la percepción que tienen los individuos sobre la seguridad y protección del derecho de propiedad en el país? En ese caso, ¿el régimen de extinción de dominio reduce la competitividad, desestimula la inversión extranjera directa y/o deteriora las condiciones para hacer negocios en el país?

## 2. Metodología

Para responder la pregunta que ocupa este trabajo se seleccionó una muestra de siete (7) países de América Latina: cuatro (4) de ellos con un régimen de extinción de dominio, y tres (3) sin un régimen de extinción de dominio. Los países seleccionados que tienen régimen de extinción de dominio son Bolivia, Colombia, Honduras y Perú; y los que no tienen régimen de extinción de dominio son Costa Rica, Ecuador y Panamá (CICAD, 2011).

Para conocer la percepción sobre la seguridad y protección jurídica al derecho de propiedad, se tomó la información contenida en tres importantes informes elaborados por organismos económicos multilaterales:

- a) El reporte de competitividad global (*Global Competitiveness Report*) que elabora anualmente el Foro Económico Mundial —en adelante, WEF, por sus siglas en inglés—. Dicho reporte contiene los resultados de la

Encuesta de Opinión de Ejecutivos que realiza anualmente el WEF, en aproximadamente 140 países. Una de las preguntas formuladas anualmente a los ejecutivos es, justamente, sobre su percepción del nivel de protección del derecho de propiedad en su respectivo país. La información relativa a los resultados de la encuesta, en esa pregunta específica, fue extraída para un periodo de diez (10) años: 2009 a 2019. Con estos resultados se construyó una tabla de datos que se utilizó para hacer comparaciones de los países objeto de estudio.

- b) El informe titulado *La Inversión Extranjera Directa en Latinoamérica y el Caribe 2018*, elaborado por la CEPAL. Allí se encontró la información sobre las cantidades de inversión extranjera directa recibida por los países objeto de estudio en el periodo 2005 a 2017.
- c) El reporte sobre regulaciones para hacer negocios titulado *Doing Business*, que elabora anualmente el Banco Mundial. Este reporte tiene un capítulo en el que se miden cuatro dimensiones del régimen de protección al derecho de propiedad: la fiabilidad de la infraestructura, la transparencia de la información, la cobertura geográfica y la resolución de disputas sobre propiedades.

Los resultados de ese análisis comparativo de datos fueron valorados y expuestos en este trabajo.

### **3. Marco teórico**

La perspectiva tradicional sostiene que la ventaja competitiva de las naciones viene dada por su particular acceso a ciertos recursos naturales, sus propias características culturales o su cantidad de mano de obra, por su decisión de ofrecer mejores

tasas de interés o beneficios tributarios o incluso por el valor de su moneda.

Michael Porter, en su libro *La ventaja competitiva de las naciones* (Porter, 1990a), el cual está condensado en el artículo del mismo nombre que publicó ese mismo año en la *Harvard Business Review* (Porter, 1990b), explica las conclusiones de una investigación realizada durante diez años, cuyo objeto era responder a la pregunta: ¿por qué ciertas naciones ganan ventajas competitivas en ciertas industrias? Además, esa investigación también intentaba establecer qué implicaciones tiene esa ventaja competitiva en la estrategia de las empresas y las economías nacionales. Las naciones observadas por Porter, con el apoyo de un equipo de treinta (30) investigadores —la mayoría de los cuales provenía o residía en las naciones observadas—, fueron Dinamarca, Alemania, Japón, Italia, Corea del Sur, Singapur, Suiza, Suecia, Reino Unido y Estados Unidos. Naciones estas que sumaban el 50% del PIB mundial en 1985 (Porter, 1990b).

Ese trabajo se ha convertido en un importante referente internacional porque propone una perspectiva distinta hacia la cual puede enfocarse la política macroeconómica de las naciones en búsqueda de la prosperidad. Porter (1990b) abandona la empresa y la industria para ascender a las naciones como unidad de análisis. Con ello, toda la teoría de la competitividad pensada originalmente para las empresas se adapta y aplica a una mayor escala para pensar en la competitividad de las naciones y en la manera en que promover esa competitividad crea las condiciones favorables para la prosperidad y bienestar económico de los pueblos del mundo.

En dicho trabajo, que combina la recolección de datos sobre las principales industrias de las naciones observadas con un análisis cualitativo de esa información, Porter (1990b)

sostiene que ninguna nación puede ser competitiva en todas las industrias. Cada nación puede ser buena en una o en varias industrias, y los gobiernos deben hacer un esfuerzo por identificar en cuáles de ellas tiene potencial para que puedan ser apoyadas por el Estado. Porter (1990b) es insistente en aclarar que el apoyo a esas industrias no debe ser mediante una intervención directa, ni mediante medidas que faciliten o privilegien artificialmente su desarrollo, sino creando las condiciones apropiadas para que sean competitivas: abundancia de los factores de producción, altos estándares de exigencia en la demanda interna, cercanía geográfica de las industrias relacionadas y de soportes (clústeres), y altos niveles de rivalidad (competencia legal) entre competidores.

### Determinants of National Competitive Advantage

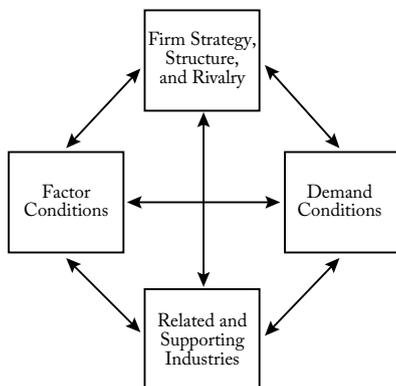


Figura 1. Diamante de la competitividad de Porter

Fuente: Porter, M. (1990). *The competitive advantage of nations*. Free Press.

Porter (1990b) sostiene que el rol del gobierno es decisivo en la competitividad de las naciones, porque solo él puede presionar la creación de las condiciones acabadas de indicar.

Dicho rol debe estar enmarcado en políticas públicas libres de paternalismos. De acuerdo con Porter (1990b), hay abundante evidencia empírica que demuestra que las industrias favorecidas por condiciones externas artificiales, como subsidios, aranceles o devaluaciones, tienen menos incentivos para ser innovadoras y, por consiguiente, competitivas. Es por ello por lo que el fomento de la competitividad de una industria debe venir por la instalación de capacidades que sean permanentes y la favorezcan de manera estructural: por ejemplo, con infraestructura física (carreteras, puertos, zonas francas, etc.), con educación (universidades, tecnológicos, centros de investigación), con regulaciones exigentes que obliguen a la industria a subir sus estándares y, algo que es muy importante, con instituciones fuertes que brinden seguridad física y jurídica a las empresas.

Las condiciones de seguridad jurídica son, sin duda, determinantes en la competitividad de las naciones. Cuanta más seguridad jurídica existe en una nación, mejores son las condiciones de estabilidad que favorecen la competitividad de sus industrias. Y entre esas condiciones de seguridad jurídica, las relativas a la seguridad jurídica sobre los derechos reales cumplen un rol preponderante. Especialmente las condiciones de seguridad jurídica sobre el derecho de propiedad resultan particularmente determinantes en la competitividad.

La importancia de la relación entre la seguridad del derecho de propiedad y la competitividad se ha explicado, porque la seguridad jurídica resulta decisiva al momento en que los individuos y las empresas están evaluando la posibilidad de invertir esfuerzo, tiempo y dinero en una industria determinada. Dado que esta seguridad depende esencialmente de la institucionalidad, esta se torna fundamental para la competitividad de una nación. En este sentido, el nivel de seguridad y protección jurídica al derecho a la propiedad afecta la competitividad de las naciones.

## 4. Resultados

### 4.1. Índice global de competitividad

El Foro Económico Mundial (FEM) ha adoptado esa posición y la ha incorporado a su metodología para evaluar la competitividad de las naciones. El *Reporte de Competitividad Global* que publica anualmente esa organización da cuenta de la importancia que tiene la institucionalidad en la competitividad, y por eso evalúa este pilar a partir de veinte (20) componentes (WEF, 2018):

**Tabla 1. Componentes del pilar de competitividad institucional del Índice de Competitividad Global que calcula el WEF**

Presencia de crimen organizado	Tasa de homicidios por cada 100 000 habitantes	Incidencia del terrorismo	Confiabilidad de los servicios policiales	Capital social
Transparencia presupuestal	Independencia judicial	Eficiencia del marco legal frente a las regulaciones desafiantes	Libertad de prensa	Carga de la regulación gubernamental
Eficiencia del marco legal para dirimir las disputas	Índice de e-participación (gobierno en línea)	Orientación futura del gobierno	Incidencia de la corrupción	Derecho de propiedad
Protección de la propiedad intelectual	Calidad de la administración de la tierra	Fortaleza de los estándares de auditoría y reporte	Regulación de conflictos de interés	Gobierno de los grupos de interés ( <i>shareholders</i> )

Fuente: Fondo Económico Mundial - WEF.

De cara a estos veinte componentes resulta importante subrayar que el régimen de protección del derecho a la propiedad es esencial para el fortalecimiento institucional, lo que a su vez es decisivo en la competitividad de las naciones. Concretamente, el régimen del derecho de propiedad es uno

de los veinte (20) componentes que se evalúan en el pilar de institucionalidad, al calcular el índice global de competitividad. Este componente del derecho de propiedad es evaluado por el WEF a través de la *Encuesta de Opinión a Ejecutivos* —*Executive Opinion Survey*—, que anualmente realiza ese organismo a ejecutivos de las compañías multinacionales más grandes del mundo (WEF, 2018).

La *Encuesta de Opinión a Ejecutivos* se realiza anualmente a un número aproximado de 13 000 ejecutivos alrededor del mundo. En ella participan ejecutivos de entre 134 y 140 países cada año, pertenecientes a empresas de diversos sectores de la economía: agricultura, manufactura, industria, servicios, etc. En América Latina la participación es activa; por ejemplo, para la encuesta 2018 la participación de los países estudiados fue la siguiente (WEF, 2018b):

**Tabla 2. Número de ejecutivos que diligenciaron la Encuesta de Opinión de Ejecutivos del WEF en 2018**

País	Participantes
Bolivia	54
Colombia	113
Costa Rica	77
Ecuador	100
Honduras	93
Panamá	97
Perú	98

*Fuente:* Fondo Económico Mundial - WEF.

En relación con el tema de este trabajo, la pregunta formulada en la encuesta a los participantes fue la siguiente: “En su país, ¿hasta qué punto se protegen los derechos de propiedad,

incluidos los activos financieros?” (WEF, 2018b). Los resultados de la respuesta a esa pregunta son tabulados mediante una metodología rigurosamente desarrollada por el WEF, la cual puede ser consultada en cualquier apéndice de los reportes de competitividad global.

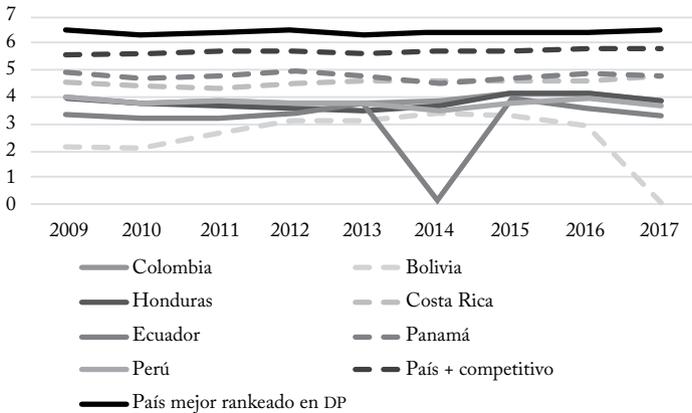
En el desarrollo de este trabajo se tomaron los reportes de competitividad global de los años 2009 a 2019 (diez años), y se analizó el puntaje obtenido por cada uno de los países objeto de estudio en el componente del derecho de propiedad, dentro del pilar institucional. También se identificó el país que en cada uno de los años obtuvo el mejor puntaje en ese componente para compararlo con los países objeto de estudio. De igual manera, se tomó el país que obtuvo el primer puesto en competitividad en el mundo, y se extrajo el puntaje obtenido por ese país en el componente de protección al derecho de propiedad. El resultado fue el siguiente:

**Tabla 3. Puntaje en protección del derecho a la propiedad por país entre 2009 y 2017**

Año	Colombia	Bolivia	Honduras	Costa Rica	Ecuador	Panamá	Perú	País más competitivo	País mejor rankeado en DP
2009	4,0	2,2	4,0	4,5	3,3	4,9	4,0	5,6	6,5
2010	3,8	2,2	3,8	4,4	3,2	4,7	3,8	5,6	6,4
2011	3,9	2,7	3,7	4,3	3,2	4,8	3,9	5,7	6,4
2012	3,8	3,2	3,6	4,5	3,4	4,9	3,8	5,7	6,5
2013	3,8	3,2	3,4	4,6	3,8	4,8	3,7	5,6	6,4
2014	3,9	3,5	3,7	4,6	0	4,5	3,5	5,7	6,4
2015	4,1	3,4	4,1	4,6	3,9	4,7	3,8	5,7	6,4
2016	4,1	3,0	4,0	4,6	3,6	4,9	4,0	5,8	6,5
2017	3,9	0	3,8	4,8	3,3	4,8	3,7	5,8	6,6
Promedio	3,92	2,60	3,79	4,54	3,08	4,78	3,80	5,72	6,46

*Fuente:* Fondo Económico Mundial - WEF.

Si se toman los datos de esta tabla y se construye un histograma del puntaje por países entre 2009 y 2017 se podrá apreciar que el comportamiento de los puntajes es relativamente estable. Es decir, cada uno de los países analizados mantuvo puntajes muy similares, con pequeñas variaciones durante el periodo estudiado. Las únicas excepciones son Ecuador en 2014 y Bolivia en 2017, puesto que el WEF no encontró datos de esos países para esos años, por lo que la gráfica tiene una distorsión en la calificación de la protección del derecho a la propiedad de esos países para esos años.

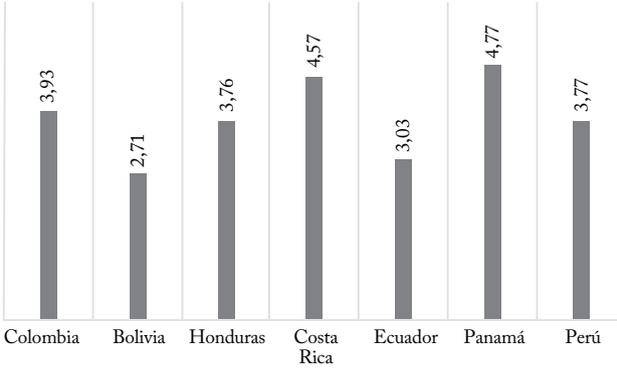


**Figura 2. Histograma del puntaje en protección del derecho de propiedad por país entre 2009 y 2017**

Fuente: Fondo Económico Mundial - WEF.

El cálculo del puntaje promedio obtenido por cada país entre 2009 y 2017 muestra que hay diferencias interesantes. Los tres países con los puntajes más altos son Panamá (4,77), seguido de Costa Rica (4,57) y de Colombia (3,93). Por su parte, los países con los puntajes más bajos son Bolivia (2,71),

Ecuador (3,03) y Honduras (3,76). Perú (3,77) está justo en el medio de la tabla.



**Figura 3. Puntaje promedio por país entre 2009 y 2017**

*Fuente:* Fondo Económico Mundial - WEF.



**Figura 4. Mapa coroplético del promedio del puntaje de los países estudiados en protección del derecho de propiedad**

*Fuente:* Fondo Económico Mundial - WEF.

Estos puntajes promedio permiten apreciar que la adopción de un régimen de extinción de dominio no tiene una incidencia notoria sobre la percepción de la seguridad jurídica respecto del derecho de propiedad. El caso de Ecuador sirve como ejemplo, pues se trata de un país que no tiene régimen de extinción de dominio y, aun así, la percepción histórica que tienen los ejecutivos encuestados sobre la protección del derecho a la propiedad en ese país está por debajo de países con régimen de extinción de dominio, como es el caso de Colombia, Honduras y Perú.

Ahora bien, el caso de Panamá y Costa Rica también es interesante. Por un lado, ninguno de estos dos países tiene régimen de extinción de dominio. Y por otro, son los dos países que tienen los puntajes históricos más altos en materia de percepción sobre la seguridad al derecho de propiedad. Por tanto, ¿la ausencia de un régimen de extinción de dominio contribuye a que los ejecutivos encuestados perciban que la seguridad del derecho de propiedad es mayor? La verdad es que no hay suficientes elementos de juicio para afirmar que es así. La información contenida en la Encuesta de Opinión de Ejecutivos da la posibilidad de que otros factores puedan incidir en la percepción sobre la seguridad del derecho de propiedad. Por ejemplo, la eficacia y eficiencia del sistema de administración de justicia, la eficiencia del marco legal para dirimir disputas, la posición política del gobierno de turno frente a la nacionalización de activos estratégicos, etc.

#### **4.2. Inversión extranjera directa**

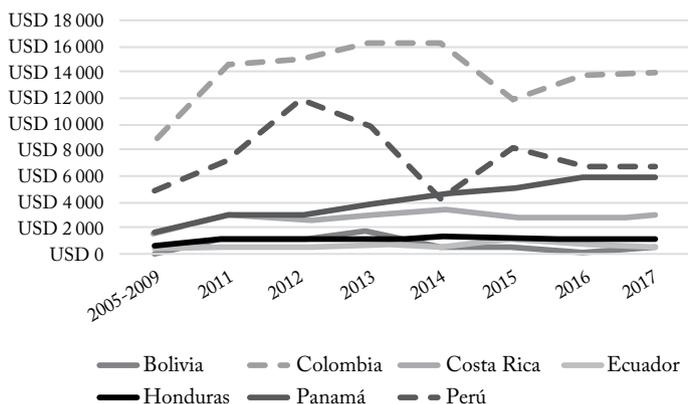
Desde otro punto de vista, la aproximación al volumen de la inversión extranjera directa en cada uno de los países estudiados también brinda muchas luces sobre la percepción que tienen los agentes económicos respecto del nivel de seguridad

y protección del derecho a la propiedad. A tal efecto, el trabajo de la CEPAL en la medición de la cantidad de dinero invertido en cada uno de esos países es de enorme utilidad, como se puede apreciar a continuación:

**Tabla 4. Inversión extranjera directa de los países estudiados entre 2005 y 2017 (en dólares)**

País	2005-2009	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Bolivia	259	859	1060	1750	657	555	335	725	6200
Colombia	8894	14647	15039	16209	16167	11723	13850	13924	110453
Costa Rica	1584	2733	2696	3205	3242	2956	2958	2997	22371
Ecuador	465	644	567	727	772	1322	755	606	5858
Honduras	742	1014	1059	1060	1417	1204	1139	1186	8821
Panamá	1792	3132	2980	3943	4459	5058	5995	6066	33425
Perú	4978	7341	11788	9800	4441	8272	6863	6769	60252

Fuente: CEPAL, 2018.



**Figura 5. Histograma de la inversión extranjera directa entre 2005 y 2017 en los países estudiados**

Fuente: CEPAL, 2018.

En efecto, si se presta atención a la información presentada, puede apreciarse que los tres países con mayor inversión extranjera directa en los doce años analizados son Colombia, Perú y Panamá, en su orden. De ellos, Colombia y Perú tienen un régimen de extinción de dominio, mientras que Panamá no.

Por otra parte, los países con menor inversión extranjera directa son, de menor a mayor, Ecuador, Bolivia y Honduras. De ellos, Bolivia y Honduras tienen un régimen de extinción de dominio, mientras que Ecuador no.

Costa Rica está justo en la mitad de la tabla y no tiene régimen de extinción de dominio.



Figura 6. Mapa coroplético de la inversión extranjera directa en los países estudiados

Fuente: CEPAL, 2018.

Visto desde la perspectiva de la inversión extranjera directa, tampoco hay razones para pensar que la existencia de un régimen de extinción de dominio puede alimentar una percepción de inseguridad jurídica frente al derecho de propiedad, ni que una institución de esa naturaleza pueda socavar la competitividad o la capacidad de un país para atraer inversión extranjera directa.

Todo parece sugerir que la cantidad de inversión extranjera directa está determinada principalmente por otros factores que resultan decisivos, y que la existencia de un régimen de extinción de dominio, por sí mismo, no tiende a aumentar o a reducir la inversión extranjera directa en el país.

### 4.3. Indicador *Doing Business*

El Banco Mundial (WB, por sus siglas en inglés) publica anualmente el informe *Doing Business*, en el cual evalúa las condiciones existentes para hacer negocios en cerca de ciento ochenta países del mundo. Esta evaluación toma en consideración diferentes factores, tales como la facilidad para hacer negocios, el acceso al crédito, la duración de los trámites de apertura de una empresa, la carga impositiva, la facilidad para el comercio exterior, el acceso a fuentes de energía, etc. Uno de los factores que evalúa el WB es precisamente el derecho de propiedad, que se mide en función de cuatro dimensiones de la protección del derecho de propiedad: la fiabilidad de la infraestructura, la transparencia de la información, la cobertura geográfica y la resolución de disputas sobre propiedades. En términos generales, el registro de la propiedad es un factor en el que se evalúa la facilidad de acceso a la propiedad privada, el costo de acceder a ella, la duración y complejidad/facilidad de los trámites y, por supuesto, la protección y seguridad jurídica sobre el derecho de propiedad.

Para efectos de este estudio se tomó no solo la calificación global obtenida por cada uno de los países estudiados, sino

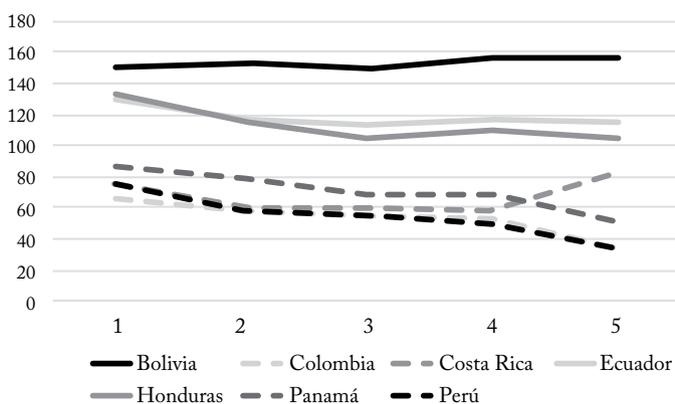
también la calificación específica en el factor de registro de la propiedad. El periodo analizado fue de cinco años, entre 2015 y 2019, obteniendo los siguientes resultados:

**Tabla 5. Puesto obtenido por cada país estudiado entre 2015 y 2019**

País	Puesto 2019	Puesto 2018	Puesto 2017	Puesto 2016	Puesto 2015
Bolivia	150	152	149	157	157
Colombia	67	59	53	54	34
Costa Rica	74	61	62	58	83
Ecuador	129	118	114	117	115
Honduras	133	115	105	110	104
Panamá	86	79	70	69	52
Perú	76	58	54	50	35

Nota: El puesto número uno es para el país con mejores condiciones para hacer negocios, entre 189 países evaluados aproximadamente.

Fuente: Banco Mundial.



**Figura 7. Histograma del puesto obtenido por cada uno de los países estudiados entre 2015 y 2019**

Nota: El puesto número uno es para el país con mejores condiciones para hacer negocios, entre 189 países evaluados aproximadamente.

Fuente: Banco Mundial.

Ahora bien, más allá del puesto obtenido cada año por cada uno de los países estudiados, lo más interesante es el puntaje obtenido cada año por cada país en el factor de registro del derecho de propiedad. En este factor, los resultados agregados por año son los siguientes:

**Tabla 6. Puesto obtenido en el factor de registro a la propiedad por cada país estudiado entre 2015 y 2019**

País	RGP* 2019	RGP 2018	RGP 2017	RGP 2016	RGP 2015	Promedio
Bolivia	148	144	139	143	130	140,8
Colombia	62	60	53	54	42	54,2
Costa Rica	49	49	52	53	47	50
Ecuador	73	74	69	69	80	73
Honduras	55	91	85	88	81	80
Panamá	87	83	84	84	61	79,8
Perú	101	44	37	35	26	48,6

\* Las iniciales RGP significan: Registro de la propiedad.

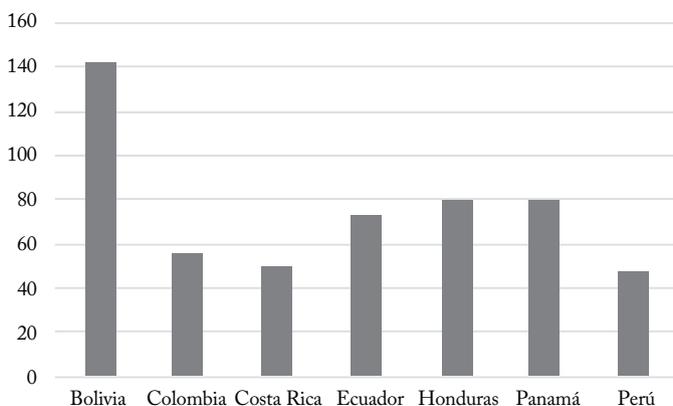
Nota: El puesto número uno es para el país con mejor régimen de registro a la propiedad, entre 189 países aproximadamente.

Fuente: Banco Mundial.



**Figura 8. Mapa coroplético del puesto obtenido por los países estudiados en el factor de registro del derecho de propiedad dentro del reporte *Doing Business* entre 2015 y 2019**

*Fuente:* Banco Mundial.



**Figura 9. Puesto promedio obtenido por cada uno de los países estudiados en el factor de registro de la propiedad, entre 2015 y 2019**

Nota: El puesto número uno es para el país con el mejor régimen de registro de la propiedad.

Fuente: Banco Mundial.

Los datos extraídos del informe *Doing Business* muestran que los países con los mejores regímenes de registro de la propiedad son: Perú (puesto 48, en promedio), Costa Rica (puesto 50, en promedio) y Colombia (puesto 54, en promedio). De estos tres países, dos tienen régimen de extinción de dominio (Perú y Colombia).

A estos tres países los siguen Ecuador (puesto 73, en promedio), Panamá (puesto 79, en promedio) y Honduras (puesto 80, en promedio). De estos tres países, dos no tienen régimen de extinción de dominio: Ecuador y Panamá.

El país que obtuvo el lugar más bajo en el *ranking* fue Bolivia (puesto 140, en promedio), el cual sí tiene régimen de extinción de dominio.

Al igual que en los dos casos anteriores, el análisis de los datos suministrados por el informe *Doing Business* ofrece elementos de juicio para sostener que la existencia de un régimen

de extinción de dominio no es en sí mismo un elemento determinante para mejorar o deteriorar las condiciones para hacer negocios en un país. Hay países que teniendo un régimen de extinción de dominio logran alcanzar mejores posiciones en el *ranking Doing Business* que otros países que no lo tienen, y viceversa. En consecuencia, los elementos que determinan la calidad del régimen de registro a la propiedad en un país son múltiples, y la existencia de un régimen de extinción de dominio por sí sola no es suficiente para socavar o deteriorar ese factor de competitividad en los negocios.

## Conclusión

La extinción de dominio se ha venido extendiendo ampliamente en América Latina como herramienta de política criminal para combatir la criminalidad organizada. Algunos países aún no han adoptado un régimen de extinción de dominio por diversas razones, entre ellas se encuentra, con mucha frecuencia, el argumento de que esa institución afecta la seguridad jurídica sobre el derecho de propiedad.

En este trabajo se abordó la pregunta acerca de si la existencia de un régimen de extinción de dominio podría afectar la percepción que tienen los individuos respecto de la seguridad jurídica sobre el derecho de propiedad y cómo podría incidir dicha percepción en los indicadores de competitividad nacional y de inversión extranjera directa.

Para responder la pregunta se tomaron datos de siete países de la región: tres de ellos sin régimen de extinción de dominio (Costa Rica, Ecuador y Panamá) y cuatro de ellos con régimen de extinción de dominio (Bolivia, Colombia, Honduras y Perú). La evaluación consistió en comparar los resultados obtenidos por cada uno de esos siete países en

los informes o reportes internacionales más prestigiosos en materia de competitividad, de inversión extranjera directa y de facilidad para hacer negocios. Fue así como se extrajeron los datos de los resultados obtenidos por cada uno de los países estudiados en el Índice de Competitividad Global del Foro Económico Mundial (periodo 2009 a 2019), en el informe sobre inversión extranjera directa de la CEPAL (periodo 2005 a 2017) y en el reporte *Doing Business* del Banco Mundial (periodo 2015 a 2019).

El análisis histórico y estadístico de esos datos muestra que la existencia de un régimen de extinción de dominio no marca una tendencia clara en los resultados obtenidos por cada uno de los países estudiados. En consecuencia, no hay elementos de juicio suficientes para sostener que la existencia de un régimen de extinción de dominio perjudica la percepción que tienen los agentes económicos sobre la seguridad y protección del derecho de propiedad en el país. Tampoco hay elementos de juicio para sostener que la existencia de un régimen de extinción de dominio deteriora las condiciones de competitividad internacional de un país, o reduzca la inversión extranjera directa. Finalmente, no hay base suficiente para sostener que la adopción de un régimen de extinción de dominio haga más difíciles o menos atractivas las condiciones para hacer negocios en un país.

En conclusión, el argumento de que la extinción de dominio afecta negativamente la seguridad jurídica del derecho de propiedad en un país no puede sostenerse a partir de los datos observados. Como corolario de lo anterior, tampoco puede sostenerse, con base en los datos observados, que la extinción de dominio deteriore la competitividad de un país, que desestime la inversión extranjera directa o que haga más complejas o menos atractivas las condiciones para hacer negocios.

Por supuesto los datos observados tampoco permiten afirmar lo contrario. Es decir, la información contenida en los informes más prestigiosos elaborados por los organismos multilaterales especializados en temas económicos no ofrece elementos de juicio para sostener que en los países con régimen de extinción de dominio se tenga una mejor percepción de la seguridad jurídica sobre el derecho de propiedad, o que las condiciones para la competitividad, la inversión extranjera directa y el ambiente para hacer negocios sean mejores.

## Referencias

- Banco Mundial (2016). *Doing Bussines Report*. <https://espanol.doingbusiness.org/content/dam/doingBusiness/media/Annual-Reports/English/DB16-Full-Report.pdf>
- Banco Mundial (2017). *Doing Bussines Report*. <https://espanol.doingbusiness.org/es/reports/global-reports/doing-business-2017>
- Banco Mundial (2018). *Doing Bussines Report*. <https://espanol.doingbusiness.org/es/reports/global-reports/doing-business-2018>
- Banco Mundial (2019). *Doing Bussines Report*. <https://espanol.doingbusiness.org/es/reports/global-reports/doing-business-2019>
- Banco Mundial (2020). *Doing Bussines Report*. <https://espanol.doingbusiness.org/es/reports/global-reports/doing-business-2020>
- Comisión Interamericana Contra el Abuso de Drogas - CICAD (2011). *Sistemas de administración de bienes de América Latina y Guía para la administración de bienes incautados y decomisados del crimen organizado*. <http://www.cicad.oas>.

- org/lavado\_activos/grupoExpertos/Decomiso%20y%20ED/Manual%20Bienes%20Decomisados%20-%20BIDAL.pdf
- Comisión Económica para América Latina de la Organización de Naciones Unidas - CEPAL (2018). La inversión extranjera directa en América Latina y el Caribe. <https://www.cepal.org/es/publicaciones/43689-la-inversion-extranjera-directa-america-latina-caribe-2018>
- Granados García, C. A. (2012). Extinción de dominio. *El Búho. Gaceta Electrónica de la Facultad de Derecho UNAM*, 4(3).
- González, J. (2018, 1.º de octubre). El drama de la extinción de dominio en Bogotá. *El Espectador*. <https://www.elespectador.com/noticias/bogota/el-drama-de-la-extincion-de-dominio-en-bogota-articulo-815603>
- González, P. V. (2018). La extinción de dominio: una aproximación desde los derechos fundamentales. *Revista Digital de la Maestría en Ciencias Penales* (10).
- Insight Crime (2017). *Asset Forfeiture in Latin America: A Moral Dilemma?* <https://www.insightcrime.org/news/analysis/asset-forfeiture-latin-america-moral-dilemma/>
- León, M. A. B. (2013). *La extinción de dominio y el derecho civil*.
- Padilla, L. (2020, 31 de agosto). El derecho del enemigo y la nueva ley nacional de extinción de dominio en México. *El vigía*. <https://www.elvigia.net/columnas/2020/8/29/el-derecho-del-enemigo-la-nueva-ley-nacional-de-extincion-de-dominio-en-mexico-353880.html>
- Porter, M. (1990, marzo-abril). The competitive advantage of nations. *Harvard Business Review*, 74-91.
- Porter, M. (1990b). *The competitive advantage of nations*. Free Press.
- Porter, M. (1998, marzo). Clusters and Competition: New Agendas for Companies, Governments, and Institutions. *Harvard Business School Working Paper (98-080)*.

- Porter, M. (2008). *On Competition*. Harvard Business Review Book.
- Reyes Miranda, M. (2013). *Extinción de dominio, una visión constitucional*.
- Rosillo, M. (2013, 13 de noviembre). Efectos colaterales de la extinción de dominio. *Ámbito Jurídico*. <https://www.ambitojuridico.com/noticias/educacion-y-cultura/efectos-colaterales-de-la-extincion-de-dominio>
- Tobar, J. (2014). Aproximación general a la acción de extinción del dominio en Colombia. *Civilizar: Ciencias Sociales y Humanas*, 14(26), 17-38.
- World Economic Forum - WEF (2009). *The Global Competitiveness Report 2009*. [http://www3.weforum.org/docs/WEF\\_GlobalCompetitivenessReport\\_2009-10.pdf](http://www3.weforum.org/docs/WEF_GlobalCompetitivenessReport_2009-10.pdf)
- World Economic Forum - WEF (2010). *The Global Competitiveness Report 2010*. [http://www3.weforum.org/docs/WEF\\_GlobalCompetitivenessReport\\_2010-11.pdf](http://www3.weforum.org/docs/WEF_GlobalCompetitivenessReport_2010-11.pdf)
- World Economic Forum - WEF (2011). *The Global Competitiveness Report 2011*. [http://www3.weforum.org/docs/WEF\\_GCR\\_Report\\_2011-12.pdf](http://www3.weforum.org/docs/WEF_GCR_Report_2011-12.pdf)
- World Economic Forum - WEF (2012). *The Global Competitiveness Report 2012*. [http://www3.weforum.org/docs/WEF\\_GlobalCompetitivenessReport\\_2012-13.pdf](http://www3.weforum.org/docs/WEF_GlobalCompetitivenessReport_2012-13.pdf)
- World Economic Forum - WEF (2013). *The Global Competitiveness Report 2013*. [http://www3.weforum.org/docs/WEF\\_GlobalCompetitivenessReport\\_2013-14.pdf](http://www3.weforum.org/docs/WEF_GlobalCompetitivenessReport_2013-14.pdf)
- World Economic Forum - WEF (2014). *The Global Competitiveness Report 2014*. [http://www3.weforum.org/docs/WEF\\_GlobalCompetitivenessReport\\_2014-15.pdf](http://www3.weforum.org/docs/WEF_GlobalCompetitivenessReport_2014-15.pdf)
- World Economic Forum - WEF (2015). *The Global Competitiveness Report 2015*. [http://www3.weforum.org/docs/WEF\\_GlobalCompetitivenessReport\\_2014-15.pdf](http://www3.weforum.org/docs/WEF_GlobalCompetitivenessReport_2014-15.pdf)

World Economic Forum - WEF (2016). *The Global Competitiveness Report 2016*. [http://www3.weforum.org/docs/GCR2016-2017/05FullReport/TheGlobalCompetitivenessReport2016-2017\\_FINAL.pdf](http://www3.weforum.org/docs/GCR2016-2017/05FullReport/TheGlobalCompetitivenessReport2016-2017_FINAL.pdf)

World Economic Forum - WEF (2017). *The Global Competitiveness Report 2017*. <http://www3.weforum.org/docs/GCR2017-2018/05FullReport/TheGlobalCompetitivenessReport2017%E2%80%932018.pdf>

World Economic Forum - WEF (2018a). *The Global Competitiveness Report 2018*. World Economic Forum (2018a). The Global Competitiveness Report 2018. <http://www3.weforum.org/docs/GCR2017-2018/05FullReport/TheGlobalCompetitivenessReport2017%E2%80%932018.pdf>

World Economic Forum - WEF (2018b). *The Global Competitiveness Report 2018*. Appendix B: The executive opinion survey: The voice of the business community. <https://reports.weforum.org/global-competitiveness-report-2018/appendix-b-the-executive-opinion-survey-the-voice-of-the-business-community/>

Anexo 1. Tabla de datos recolectados para análisis comparativo

Año	Puntaje de Colombia en DP	Puesto de Colombia en DP	Puntaje de Bolivia en DP	Puesto de Bolivia en DP	Puntaje de Honduras en DP	Puesto de Honduras en DP	Puntaje de Costa Rica en DP	Puesto de Costa Rica en DP	Puntaje de Ecuador en dp	Puesto de Ecuador en dp	Puntaje de Perú en dp	Puesto de Perú en dp	Pais más competitivo en DP	Puntaje del país más competitivo en DP	Pais primer puesto en DP	Puntaje del primer puesto en DP
2019	51,3	91/141	27,8	138/141	51,7	88/141	66,1	42/141	44,6	114/141	42,4	121/141	Singapur	84,8	Finlandia	93,4
2018	50,3	94/140	25,8	138/140	51,7	84/140	66,7	37/140	40,9	127/140	43,6	117/140	Estados Unidos	85,6	Finlandia	92,7
2017	3,9	99/137	No relacionado	No relacionado	3,8	105/137	4,8	43/137	3,3	127/137	3,7	109/137	Suiza	5,86	Finlandia	6,6
2016	4,1	82/138	3	130/138	4	98/138	4,6	48/138	3,6	118/138	4	92/138	Suiza	5,81	Suiza	6,5
2015	4,1	83/140	3,4	121/140	4,1	77/140	4,6	44/140	3,9	93/140	3,8	104/140	Suiza	5,76	Finlandia	6,4
2014	3,9	84/144	3,5	111/144	3,7	98/144	4,6	46/144	No relacionado	No relacionado	3,5	106/144	Suiza	5,7	Finlandia	6,4
2013	3,8	92/148	3,2	129/148	3,4	121/148	4,6	53/148	3,8	98/148	3,7	102/148	Suiza	5,67	Finlandia	6,4
2012	3,8	96/144	3,2	128/144	3,6	107/144	4,5	59/144	3,4	120/144	3,8	98/144	Suiza	5,72	Finlandia	6,5
2011	3,9	87/142	2,7	136/142	3,7	97/142	4,3	68/142	3,2	123/142	3,9	89/142	Suiza	5,74	Finlandia	6,4
2010	3,8	91/139	2,2	137/139	3,8	93/139	4,4	67/139	3,2	123/139	3,8	92/139	Suiza	5,63	Suiza	6,4
2009	4	83/133	2,2	131/133	4	84/133	4,5	63/133	3,3	116/133	4	87/133	Suiza	5,6	Suiza	6,5

Las iniciales DP significan: Derecho de Propiedad.

Fuente: Elaboración propia.

Este libro fue compuesto en caracteres Adobe Caslon Pro 11,5  
puntos en el año 2021, e impreso  
por Xpress. Estudio Gráfico y Digital, SAS,  
en Bogotá, D. C., Colombia

Este libro colectivo, producto del trabajo conjunto de profesores y estudiantes del seminario del doctorado en derecho de la Universidad del Rosario durante el año 2019, contiene el resultado de sus reflexiones sobre distintas aristas relacionadas con la propiedad y muestran la complejidad que tiene su regulación jurídica en la época actual, que ha desbordado por completo la concepción decimonónica del código civil, y que trasciende al derecho privado como ámbito exclusivo de aproximación. Las contribuciones tocan cuestiones tan diversas como la reformulación del concepto de propiedad, la voluntad del tradente en la enajenación de inmuebles, la democratización de la propiedad, los baldíos como bienes comunes, la propiedad de la vivienda, la propiedad colectiva indígena, la tensión entre propiedad intelectual y cultura, la propiedad sobre los gametos y embriones utilizados en las técnicas de reproducción humana asistida, los derechos de disposición sobre la materia viva humana, la intervención estatal en la propiedad privada de entidades sistemáticamente relevantes y las implicaciones que la extinción del dominio tiene sobre la competitividad económica.

