



Revista Iberoamericana de Derecho, Cultura y Ambiente



Edición Nº 9 – Julio de 2026

Capítulo de Derecho Ambiental

www.aidca.org/revista

ECONOMÍA DE MERCADO, IMPUESTOS Y PROTECCIÓN DEL AMBIENTE

Por Claudio J. Lutzky¹

Resumen

Este artículo propone una adaptación de la teoría de Henry George a la protección del ambiente. Partiendo de la distinción georgista entre riqueza producida por el trabajo y renta derivada de la apropiación de bienes naturales o de valor socialmente generado, el artículo sostiene que la contaminación, la degradación de ecosistemas y la apropiación privada de servicios ambientales pueden entenderse como formas contemporáneas de captura de renta común. El artículo incorpora además referencias a la fisiocracia, especialmente a Quesnay, para mostrar la continuidad y las diferencias entre la idea fisiocrática de la tierra como fuente de producto neto y la propuesta georgista de captar públicamente la renta de la tierra. Finalmente, propone lineamientos de política pública: impuestos al

¹ Abogado (UBA), asesor de empresas y organismos públicos. *LL.M. in Law and Economics* (George Mason University). Matriculado en la Ciudad de Buenos Aires y el Estado de New York. Profesor de Filosofía del Derecho y Director de la Iniciativa Eleusis para el Desarrollo Sostenible (Facultad de Derecho, UBA), y Director del Seminario Permanente Sobre el Estudio, la Prevención y la Resolución de Conflictos del Consejo Argentino para las Relaciones Internacionales.



valor del suelo libre de mejoras (con eliminación de otros gravámenes que afectan al capital y al trabajo), cánones por uso de recursos naturales, precios al carbono, protección de biodiversidad, fondos de restauración y dividendos ambientales.

Palabras clave

Henry George; fisiocracia; renta de la tierra; ambiente; bienes comunes; biodiversidad; impuestos verdes; justicia ecológica.

1. Introducción

La obra de Henry George, en particular *Progreso y Pobreza* (*Progress and Poverty*, 1879), suele leerse como una propuesta fiscal centrada en el impuesto único sobre la renta de la tierra. Sin embargo, su relevancia excede ampliamente el campo tributario. George formuló una teoría moral y económica sobre la apropiación de los bienes que no han sido creados por el esfuerzo individual: la tierra, los recursos naturales, las ventajas de localización y, por extensión contemporánea, las funciones ecológicas que hacen posible la vida social y económica (George, 1879).

Aplicada a la protección del ambiente, esta teoría nos lleva a reformular la pregunta: ¿quién tiene derecho a apropiarse del valor que surge de la naturaleza y quién debe asumir los costos de su degradación? La contaminación, la deforestación, la pérdida de biodiversidad, la especulación urbana, el uso gratuito de la atmósfera como sumidero de carbono y la explotación intensiva de recursos naturales no son solamente problemas técnicos o regulatorios, sino problemas de distribución de rentas, de poder sobre bienes comunes y de justicia intergeneracional.

El argumento de este artículo es que una política ambiental inspirada en el pensamiento de Henry George debe captar para fines públicos la renta derivada del uso de recursos naturales, impedir la socialización de los costos ambientales y proteger aquellos bienes cuya pérdida no puede ser compensada monetariamente. El artículo vincula la tradición georgista con antecedentes



fisiocráticos, especialmente la idea de la tierra como fuente de producto neto, para aplicar luego ese enfoque conceptual a los debates actuales sobre impuestos verdes, carbono, biodiversidad, ciudades sostenibles y transición ecológica.

2. La fisiocracia como antecedente: tierra, orden natural y producto neto

En el siglo XVIII, François Quesnay y los demás fisiócratas sostenían que la agricultura era la actividad verdaderamente productiva porque generaba un producto neto por encima de los costos de producción. En el *Tableau économique*, Quesnay intentó representar la circulación de ese excedente dentro del cuerpo social, atribuyendo a la tierra y a la agricultura un papel fundacional en la riqueza nacional (Quesnay, 1758).

La fisiocracia también defendía la existencia de un orden natural que debía orientar las instituciones económicas y jurídicas. La propiedad, la libertad de comercio y la seguridad de los contratos eran vistas como condiciones indispensables para que ese orden funcionara, y esas ideas las recibió la economía clásica, hija directa del pensamiento fisiocrático. No obstante, su concepción de la tierra seguía siendo jerárquica y agraria: la renta debía pertenecer a los propietarios, aunque los fisiócratas proponían que el Estado gravara esa renta mediante un impuesto único sobre el producto neto de la tierra.

Henry George retomó, transformándola, parte de esa visión. Al igual que los fisiócratas, reconoció que la tierra tiene una posición especial porque no es producida por el trabajo humano. Sin embargo, George desplazó la justificación de la renta desde el propietario hacia la comunidad. Para él, el valor de la tierra no debía ser apropiado privadamente cuando provenía de la naturaleza, de la localización, del crecimiento social o de la acción pública, es decir, separó el valor del suelo en sí del valor de las mejoras que sobre él se hagan (George, 1879).

La diferencia es fundamental: en la fisiocracia, la tierra aparece como fuente de excedente económico; en George, además, aparece como patrimonio común. Esta segunda dimensión permite conectar la renta de la tierra con la protección del



ambiente. Si el suelo, el agua, los minerales, los bosques, la biodiversidad y la atmósfera son condiciones naturales que nadie creó individualmente, su apropiación privada exige límites, compensaciones y obligaciones públicas.

3. Henry George: renta de la tierra y propiedad común

La teoría georgista parte de una distinción entre riqueza producida y renta apropiada. La riqueza legítima surge del trabajo, la innovación, la inversión y la organización productiva. La renta de la tierra, en cambio, surge del control exclusivo sobre un recurso natural escaso o una localización valiosa. Esa renta aumenta con el desarrollo social, la infraestructura, la densidad urbana, la seguridad jurídica y la actividad colectiva, no n con el esfuerzo del propietario (George, 1879). En este último caso sería producto del trabajo o del capital, es decir, no sería renta sino salario o interés.

George no propuso abolir la propiedad privada. Su propuesta consistía en permitir el uso privado de la tierra, pero recaudar públicamente su renta. De ese modo, el Estado podría financiar bienes comunes y reducir, idealmente eliminar, los impuestos sobre el trabajo y el capital. La idea es transparente: lo que una persona produce mediante su esfuerzo le pertenece; lo que proviene de la naturaleza o de la sociedad debe volver, al menos en parte sustantiva, a la comunidad.

Esta idea resulta especialmente relevante para el derecho ambiental. La propiedad sobre un terreno, una concesión minera, una autorización de uso de agua o un permiso de emisión no puede interpretarse como un poder absoluto. Son formas jurídicas de uso de bienes que conservan una dimensión común. La legitimidad de esos usos depende de que no destruyan los ecosistemas ni permitan la apropiación privada de rentas que corresponden al conjunto social.



4. De la renta de la tierra a la renta ambiental

La categoría de renta ambiental permite actualizar la teoría de George. Se trata del beneficio económico obtenido por el acceso a recursos naturales, servicios ecosistémicos o capacidades ambientales que no fueron creados por quien los explota. La fertilidad del suelo, el agua limpia, la captura natural de carbono, la biodiversidad, la regulación climática, la belleza paisajística y la capacidad de absorción de residuos son ejemplos de funciones ambientales que generan valor económico.

Muchas actividades económicas se apoyan sobre una base ambiental gratuita o subvaluada. La agricultura depende del suelo, el agua y los insectos polinizadores; la minería de depósitos geológicos; el turismo de paisajes y ecosistemas; el mercado inmobiliario de la localización; la industria de la atmósfera como sumidero de emisiones. Cuando estos factores no se pagan, o cuando se pagan por debajo de su valor social y ecológico, se produce una captura privada de renta ambiental.

Desde una perspectiva georgista, la política ambiental debe identificar esas rentas y decidir cuáles pueden ser captadas, cuáles deben ser condicionadas y cuáles deben ser directamente prohibidas por afectar bienes irreversibles. La renta ambiental no es solo un concepto fiscal; es una herramienta para revelar quién se beneficia del uso de bienes comunes y quién soporta los costos de su degradación.

5. Contaminación, externalidades y apropiación de bienes comunes

La economía ambiental suele describir la contaminación como una externalidad negativa. La lectura georgista agrega una dimensión adicional: contaminar es también ocupar gratuitamente un bien común. Quien emite gases de efecto invernadero utiliza la atmósfera como depósito; quien contamina un río se apropia de su capacidad de dilución; quien destruye biodiversidad convierte un patrimonio ecológico común en ganancia privada de corto plazo.



La externalidad puede entenderse en estos casos, entonces, como una renta no pagada. La empresa que no asume el costo completo de prevenir, reparar o compensar el daño ambiental obtiene una ventaja económica injustificada. No solo perjudica al ambiente; también recibe un subsidio implícito por parte de la sociedad y de las generaciones futuras. Esta interpretación permite reforzar el principio de que quien contamina paga, pero sin reducirlo a una simple autorización para degradar.

El enfoque georgista exige distinguir entre daños compensables y daños intolerables. Cuando el daño puede prevenirse, corregirse o restaurarse, corresponde internalizar sus costos y captar la renta asociada al uso del bien común. Cuando el daño es irreversible, como la extinción de especies, la destrucción de ecosistemas críticos o la pérdida de funciones hídricas esenciales, la respuesta no debe ser “cobrar por destruir”, sino impedir la destrucción.

6. Instrumentos de política ambiental inspirados en George

Un instrumento es el impuesto al valor del suelo libre de mejoras. A diferencia de los impuestos sobre construcciones o actividad productiva, éste grava la renta pasiva de la localización. En términos ambientales, permite reducir la especulación, promover el uso eficiente del suelo urbano, desalentar la expansión periférica y proteger áreas rurales o ecosistemas sensibles. La relación entre suelo urbano y ambiente es directa: la retención especulativa de tierra encarece la ciudad, favorece la expansión dispersa y aumenta los costos energéticos y de infraestructura.

Además, combinado con la proporcional reducción de los impuestos que afectan al capital y al trabajo, fomenta la productividad, el empleo y la actividad en general.

Otro instrumento son los cánones, regalías o cargos por extracción de recursos naturales. La minería, los hidrocarburos, el uso intensivo del agua, la explotación forestal o la pesca generan rentas vinculadas a bienes naturales



preexistentes. Desde una perspectiva georgista, esos pagos no deben ser vistos meramente como ingresos fiscales, sino como la recuperación parcial del valor común. Su diseño debería reflejar el valor económico del recurso, el costo ambiental, el riesgo territorial y la necesidad de restauración.

Un tercer instrumento es el precio al carbono. La atmósfera puede ser interpretada como un bien común global con capacidad limitada de absorción. Emitir carbono implica usar una porción de esa capacidad. Un impuesto al carbono o un sistema de permisos bien diseñado puede funcionar como mecanismo de recuperación de renta ambiental, siempre que respete límites ecológicos y que la recaudación se oriente a transición energética, adaptación climática, transporte sostenible, eficiencia energética y compensaciones progresivas.

Por último, hay instrumentos que se vinculan con biodiversidad y servicios ecosistémicos. La pérdida de hábitats, polinizadores, bosques, humedales o funciones de regulación hídrica genera costos colectivos. Un enfoque georgista puede justificar pagos por uso, fondos de restauración, obligaciones de recomposición y mecanismos de compensación ecológica. Desde luego, estos instrumentos deben ser limitados: la biodiversidad no debe convertirse en una mercancía intercambiable cuando se trata de bienes únicos, frágiles o irreversibles.

7. Fisiocracia, agricultura y ambiente: una relectura contemporánea

La fisiocracia puede aportar una lección adicional para la protección ambiental: la economía depende de una base natural que no puede ignorarse. Aunque la tesis fisiocrática de que solo la agricultura es productiva fue superada por la economía clásica e industrial, su insistencia en la dependencia de la riqueza respecto de la tierra conserva actualidad en tiempos de crisis climática y pérdida de biodiversidad.

Una lectura contemporánea requiere superar los límites de la fisiocracia. La tierra no puede ser entendida únicamente como fuente de producto neto agrario.



Debe ser vista como soporte de toda la vida humana y de sistemas ecológicos complejos. La fertilidad del suelo, la disponibilidad de agua, la diversidad genética, los ciclos de nutrientes y la estabilidad climática son condiciones de producción y de vida, no simples insumos económicos.

George permite dar ese paso porque transforma la cuestión de la tierra en una cuestión de justicia. Allí donde los fisiócratas veían excedente gravable, George veía la renta común. En el siglo XXI, esa renta común incluye no solo la tierra agrícola o urbana, sino también las funciones ecológicas que sostienen la economía. La protección ambiental puede ser interpretada como la defensa jurídica de ese fondo común natural.

8. Dividendos ambientales y justicia distributiva

Una política georgista no se agota en cobrar por el uso de bienes comunes. También debe decidir cómo distribuir los recursos obtenidos. La respuesta clásica de George es que la renta común debe volver a la comunidad. En materia ambiental, esto puede traducirse, fundamentalmente, en reducción de impuestos, pero también en fondos de restauración, infraestructura verde, transición energética, o dividendos ambientales.

El dividendo ambiental consiste en devolver a las personas parte de la recaudación obtenida por el uso de bienes comunes. Si la atmósfera, la tierra, el agua o la biodiversidad tienen una dimensión común, los beneficios por su uso no deben concentrarse. Esta herramienta también puede aumentar la legitimidad social de los impuestos verdes, especialmente cuando los costos de energía, transporte o alimentos afectan más a hogares de menores ingresos.

La dimensión distributiva es fundamental. Una transición ecológica que solo encarece consumos básicos sin redistribuir la renta ambiental genera resistencia social; una política que capture rentas no ganadas, financie bienes públicos y compense a los sectores más afectados puede unir eficiencia ambiental con justicia social y crear amplias coaliciones de apoyo a las políticas.



9. Límites del enfoque georgista

El georgismo ambiental no debe confundirse con una confianza ilimitada en instrumentos económicos. Hay ciertas pérdidas que no admiten sustitución monetaria. La extinción de una especie, la destrucción de un humedal crítico o la contaminación irreversible de un acuífero no pueden resolverse mediante un pago. En esos casos, la política pública debe aplicar los principios de prevención, precautorio y de no regresión.

Tampoco toda valoración ambiental puede reducirse a un precio. Los ecosistemas tienen funciones culturales, espirituales, científicas y ecológicas que exceden el cálculo económico. La teoría de George es útil para revelar la injusticia de la apropiación privada de rentas comunes, pero debe integrarse con el derecho ambiental contemporáneo, la participación pública, la protección de derechos, la evaluación de impactos y la responsabilidad intergeneracional.

Por ello, la contribución de George debe entenderse como una pieza, aunque fundamental, dentro de una arquitectura mayor. Su teoría fortalece la dimensión fiscal y distributiva de la protección ambiental, pero no reemplaza la necesidad de límites sustantivos al daño ecológico.

10. Lineamientos para una agenda ambiental georgista

Una agenda ambiental inspirada en Henry George podría organizarse alrededor de una serie de lineamientos:

1. Reconocer que la tierra, los recursos naturales, la biodiversidad y ciertas capacidades ambientales tienen una dimensión común.
2. Captar públicamente las rentas derivadas de su uso exclusivo.
3. Reducir significativamente la carga tributaria sobre el trabajo y la inversión, desplazándola hacia la apropiación de rentas no ganadas y actividades ambientalmente dañinas.



4. Destinar la recaudación a fines verificables: restauración de ecosistemas, adaptación climática, transición energética, protección de áreas naturales, ciencia ambiental, infraestructura sostenible y compensaciones sociales.

5. Establecer límites estrictos para bienes irreemplazables o estratégicos.

6. Asegurar transparencia sobre quién captura la renta ambiental, cuánto paga, qué daños genera y cómo se utilizan los recursos públicos.

De este modo se vinculan la política fiscal, la planificación territorial, el derecho ambiental y la justicia distributiva. El objetivo no es recaudar más, sino ordenar los incentivos económicos de modo compatible con la conservación de los bienes comunes naturales.

11. Conclusión

Henry George ofrece una teoría especialmente relevante para pensar la protección del ambiente. Su distinción entre riqueza producida por el trabajo y renta derivada de bienes comunes permite reinterpretar problemas actuales como la contaminación, la especulación del suelo, la explotación extractiva, el cambio climático y la pérdida de biodiversidad. En todos estos casos, la cuestión central es quién se apropia del valor de la naturaleza y quién paga los costos de su degradación.

Quesnay y los fisiócratas reconocieron la centralidad económica de la tierra y propusieron gravar su producto neto. George convirtió esa intuición en una teoría de justicia: la renta de la tierra no pertenece moralmente al propietario individual, sino a la comunidad. Trasladada al siglo XXI, esa idea permite hablar de renta ambiental y de bienes comunes ecológicos.

Una política ambiental georgista no implica negar la propiedad privada ni la economía de mercado. Todo lo contrario: no funciona sin una economía abierta, transparente y libre de distorsiones estatales. Implica, en cambio, afirmar que el



uso de bienes comunes naturales debe estar sujeto a compensación, restauración, límites ecológicos y distribución justa de beneficios.

Nota del Autor

Se usaron herramientas de inteligencia artificial para edición, claridad y estructura. Los argumentos, análisis, puntos de vista y conclusiones me pertenecen. Las Fuentes fueron revisadas por mí.

Tabla de síntesis: traducción ambiental del enfoque georgista

Categoría georgista	Traducción ambiental	Instrumento posible
Renta de la tierra	Valor generado por naturaleza, localización y acción colectiva	Impuesto al valor del suelo; captura de plusvalías
Producto neto / excedente natural	Beneficio derivado del uso de recursos preexistentes	Regalías, cánones, fondos de restauración
Bien común	Atmósfera, agua, biodiversidad, suelo fértil, paisaje	Límites ecológicos; precios al carbono; pagos por uso
Renta no ganada	Ganancia privada por no pagar costos ambientales	Responsabilidad, recomposición, internalización de costos
Devolución a la comunidad	Redistribución de beneficios de bienes comunes	Dividendos ambientales; infraestructura verde; transición justa

Bibliografía

George, H. (1879). *Progress and Poverty. An Enquiry Into The Cause of Industrial Depressions And of Increase of Want with Increase of Wealth – The Remedy*. London, 1908.



Quesnay, F. (1758). *Tableau économique*. Disponible en: R. L. Meek (Ed.), *The Economics of Physiocracy: Essays and Translations*. Harvard University Press. Obra original publicada en 1758.