

# Entrevista a Hernando de Soto

Hernando de Soto es presidente del Instituto Libertad y Democracia (ILD). Miembro del Swiss Bank Corporation Consultant Group, y director del Banco Central de Reserva del Perú. Ha sido designado por el semanario Time como uno de los cinco principales innovadores de América Latina en el siglo XX. Encargado del diseño e implementación de programas de formación de capital para los países pobres en Asia, América Latina y el Medio Oriente. Ganador del Premio por la Libertad (Suiza) y el Premio Fisher (Reino Unido). Ha recibido recientemente el Premio Goldwater (Estados Unidos), el Premio Adam Smith de la Association of Private Enterprise Education (Estados Unidos) y el Premio CARE Canadá para el Pensamiento Destacado sobre el Desarrollo (Canadá). Ha publicado dos libros sobre la economía y política del desarrollo: «El otro sendero» y «El misterio del capital: por qué el capitalismo triunfa en occidente y fracasa en el resto del mundo». Ambos best sellers traducidos a cerca de 20 idiomas. El ILD ha sido designado por The Economist como uno de los dos centros de estudios para la formulación de políticas (think tank) más importantes del mundo. La entrevista fue realizada por Alejandro Manayalle, Mirella Miranda y Gerardo Solís.

**1. Si legalizar los derechos de propiedad, como usted propone, es una de las soluciones para integrar a los informales a la economía ¿por qué es que los gobiernos de los países en desarrollo se resisten tanto a tomar esa medida?**

En primer lugar, cabe destacar que estos gobiernos no se resisten. En efecto, nosotros hemos tratado de hacer un inventario de cuántas veces se ha tratado de titular y otorgar derechos de propiedad claros en América Latina. Han sido varias veces. En el Perú, para comenzar, desde la conquista hasta la fecha se trató de titular todo el territorio hasta en 21 oportunidades. No es que los Estados no quieran titular, lo que sucede es que la titulación no funciona.

El hecho que exista una institución como Registros Públicos es, obviamente, una invitación a todo el mundo a que registre sus propiedades. Lo que ocurre es que los dirigentes políticos y los pensadores no se explican por qué la gente no pasa por el umbral de definir la titularidad de sus derechos de propiedad que, en nuestros casos, es el Registro.

Desde el momento mismo de efectuado el registro se aplica la ley sobre los derechos de propiedad. Sin embargo, se presenta un problema: sucede es que nos falta educación o, como diría el ex Presidente Paniagua, nos falta «hombría de bien». Es decir, que la gente no trate de inscribir los derechos de propiedad y «pasar» al Registro porque simplemente son unos ladronzuelos o unos incultos y por ello no conocen el valor de tal Registro. Sucede que hay que educarlos.

El problema no es que los gobiernos no quieran elaborar programas registrales adecuados, el problema es que éstos presumen que la razón por la cual la gente no utiliza los Registros es la falta de cultura general. Por ello, en el Instituto Libertad y Democracia estamos logrando entender en el mundo (después de varios años de investigaciones, de publicitar y de promover el concepto de Registro) que el derecho -aquel que registra por un lado y que genera el marco normativo por el cual se define la propiedad por el otro- ha creado sistemas que no están de acuerdo con las costumbres y las prácticas de la gente común y corriente. Ese es el problema, el derecho genera sistemas que son sumamente engorrosos y corruptos.

Por eso repito: el problema no es que los gobiernos no se den cuenta de cuáles son los instrumentos que se deben establecer (no conozco un país desde Ghana o Mozambique hasta el Perú, que no tenga un derecho de propiedad). No es que los gobiernos no quieran implementar Registros eficientes. Lo que sucede es que los gobiernos no se dan cuenta de que la gente no tiene acceso a la cultura y educación que los gobernantes tienen. Los gobiernos no se dan cuenta de la importancia de este aspecto toda vez que perciben que el problema es uno: las leyes y las normas de la propiedad en países en desarrollo como los nuestros son pésimas.

**2. Usted siempre ha señalado que el capitalismo constituye una opción para los más pobres, muchas críticas, sin embargo, señalan que el capitalismo es un mecanismo más bien de exclusión antes que de integración. ¿Cómo es que usted afirma que el capitalismo tiene más bien una raíz de integración?**

La forma como he planteado mi teoría es que la economía de mercado es la solución para los pobres y que llegar al capitalismo es una tarea que ellos todavía tienen que desarrollar. La razón por la cual concluyo que ésta es la solución es porque sencillamente los pobres están desarrollando tal tarea día a día.

En efecto, yo veo a gente pobre todo el día y en distintas partes del mundo y todos trabajan en una economía de mercado. No conozco a pobres que no estén trabajando en economías de mercado, salvo que éstos estén en Corea del Norte o Cuba. Puede ser que el Estado se encargue de todos, pero todos los pobres que generalmente trabajan

lo hacen como ambulantes o microbuseros, es decir, trabajan en una economía de mercado.

La economía de mercado, además, fue una creación de los pobres, esencialmente, para luchar contra los reyes. El error de percepción de las críticas se encuentra en que los pobres desarrollan sus tareas en economías de mercado fragmentadas, es decir, que los ambulantes de la plaza «Dos de Mayo» se conocen entre ellos pero no conocen a los de la plaza colindante. Es más, podemos compararlos con aquellos mercaderes que Cristo botó de su templo hace 2 000 años porque lo habían convertido en un mercado (esa es la razón por la cual Cristo estaba furioso), pero ya estaban ahí, en una economía de mercado. La razón por la cual esos mercados no eran tremendamente eficientes fue su tamaño: estos mercados eran pequeños.

La economía de mercado se vuelve grande y poderosa cuando se extiende y cuando tiene como participantes a un gran número de agentes. Por ejemplo, si usted tiene un teléfono y otra persona no, éste va a servir muy poco, con dos personas va mejorando la utilización del teléfono, si los suscriptores llegan a veinte la situación mejora aún más y, evidentemente, con un número de suscriptores como el actual éste funciona muy bien y nos interconecta.

Esta explicación es la misma para la economía de mercado. En efecto, mientras somos más quienes nos dividimos el trabajo y nos especializamos (unos hacen alquileres, los otros radios, etc.), más cooperamos entre todos para cada uno hacer lo que mejor le corresponde, es decir, el sistema funciona más eficientemente.

Ahora bien, de acuerdo a todo lo que he planteado, es importante darse cuenta que lo que sucede con los pobres es que están fragmentados. Por ello, creo que la economía de mercado por sí sola no excluye, lo que excluye es la economía de mercado legal. En efecto, cuando se ha tratado de normar la economía de mercado en nuestros países, la profesión jurídica ha creado un sistema exclusivista. La economía de mercado no es el problema, el problema es el derecho que la sistematiza inadecuadamente.

Esto, evidentemente, no es causa de que la gente quiera formar parte de la economía de mercado sino causa de la existencia de un mal sistema. De hecho, un peruano que no logre formar parte de la economía de mercado

en el Perú, sí logrará hacerlo con facilidad en los Estados Unidos. Esta debe ser una de las razones por las cuales más de dos millones de peruanos emigraron hacia la economía de mercado de los Estados Unidos. Esta es una de las razones por las cuales estos peruanos no han regresado.

Entonces, el problema no es la economía de mercado. El problema es la normatividad que la regula. Es la normatividad la excluyente y, mientras eso siga ocurriendo, los pobres se encontrarán impedidos de contar con los instrumentos que necesitan para crear capital.

**3. Uno de los pilares de su propuesta es justamente la existencia de derechos de propiedad fuertes, sólidos, sin embargo, la corrupción que ha azotado los países latinoamericanos durante los últimos años ha puesto en riesgo la solidez de estos derechos y dificulta su establecimiento. ¿Considera que existe alguna relación entre la falla del modelo capitalista en nuestra región con la corrupción? ¿Podría afirmarse que en abstracto el nivel de corrupción es proporcional con el nivel de intervención del Estado en la economía?**

Empezaré a responder esta pregunta analizando la palabra corrupción. Esencialmente la corrupción (en la medida en la cual yo estoy familiarizado con el fenómeno en América Latina) es el pago a personas que tienen un determinado poder para lograr un privilegio legal. En efecto, la corrupción es el derecho que está en venta.

Por ello, se puede comprar la decisión de un juez, se puede comprar la decisión de un policía (es clásico el dicho «no por favor jefecito no me pase la multa»), se puede comprar la decisión de un parlamentario o, finalmente, se puede comprar la decisión del Presidente de la República que tiene el poder de normar a favor de un dueño de canal de televisión y no a favor de otro.

Sin embargo, usted no puede corromperme a mí porque yo no tengo algo para ofrecer que le resulte interesante. En efecto, no tengo nada que ofrecer porque no tengo poder normativo. Lo que se que hace es comprar una decisión para crear una norma. Entonces, existe una acentuada relación entre corrupción y poder normativo en países en los cuales es difícil identificar la compra y venta de normas. Todo eso tiene que ver con la forma cómo se produce el derecho en nuestro país.

En primer lugar, la mayor parte de las normas no son promulgadas por el Poder Legislativo. Es bien sabido que la mayor parte de las normas las promulga el Poder Ejecutivo. En el Perú, nuestros cálculos nos dan como resultado que veintiocho mil normas al año provienen del Poder Ejecutivo y solamente trescientas normas del Poder Legislativo. En el Poder Legislativo la modalidad de legislar nos da claros indicios de cuándo se están fraguando normas y cuándo se están manipulando (por eso se presentan una serie de escándalos).

Es por eso que cuando tratan de redactar una nueva Constitución, ésta no logra ser aprobada porque la opinión pública y los políticos han tenido tiempo suficiente para comprender cuándo ésta atiende intereses con nombre propio. Si bien esto nos hace pensar que no nos encontramos totalmente protegidos contra la corrupción, sí nos otorga la ventaja de darnos cuenta de cuál el problema.

Sin embargo, en el caso del Poder Ejecutivo, veintiocho mil normas al año significan más de cien normas al día. Es mucho más difícil detectarlas en el acto y, peor aún, es mucho más difícil detectar el problema.

Por ello, es recomendable aplicar las políticas normativas de los países desarrollados del mundo. Todos los países desarrollados han elaborado mecanismos para que el proceso de generación normativa no sea víctima de la corrupción. No pretendo afirmar que tales mecanismos sean perfectos, pero sí sirven para detectar una buena parte de la corrupción o, por lo menos, permiten dicha detección en la medida que éstas puedan generar daños excesivos.

En los Estados Unidos cuentan con distintos mecanismos. Existe, por ejemplo, la pre-publicación de normas. En otras palabras, nadie tiene el derecho a sorprender a los ciudadanos con una norma. Antes de poder aprobar una norma y ejecutarla, la gente tiene que estar informada, y no solamente informada de la promulgación de la norma sino además de los trabajos que dan lugar a su creación y de su justificación.

Por otro lado, ninguna norma puede ser promulgada sin haberse efectuado un estudio de costo-beneficio. Este puede ser elaborado a nivel interno de la burocracia o también a través de pre-publicaciones. Entonces, uno no solamente conoce la norma antes que ésta entra en vigencia, sino que además puede acudir a los debates. En efecto, existen mecanismos de implementación de audiencias públicas para

participar en la promulgación de la norma. Se cuenta con diputados o congresistas elegidos en base al distrito electoral múltiple, es decir, cada barrio tiene un representante que responde en la capital, a través de éste se puede intervenir, ello dificulta muchísimo la corrupción.

Interesantemente, todos los mecanismos que he mencionado han sido recomendados en el proceso de creación de normas peruanas. Nosotros recomendamos algunos en los años ochenta, otros con Alan García y otros con Fujimori.

Lamentablemente nunca se aplicaron. A los políticos (cualquiera sea su orientación) no les gusta hablar de eso porque los obliga a debatir y a discutir. Creo que la corrupción en nuestro país se debe fundamentalmente a eso. Entonces, lo que nosotros hemos hecho continuamente en el Perú y en el extranjero, es explicar cómo a la larga la creación de grandes mercados negros no es otra cosa que el resultado de gente que encuentra muchísimo más barato vivir al margen de la ley que dentro de ella. La ley, además de estar mal creada, ha sido elaborada por corruptos con fines específicos y acarrea más costos que beneficios.

Nadie va a formar parte de un sistema legal (salvo que sea un puritano perfecto) si es que trabajar dentro de la ley significa mayores costos que beneficios. La razón por la cual en los Estados Unidos y Europa la mayor parte de la gente trabaja dentro del sistema legal es porque resulta hartamente beneficioso. En efecto, obtienen créditos, reconocimientos de su identidad y, por lo tanto, la posibilidad de obtener inversión, cuentan con un seguro social, suscriben contratos firmes y tienen socios predecibles.

La ley permanece en sus sistemas económicos porque es mucho más interesante trabajar dentro de ella. En nuestro caso la han comprado demasiado que ésta se ha convertido en un enredo enorme que nadie entiende salvo si puede pagar un gran estudio de abogados.

#### **4. Buena parte de la economía de mercado consiste en tener reglas de juego claras ¿en qué medida afecta estas reglas que cada diez años, por ejemplo, se discuta en el país una nueva Constitución?**

El hecho que se quiera promulgar una nueva Constitución continuamente es un efecto reflejo. Un ejemplo resultaría adecuado para explicarme. En medicina se conocen ciertos tipos de dolores como «dolores reflejos». Así

pues, uno tiene una muela picada en el lado derecho de la mandíbula pero parece que el dolor proviene del lado izquierdo cuando en este lado toda la dentadura está perfecta.

Tengo la impresión que lo que sucede con la Constitución es un «dolor reflejo». En efecto, el problema no es que las instituciones sean malas (de hecho efectivamente lo son) sino sobre todo que el sistema legal, como tal, no funciona. Entonces, el reflejo está en creer que todo lo malo proviene de la Constitución, lo que hasta cierto punto podría ser cierto si es que en la Constitución se incluyeran los mecanismos mediante los cuales los políticos tuvieran el monopolio de la iniciativa legal o del debate.

Esto tiene mucho que ver con una pregunta anterior. Lo que saben los políticos es que efectivamente la ley no funciona, entonces, se dirigen a los mecanismos cruciales que tienen que ver con el hecho que exista «partidocracia», es decir, tienen un monopolio de partidos políticos sobre todas las iniciativas normativas y toda la discusión relativa a las normas. Y éstas al no funcionar hacen creer, por reflejo, que el problema se encuentra en la Constitución, cuando el problema se relaciona meridianamente a su monopolio

En todos los países desarrollados el ciudadano no es una persona pasiva. Por el contrario, todos los ciudadanos participan activamente en la elaboración de las normas. Tienen, por ejemplo, derecho a iniciativa popular (la cual Fujimori prometió en Bahamas en 1993). Los ciudadanos del Perú, en cambio, cada vez que piensan que algo no funciona tienen abierto el camino a sobornar autoridades cuando en realidad deberían tener abierto el camino a efectuar una propuesta, a que esta propuesta se someta a iniciativa popular para que quienes no estén de acuerdo propongan otras alternativas y que el pueblo pueda discutir las.

Eso es lo que se hace en todos los países desarrollados: la gente tiene alternativas, por ejemplo, se debate si debe legalizarse o no la droga (eso a veces no funciona y otras toma tiempo). La gente sabe que hay alternativas. En los Estados Unidos existe un treinta y seis por ciento de personas que sí creen que hay que encontrar alguna forma de legalizar la droga para poder controlarla mejor. Lo que sucede es que todavía no logran que esa norma triunfe, pero está en debate.

Y eso no es resultado de que los congresistas lo quieran o no, sino de que existe gente como

Milton Friedman y varias organizaciones que activamente proponen distintas alternativas como los derechos de la mujer, como los derechos raciales o como los derechos de los gays. Estas iniciativas raras veces parten de los políticos, por el contrario, siempre parten de movimientos cívicos. Pero ¿por qué se meten en esto los movimientos cívicos? porque tienen una manera efectiva de influenciar en la creación o, si se quiere, en la producción del derecho.

Entonces, si se pretende modificar tantas veces la Constitución es porque en el fondo se tiene en cuenta que la norma no funciona y en lugar de tratar de buscar la razón por la cual ésta no funciona, culpan al Gobierno que se encargó de la promulgación de la Constitución porque éste no fue el partido o el grupo de partidos que hoy día está en el poder. En consecuencia, la corrigen por reflejo, y por ello, no corrigen los problemas esenciales tales como el monopolio de los políticos sobre el sistema de producción del derecho.

**5. Hay quienes afirman que el problema de la titularidad de los bienes debe verse en su verdadera dimensión pues la solución no es tan fácil como registrar propiedades. ¿No empieza acaso el problema de la pobreza en el intercambio desigual entre los países desarrollados del norte y los subdesarrollados del sur?**

En primer lugar me gustaría hablar sobre el problema del proceso del registro. Registrar es parecido a decir que lo primero que hay que hacer en una casa es una puerta para poder entrar. Esa no es la casa, registrar es una forma de entrar a una casa. Entonces, cuando hablamos de registrar, hablamos de registrar dentro de un sistema de derecho de propiedad que funciona, y el Registro es una muy pequeña parte de toda la casa.

Lo que sucede es que como se emprenden grandes programas de Registro mucha gente tiene tendencia a pensar: «lo que se quiere es registrar según la ley» y, obviamente, registrar según la ley es meramente formal. Ello no es cierto. En efecto, nosotros planteamos y creamos un nuevo sistema que fue el Registro Predial. Con ello se pretendió cambiar toda la casa y, en el proceso, lo que hicimos fue dar muchísima publicidad a un sistema de Registro que sirve para abrir puertas, un sistema de Registro que era mucho más sencillo que el que existía anteriormente. Lamentablemente toda la publicidad se quedó en la puerta.

En el fondo habíamos diseñado una casa completamente enorme, una vez que uno diseña toda la casa entonces lo que ocurre es que la propiedad no solamente decide quién es dueño de qué sino cómo cada cosa puede ser intercambiada por otra y cómo se pueden combinar los dueños a través de contratos para transformar los productos.

En efecto, a la larga si usted ve todas las cosas que tenemos alrededor de nosotros en esta habitación, el conjunto es el resultado de combinar distintas propiedades. Alguien era dueño de la piedra, alguien era dueño del cemento, alguien era dueño de la madera, alguien era dueño del vidrio y la gente lo recombinó y de eso hicimos casas, hicimos mesas, hicimos botellas, hicimos muebles e hicimos una serie de cosas. Entonces la idea de la propiedad no sirve solamente para definir quién es dueño de qué sino que, para con esa definición, poder intercambiar las cosas y con eso producir mayor riqueza, incluyendo el capital.

Si uno hace eso nuestro país comenzará a prosperar, ya tenemos dos ejemplos en el Perú, muchos de ellos no se discuten pero están ahí a la vista. Uno, por ejemplo es el hecho que a través del Registro Predial (según estudios hechos por nosotros, por funcionarios del Banco Mundial, por investigadores que han venido independientemente de la Universidad de Princeton) se ha visto que el solo hecho de que hayan entrado a un nuevo régimen de propiedad, que todavía no es perfecto, a través del Registro Predial, el valor de los activos y los ingresos de la gente más pobre en el Perú ha subido en los últimos tres años en 9 400 millones de dólares, es decir, cinco veces el valor del gas de Camisea.

Uno a veces se pregunta ¿Qué ha pasado en el Perú? ¿Por qué estamos creciendo tanto? ¿Por qué la gente en el Cono Norte compra abrumadoramente en el Mega Centro y es propietaria de bienes que antes no podían adquirir? En gran parte es eso, hemos crecido, el problema es que no lo hemos hecho en grandes proporciones, entonces no es similar a cuando se construye un nuevo aeropuerto o a cuando se construye un nuevo cuartel.

Sin embargo, en los lugares en los que nosotros hemos titulado, el ingreso ha subido en promedio 117 dólares mensuales por encima de los lugares en los cuales no lo hemos hecho. El valor de las viviendas se ha incrementado en cuarenta y hasta cincuenta por ciento. Entonces, cuando esa gente hipoteca o cuando esa gente otorga sus

viviendas en garantía se está apalancando muchísimo más. COFOPRI ha determinado que las viviendas que se hipotecan por la suma de dos mil dólares incrementan su valor entre dos mil a cinco mil dólares. Ello, porque la hipoteca en sí es una acción mediante la cual el banco manifiesta: «yo creo en esa propiedad» y, por lo tanto, el resto de las personas también comienza a creer.

Ese hecho no solamente da valor al título sino además da valor a la aceptación del título por un banco. Aunque parezca increíble, todas esas cosas están ocurriendo. El problema es que podrían (si tuviéramos un Presidente que comprendiera de qué se trata esto) estar ocurriendo a una velocidad masiva y más impactante. Lo importante es que están ocurriendo.

El segundo ejemplo es el de la otrora Compañía Peruana de Teléfonos. Recuerdo que esa compañía en 1990 tenía un valor en la Bolsa de Valores de Lima de 53 millones de dólares. Una vez que se tituló bien, es decir, que se le creó un régimen de propiedad adecuado (tomó tres años hacerlo) se vendió en 2 mil millones de dólares, es decir, 37 veces su valor original.

En pocas palabras, la propiedad incrementa el valor de las cosas porque inmediatamente la vaca se convierte en cuero, los pedacitos de minerales se convierten en plutonio, el blister se convierte en cobre refinado. La propiedad en estos casos queda lista para viajar y unirse con otras cosas. Eso se llama liquidez.

Esas cosas se convierten en bienes transables (*from a object to a commodity*). Y en el momento en que un bien puede moverse inmediatamente, su valor es muchísimo más útil porque precisamente está listo para utilizarse. Por ejemplo, un árbol produce sombra pero desde el momento en que lo convierten en un bien transable (primero siembran otros árboles, luego cortan el árbol y lo comienzan a convertir en trozos de madera) ese árbol ya no solamente producirá sombra sino además producirá mesas, muebles, un vagón de tren, techos y una serie de otras cosas. Ello, porque ya se ha convertido en un bien movable, en un bien muchísimo más líquido.

Es así que la propiedad es el instrumento mediante el cual las cosas entran al mercado y se vuelven fluidas y comienzan a permitir armar objetos de muchísimo mayor valor

El problema de la pobreza es el hecho que los peruanos no puedan hacer eso con sus árboles porque nadie sabe quién es propietario del árbol. Si usted va a Pucallpa le van a decir que la mayor parte de la madera es informal, nadie sabe quién es dueño de qué y eso causa no solamente problemas comerciales sino además causa problemas ambientales. Por ejemplo, el problema de los transportistas se origina en que más del noventa por ciento de los ómnibus y camiones interprovinciales son informales. Esa es la verdadera razón de la pobreza.

En lo que se refiere al intercambio con los países desarrollados, no lo creo. En primer lugar porque la experiencia del mundo dice todo lo contrario. Habíamos hablado de eso anteriormente. La razón para que la familia Fujimori viniera al Perú en los años treinta y cuarenta se debió a que ellos eran más pobres que los peruanos, por eso migraron. Hoy día los japoneses son diez veces más ricos. Eso demuestra que la existencia de países desarrollados no le impidió convertirse en un país desarrollado. Similar experiencia vivieron los taiwaneses. Ellos tenían la mitad del producto bruto interno per cápita que el Perú. También los coreanos quienes tenían la tercera parte. ¿Qué sucedió con ellos? Simplemente se volvieron más ricos.

Los colombianos son dos veces más ricos que nosotros y los chilenos, cuatro veces más ricos que nosotros. Hace un tiempo todos estuvimos a la par. En relación a su pregunta, cabe destacar que todos los países latinoamericanos hemos tenido a los Estados Unidos al norte y a Europa al noreste. No afirmo la inexistencia del imperialismo ni tampoco pretendo decir que los países desarrollados no abusan. Lo que pretendo hacer entender es que ese no es un impedimento para lograr la riqueza si es que uno quiere hacerlo porque la mayor parte de problemas son internos, no son externos.

Le acabo de indicar cómo nosotros, el Instituto Libertad y Democracia, con 17 millones de dólares iniciales más 27 millones de dólares del Banco Mundial, más otro tanto del gobierno peruano, digamos, en total unos setenta millones de dólares, hemos incrementado en 9,400 millones de dólares el valor de los activos de los pobres en el Perú. Cabe resaltar que lo pudimos hacer a pesar del imperialismo norteamericano y europeo. Es decir, el gran problema no es el exterior.

**6. Una de las críticas que se le hacen a su propuesta es que aun cuando la población de recursos escasos**

**consiguiese crédito en forma masiva hipotecando sus propiedades registrables, no sabrían aprovecharlas pues no están preparadas para generar recursos que les permitan pagar sus deudas. Se dice de esta óptica, que los pobres no pueden arriesgar el techo de sus hijos porque las garantías no debieran ser sobre la tierra ni el techo, sino por ejemplo sobre la producción.**

Quienes hacen estas críticas no saben lo que están hablando. Si investigan en el sector informal comprobarán que la gente sí está hipotecando sus casas. Sí las están perdiendo cuando no las pagan. Sin embargo, la mayor parte del crédito es informal y la garantía, la mayor parte de las veces, es o un instrumento o un equipo. Por ejemplo la gente no va y le otorga un crédito para comprar un equipo, yo compro la máquina y se la presto, de tal manera que cuando usted ya no puede pagar yo le quito la máquina, y le quito el equipo que utiliza como fuente de supervivencia.

La cantidad de gente que pierde su casa por hipoteca y en forma involuntaria o quiebra es en promedio en los Estados Unidos de 0.3 por ciento. En el caso de Egipto, donde acabamos de hacer un estudio, de aquellos que hipotecan su casa informalmente (es decir, que la dan como garantía frente a una asamblea de pueblos jóvenes donde todo el mundo está de acuerdo) la pierden el 15%, terminan en la cárcel otro 15%, otro 10% tiene que venderla muy rápido y luego salir del vecindario, es decir, mudarse a otro lugar donde ya no lo puedan reconocer.

Los costos de no tener un sistema de propiedad claro son muchísimo más claros. La gente que piensa que los pobres no pueden hacer de sus casas un capital activo simplemente no sabe lo que están haciendo los pobres. Los pobres están hipotecando y están prestándose todos los días.

Lo que se hace cuando se crea un derecho de propiedad es dar una serie de instrumentos mediante los cuales por lo menos las tasaciones están bien hechas, y donde hay plazos y recursos que permiten que aquél que arriesgó su vivienda pueda ser favorecido con una hipoteca secundaria y hasta con una tercera hipoteca y lograr salvarse, o por lo menos que cuando la casa se venda, sea vendida en buenas condiciones, cosa que le conviene a todo el mundo. Ello, porque todo el marco de la propiedad es el marco que norma las relaciones comerciales y financieras entre la gente.