

avances de investigación

1

Yolanda Baires Martínez

Las Transacciones inmobiliarias en el
Valle Central y la expansión cafetalera
de Costa Rica (1800-1850)



proyecto.

de historia social y económica de Costa Rica
1821 1945
Universidad de Costa Rica — Universidad Nacional
Programa centroamericano de ciencias sociales

A

UNIVERSIDAD DE COSTA RICA
ESCUELA DE HISTORIA Y GEOGRAFIA



LAS TRANSACCIONES INMOBILIARIAS EN EL VALLE CENTRAL
Y LA EXPANSION CAFETALERA DE COSTA RICA (1800-1850)

Por: YOLANDA BAIRES MARTINEZ

NOTA: (Este trabajo fue presentado como tesis de grado en la Universidad de Costa Rica, en diciembre de 1975 y resultó aprobado con distinción y recomendación de publicación).-

1 9 7 6



CENTRO DE
INVESTIGACIONES HISTÓRICAS
CIHAC



№ 9955

21 ABR. 2006

I N T R O D U C C I O N

Para la Universidad, la investigación constituye una de las tareas más relevantes de su quehacer cotidiano, ya que ella es vehículo indispensable para el logro de la excelencia académica y del conocimiento científico de la realidad. Sólo a través de la misma se logra estructurar un sistema de retroalimentación capaz de vivificar con su ejercicio la actividad intelectual.

Dentro de estos lineamientos, La Escuela de Historia y Geografía de la Universidad de Costa Rica, ha iniciado la tarea de investigación en equipo para emprender en forma orgánica, coherente y sistemática diversos proyectos de investigación.

Uno de los que más alta prioridad ha tenido es el presente "Proyecto de Historia Económica y Social de Costa Rica (1821-1945)"; debido a la indudable importancia que esta disciplina histórica tiene desde el punto de vista de las nuevas corrientes y tendencias que hoy informan el estudio de la historia así como por la gran cantidad de lagunas que tanto desde el punto de vista de la metodología como de la información presenta la Historia Económica y Social de nuestro país.

El proyecto ha sido concebido dentro de marcos amplios en lo que hace la cooperación institucional, dentro de esa perspectiva de impulso al proyecto, la Escuela de Historia y Geografía de la Universidad de Costa Rica, ha firmado un convenio con la Confederación Universitaria Centroamericana (CSUCA) y con la Escuela de Historia de la Universidad Nacional. El CSUCA a través del Programa Centroamericano de Ciencias Sociales ha sido un entusiasta colaborador del Proyecto y su ayuda técnica, financiera y administrativa ha sido de inestimable valor. Con la Escuela de Historia de la Universidad Nacional las relaciones han sido igualmente fructíferas a través del planeamiento de políticas de investigación que evitan duplicaciones innecesarias. Igualmente la Vicerrectoría de Investigación de la Universidad de Costa Rica ha aportado fondos para la impresión de los presentes avances, que constituyen las primeras muestras concretas del esfuerzo común por sistematizar, a la luz de las nuevas corrientes historiográficas, investigaciones sobre la Historia Económica y Social de Costa Rica.



Dr. Carlos Araya Poguet
Director

Escuela de Historia y Geografía

El presente documento constituye un informe de los resultados de la investigación realizada en el marco del proyecto de investigación sobre el desarrollo de la cultura organizacional en las empresas de la zona de la Gran Caracas.

El presente documento constituye un informe de los resultados de la investigación realizada en el marco del proyecto de investigación sobre el desarrollo de la cultura organizacional en las empresas de la zona de la Gran Caracas.

El presente documento constituye un informe de los resultados de la investigación realizada en el marco del proyecto de investigación sobre el desarrollo de la cultura organizacional en las empresas de la zona de la Gran Caracas.

El presente documento constituye un informe de los resultados de la investigación realizada en el marco del proyecto de investigación sobre el desarrollo de la cultura organizacional en las empresas de la zona de la Gran Caracas.

El presente documento constituye un informe de los resultados de la investigación realizada en el marco del proyecto de investigación sobre el desarrollo de la cultura organizacional en las empresas de la zona de la Gran Caracas.

INDICE

	<u>Página</u>
INTRODUCCION	1
CAPITULO I: FACTORES GEOGRAFICOS E HISTORICOS ...	5
a) El medio natural	5
b) El medio histórico	8
1) Costa Rica a fines del período colonial	8
2) Poblamiento y ocupación de la tierra en los siglos XVIII y XIX	10
CAPITULO II: ANALISIS ECONOMICO DE LAS TRANSACCIONES INMOBILIARIAS (RURALES) EN EL VALLE CENTRAL	19
a) El movimiento de las transacciones inmobiliarias rurales (1800-1850)	21
b) La distribución espacial de las transacciones inmobiliarias rurales (1800-1850)	26
c) El precio de la tierra	28
d) Conclusiones	30
CAPITULO III: ANALISIS SOCIAL DE LAS TRANSACCIONES	33
a) Los vendedores	34
b) Los compradores	36
c) Compradores y vendedores y el negocio del café	38
CONCLUSIONES	41
MAPAS	46
CUADROS Y GRAFICOS	51
APENDICE	90
BIBLIOGRAFIA	94

7
8
9
10

11
12
13
14
15
16
17
18
19
20

21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

AGRADECIMIENTOS

El presente trabajo hubiera sido imposible de realizar de no mediar la ayuda y el estímulo permanente de mi director de tesis, Dr. Ciro F.S. Cardoso.

El Dr. Carlos Araya Pochet leyó amablemente el manuscrito, sacrificando buena parte de su tiempo, a pesar de sus múltiples obligaciones.

Mis compañeros de seminario, Sara Chinchilla y Víctor Guillermo Borge, me ayudaron desinteresadamente en la búsqueda de material bibliográfico.

Mi esposo me proporcionó, en todo momento, una ayuda invaluable.

Por supuesto, soy única responsable de los errores, que sin duda se encontrarán, en el texto que sigue.

San José, diciembre de 1975

Scientific

The first part of the report deals with the general principles of the scientific method and the importance of observation and experimentation in the discovery of new knowledge.

In the second part, the author discusses the various methods used in scientific research, including the use of models, the scientific method, and the importance of peer review.

The third part of the report deals with the history of science and the role of scientists in society. It discusses the contributions of various scientists and the impact of their work on the world.

In the fourth part, the author discusses the future of science and the challenges that scientists will face in the coming years. It discusses the importance of interdisciplinary research and the need for a more holistic approach to science.

The fifth part of the report deals with the ethics of science and the responsibility of scientists to society. It discusses the importance of honesty, integrity, and transparency in scientific research.

Finally, the author concludes the report by emphasizing the importance of science in our lives and the need for continued research and discovery.

INTRODUCCION

El presente trabajo tiene un objetivo modesto y claramente delimitado. Se propone estudiar las transacciones inmobiliarias en el Valle Central de Costa Rica en el período 1800-1850. El movimiento de las transacciones se considera como un indicador de los cambios en la tenencia y uso de la tierra, reflejando el complejo proceso de reorganización espacial de la economía de Costa Rica en el período de la primera expansión cafetalera.

El estudio propuesto nos coloca en una posición relativamente privilegiada, si vemos las cosas desde el punto de vista de la observación histórica y sus problemas.

En efecto, contamos para efectuarlo con una fuente de gran valor: los Indices de los Protocolos de Alajuela, Cartago, Heredia y San José, publicados entre 1904 y 1930, por el Archivo Nacional de Costa Rica. Esta fuente impresa recopila en forma resumida, la información de los protocolos, que como libros manuscritos se encuentran depositados en los Archivos Nacionales. La calidad de la recopilación se manifiesta en el hecho de que los Indices impresos registran casi toda la información relevante, en lo que atañe a las transacciones inmobiliarias. Esto es: el objeto de la transacción, la ubicación, los nombres y apellidos del comprador y del vendedor, la extensión y el precio. No en todas las transacciones registradas aparece la totalidad de estas informaciones. Esto se debe, por supuesto, no a una

deficiencia del Índice impreso, sino a la carencia del dato en la protocolización original. De todos modos, en un porcentaje muy elevado de las transacciones se indican todas estas informaciones, y en algunos casos se incluyen descripciones sumarias de las propiedades vendidas.

Los Índices impresos de los Protocolos, que ya han sido utilizados por investigadores como Samuel Stone, F. Moretzsohn de Andrade, Carolyn Hall, Ciro F.S. Cardoso y Carlos Araya Pochet, permite, en nuestro caso, un tratamiento sistemático y exhaustivo de las transacciones inmobiliarias en el Valle Central de Costa Rica en el período mencionado. La fuente es continua, salvo el período de 1807 a 1812 en el caso del Índice de los Protocolos de San José; de 1807 a 1809 y 1811-1812 en el Índice de los Protocolos de Heredia y de 1806 a 1811 en el de los Protocolos de Alajuela.

Por fortuna esta laguna no afecta el período principal de expansión del cultivo del café. Creemos que es justamente la continuidad de la fuente, si no la densidad de la información proporcionada, lo que permite extraer las conclusiones más interesantes.

Se considera a las transacciones de tierras como uno de los mecanismos a través de los cuales se conforma la base territorial de la expansión cafetalera de Costa Rica. Los otros dos mecanismos: la apropiación de terrenos baldíos y la disolución de formas comunales de propiedad, no

serán objeto de estudio en el presente trabajo.

La investigación fue orientada por algunas ideas esenciales derivadas de las obras de Stone, Moretzsohn de Andrade, Hall, Cardoso y Araya Pochet, que se mencionan en la bibliografía. Estas pueden resumirse en lo siguiente:

a) la expansión cafetalera es el elemento más importante en el sentido de provocar una intensificación de las transacciones y una elevación en los precios de la tierra en el Valle Central;

b) la intensificación del ritmo de las transacciones y del aumento de los precios se da en forma más acentuada en las tierras del Valle Central ganadas por la expansión cafetalera durante el período considerado, especialmente en la región de San José, centro comercial y financiero de la actividad cafetalera.

Se utilizaron también algunas otras fuentes. Entre las principales mencionamos algunos documentos de las series Gobernación y Hacienda del Archivo Nacional; la colección de viajeros Costa Rica en el Siglo XIX, publicada por Ricardo Fernández Guardia, las recopilaciones estadísticas del siglo XIX de Joaquín Bernardo Calvo, Luis Felipe Molina y Bernardo Thiel, que se mencionan con detalle en la lista de fuentes.

El análisis de la información se efectuó con base a la siguiente metodología: por una parte se empleó el método -

de crítica de los documentos, para asegurar la calidad y la confiabilidad de la información; por otra, se recurrió al análisis estadístico y gráfico, ya que la información cuantitativa proporcionada por los Indices de los Protocolos pudo ser organizada en series estadísticas. En el análisis gráfico se trató de dar valor, siempre que fue posible, a la representación espacial.

* * *

El trabajo se divide en tres capítulos. En el primero se presentan los factores geográficos e históricos que condicionan el desarrollo del Valle Central de Costa Rica en la primera mitad del siglo XIX. En el segundo se procede al análisis económico de las transacciones: el movimiento general, la distribución espacial de las compraventas y las variaciones en el precio de la tierra. En el capítulo tercero se propone el análisis de los aspectos sociales de las transacciones: se trata de caracterizar a las personas, que con mayor frecuencia aparecen mencionadas en los negocios de compraventa, como grupo social.

CAPITULO I

FACTORES GEOGRAFICOS E HISTORICOS

a) El medio natural

El Valle Central de Costa Rica es una región relativamente pequeña dentro del territorio nacional, pero que reúne características ideales, en cuanto a suelos y clima, para la producción de café de altura del tipo suave, dentro de la variedad arábica. Condiciones similares sólo se encuentran en Colombia, Guatemala y El Salvador, y parcialmente en Kenya y Tanzania (1).

El Valle Central se extiende entre la cordillera volcánica central al norte, la cordillera de Talamanca al sur, los Montes del Aguacate al oeste y la zona de Turrialba y Tuis al este (ver mapa N° 1). El Valle se divide en dos secciones bien definidas, separadas por el collado de Ochomogo y los Cerros de la Carpintera. La sección occidental del valle es mucho más extensa que la oriental. Dicha sección occidental es drenada hacia el Pacífico por el río Grande de San Ramón y por el río Virilla. La sección oriental desagua a través del río Reventazón, hacia el Atlántico. Todo el Valle Central está recubierto de gruesos mantos de material volcánico reciente (2).

Los geógrafos no están de acuerdo en cuanto a la aplicación de los términos Meseta Central y Valle Central.

Sandner considera que la denominación "Meseta Central" adoptada en el siglo pasado por A. S. Oersted no es adecuada y debe reemplazarse por el término Valle Central, definido como se hizo en el párrafo anterior (3). Carolyn Hall, en cambio, insiste en la necesidad de distinguir entre "Meseta Central" y "Valle Central". Convendría llamar Meseta Central a la región relativamente plana, que se extiende a un promedio de 1.000 mts. de altitud sobre el nivel del mar, en la extensión comprendida entre las ciudades de Alajuela y Villa Colón al noroeste y Tucurrique al sudeste (4). Para Carolyn Hall, al no hacerse esta distinción, se "ignora la realidad de que en el paisaje, la Meseta Central casi plana es completamente distinta del Valle Central mucho más ondulado" (5).

Los suelos que se presentan en el Valle Central son sobre todo de tipo volcánico; en los valles fluviales encontramos suelos aluviales y, principalmente en el sur, tierras lateríticas (areniscos, conglomerados) derivadas de rocas sedimentarias del terciario, muy lavadas por las lluvias. Según Carolyn Hall los suelos más aptos para el cultivo del café son las formadas por las cenizas del volcán Irazú, Barba, Poás y Turrialba y los suelos en las riveras del Virilla y el Reventazón (6).

Otro requisito ecológico esencial del cultivo del café es la altitud. En este sentido las tierras más aptas se lo

calizan entre los 600 mts. y 1.500 mts. sobre el nivel del mar, con temperaturas que oscilen diariamente entre 17°C y 23°C. Casi todo el Valle Central de Costa Rica reúne estas características óptimas (7).

El régimen de precipitaciones debe oscilar entre 1.500 mm. y 2.500 mm. anuales, con una estación seca suficientemente larga como para permitir la cosecha, el procesamiento y el transporte a los puntos de embarque antes de que comiencen nuevamente las lluvias. Estas características se presentan sobre todo en la sección occidental del Valle Central: en la zona de San José la estación seca va de diciembre a abril; a partir de Alajuela, la influencia del clima del Pacífico se acentúa y encontramos una estación de lluvias y de sequías mucho más definidas. En la sección oriental la influencia del clima del Atlántico es mucho mayor y la estación seca se reduce al mes de abril (8). Ya en esta región oriental, donde las precipitaciones se acercan o superan los 2.500 mm., el cultivo del café tropieza con serias dificultades debido al aumento de humedad.

El Valle Central de Costa Rica es pues una región relativamente pequeña dentro del conjunto del país: su longitud es de unos 70 a 80 Kms., su anchura media de unos 20 Kms. y su extensión de unos 2.700 Km². Por reunir condiciones ideales en cuanto a suelos, temperatura, lluvias y altura para la producción de los llamados cafés suaves, de alta

calidad y buen precio, que se dan en muy pocos otros lugares en el mundo, esta pequeña región ha jugado un papel de primordial importancia en la historia de Costa Rica y del que todavía hoy es su principal producto de exportación.

b) El medio histórico

1) Costa Rica a fines del período colonial

Tanto los informes de los últimos gobernadores españoles como los relatos de los viajeros coinciden en caracterizar a la Costa Rica de principios del siglo XIX como una región extremadamente pobre y aislada (9). Para los colonizadores españoles es probable que el país no haya hecho honor a su nombre: aquí no se encontraron ni metales preciosos, ni población indígena abundante. La colonización fue entonces relativamente tardía y no es sino en 1564 que se fundó la ciudad de Cartago. Éste será, hasta el siglo XVIII, el único poblado español del Valle Central. Los intentos de reducir a los indios de Talamanca, iniciados en el siglo XVII, no parecen haber dado buenos resultados. Los pueblos de indios del Valle Central no pasan de una docena y en 1802 el gobernador Tomás de Acosta informaba de la existencia de 340 indios tributarios que pagaban un total de 541 pesos (10).

En 1813, Florencio del Castillo, diputado por Costa Rica a las Cortes de Cádiz, al solicitar la creación de un obispado en la provincia, la describía en los siguientes términos:

"Hay actualmente en ella 22 pueblos, doce de ellos son de indios y los demás de españoles blancos y de color además de una multitud de chacaras, haciendas y caseríos distantes de los expresados pueblos ... El número de sus habitantes es de 60 a 70 mil, según el informe que me dirigió el citado ayuntamiento..." (11).

La cifra mencionada por del Castillo es probablemente demasiado elevada. El obispo B. Thiel da como cifra, para 1824, un total de 65.393 habitantes, basándose en los datos del Censo de ese año, corregidos por él. De éstos un 85% habita el Valle Central (12).

Tres ciclos económicos de exportación se pueden distinguir en Costa Rica colonial: a) la transhumancia de mulas, cuyas recuas pastaban en Costa Rica en el viaje de Choluteca y Nicaragua a Panamá, y que favorecieron un comercio de exportación de abastos hacia las ferias de Portobelo en el siglo XVII (13); b) el ciclo del cacao, con plantaciones localizadas en el valle de Matina, que alcanzó su apogeo entre 1720 y 1788 (14); c) el ciclo del tabaco, cuyo auge se localizó en el breve período 1787-1792, en que Costa Rica obtuvo el monopolio exclusivo de la producción de tabaco para abastecer el reino de Guatemala (15).

Ninguno de estos ciclos logra producir una fuerte onda de expansión en la economía colonial de Costa Rica, mayoritariamente volcada a la producción para la subsistencia. La producción de cacao nunca logra alcanzar un volumen significativo y no puede resistir la competencia de otras zonas productoras, ni las crecientes cargas fiscales. El mucho más breve auge del tabaco deja resultados más significativos: vuelca las actividades económicas del Valle Central a la sección occidental (sobre todo a San José, y Alajuela); produce una cierta acumulación de capital, proporcionando una experiencia empresarial que será después aprovechada para el desarrollo cafetalero; mejora la red de caminos y puentes; y finalmente vincula la economía de Costa Rica a Nicaragua y el resto de Centroamérica.

2) Poblamiento y ocupación de la tierra en los siglos XVIII y XIX

En el primer núcleo de poblamiento español estable del Valle Central, es decir, en el del valle de Cartago, se difunde el sistema de encomiendas. En esta zona viven los propietarios más ricos -la reducida aristocracia colonial vinculada a la burocracia estatal- y las autoridades españolas. Las haciendas de ganado y de labor (dedicadas al cultivo de cereales), son la principal actividad económica

ca. Lentamente comienza a producirse un movimiento de expansión hacia el occidente del Valle Central. Se trata de una colonización de mestizos, de españoles y de indígenas, de pocos recursos, que buscan nuevas tierras para trabajarlas con sus manos. Por otra parte, se trata también del avance hacia el oeste de los ganaderos del valle del Guarco que buscan tierras de pastura (16).

La colonización hacia el occidente es al principio dispersa, pero las medidas administrativas de las autoridades coloniales conducen poco a poco a los colonos a agruparse en caseríos. Pero el proceso no parece haber sido fácil. Un decreto del 23 de febrero de 1755 manda que todos los vecinos del valle de Barba que tuvieran haciendas de ganado y de trapiche construyesen casas de posada en la población de Cubujuquí (actualmente Heredia), so pena, a las personas de baja condición de quemarles los ranchos, y a las de "calidad" de enviarlas a poblar los "arrabales de Cartago o la ciudad de Esparza". Pero, en años posteriores, se reitera la orden, pues parece que los pobladores volvieron a sus antiguas residencias (17).

Los movimientos de colonización del Valle Central, en el período 1700-1850, se encuentran resumidos en el mapa N°2 elaborado por Gerhard Sandner. Este mapa se basa sobre todo en los documentos eclesiásticos referentes a la creación de parroquias, que ya antes fueron utilizados por L. Waibel (18).



Generalmente se creaba una parroquia cuando la región alcanzaba entre 2.000 y 3.000 habitantes, pero en algunos casos, aún antes de alcanzarse ese número (19). El mapa establecido es bastante ilustrativo en cuanto a las diferentes fases de la colonización, proceso que se acelera notoriamente en el siglo XIX con la expansión cafetalera.

Los datos demográficos recopilados por el obispo Thiel (20), que se reproducen en el cuadro N° 1, permiten observar el aumento de la población en la sección occidental del Valle Central, que concentra en los años 1824, 1836 y 1844 aproximadamente el 70% de la población total del Valle Central.

Aunque los españoles introdujeron la propiedad privada individual, la gran mayoría de las tierras de Costa Rica permanecieron sin ocupar, como propiedades de la Corona. Al producirse la independencia, estas tierras pasan a propiedad del Estado, siendo conocidas como tierras baldías. Para impulsar el cultivo del café y otros productos, el Gobierno ofreció desde muy temprano grandes facilidades para el acceso a los baldíos: distribución gratuita y venta a precios muy bajos (21). La legislación al respecto es muy abundante, sobre todo en los primeros años de vida independiente.

Varios viajeros del siglo XIX (22) describen los mecanismos de venta de los baldíos a mediados del siglo, subrayando la existencia de algunas irregularidades, debido al favoritismo político y a muchas denuncias de tierras que sólo tenían finalidades especulativas.

Los datos disponibles sobre ventas y donaciones de tierras baldías, que se reproducen parcialmente en el cuadro N° 2 (23), muestran con toda claridad, que la formación de la propiedad territorial, es, en Costa Rica, un proceso del siglo XIX. Así, de un total de 358.792 hectáreas, adjudicadas en venta entre 1594 y 1890, sólo un 22% lo fueron en todo el período colonial. En las tierras donadas (191.630 hectáreas), la proporción distribuida en el período colonial se reduce al 6%.

Otro mecanismo relativamente importante en la distribución de tierras es la disolución de formas comunales de propiedad (24). Varias leyes y decretos del siglo XIX disponen la eliminación de los "terrenos comunes" y de los "propios de los pueblos". El proceso de expropiación parece haberse desarrollado sobre todo entre 1841 y 1851. En este proceso la desposesión de las comunidades indígenas fue un fenómeno de muy poca importancia -al contrario de lo ocurrido en otros países de América Latina-, debido a la escasa población indígena de la región.

El tercer mecanismo esencial, en cuanto a la formación

de la propiedad territorial del Valle Central, está constituido por las compraventas de tierras, proceso que estudiaremos en detalle en los capítulos siguientes.

Antes de finalizar esta introducción, destinada a caracterizar el medio histórico en que se desenvuelve el cultivo del café, conviene recapitular la situación de Costa Rica a finales del período colonial en cuanto al peso relativo de la "herencia colonial" y sus consecuencias en la evolución del siglo XIX.

Todo lo dicho lleva a constatar que, sobre todo en comparación con otros países latinoamericanos, el legado colonial es bastante reducido, en el caso de Costa Rica: área relativamente vacía y aislada, sociedad pobre y poco diferenciada. Sin embargo, en la medida en que durante el siglo XIX no se producen procesos de inmigración masiva, como es el caso de otras áreas vacías de América (Argentina, Uruguay, etc.) serán más notorios en Costa Rica algunos rasgos derivados del período colonial. Samuel Stone ha demostrado brillantemente las vinculaciones entre la "clase cafetalera" y la "hidalguía española colonial" (25); las actividades económicas de la Colonia (cacao, tabaco, etc.) proporcionaron, con la explotación del palo brasil y del metal precioso de los Montes del Aguacate, el capital inicial invertido en los primeros años de la expansión cafetalera; finalmente, el aislamiento y la pobreza heredados del período

colonial no dejaron de plantear en el siglo XIX, serios pro
blemas de infraestructura (vías de comunicación, puertos,
etc.), de escasez de mano de obra, de tecnología, etc. (26).

NOTAS

- (1) Cf. J.W.F. Rowe, The World's Coffee, London, Her Majesty's Stationery Office, 1963, p. 23 y capítulos 3, 4, 5 y 6.
- (2) Gerhard Sandner, La colonización agrícola de Costa Rica, San José, Instituto Geográfico de Costa Rica, 1962, tomo I, p. 12.
- (3) Ibidem, p. 12.
- (4) Carolyn Olive Hall, Some effects of the spread of coffee cultivation upon the landscape of Costa Rica in the nineteenth and twentieth centuries, St. Hugh's College, Oxford, 1972, tesis doctoral, ejemplares mecanografiados, p. 6 y mapas 1 y 5.
- (5) Ibidem, p. 6, n. 3.
- (6) Idem. p. 80 y fig. 11.
- (7) Idem. p. 79; Atlas Estadístico de Costa Rica, San José, Dirección General de Estadística y Censos, 1953, p.34.
- (8) Atlas... p. 34.
- (9) Cf. abundantes referencias en León Fernández, Colección de documentos para la historia de Costa Rica, publicados por Ricardo Fernández Guardia, Barcelona, 1907, tomo X; y en Ricardo Fernández Guardia (introducción, notas y traducción de), Costa Rica en el siglo XIX, antología de viajeros, San José, EDUCA, 1970 (2da ed.).
- (10) "Informe del Gobernador Tomás de Acosta sobre los indios tributarios de la provincia de Costa Rica", en León Fernández, Op.Cit. Tomo X, pp. 277-278.
- (11) Idem. p. 412.
- (12) Bernardo Thiel, Monografía de la población de Costa Rica en el siglo XIX, San José, 1900 (reedición de la Dirección General de Estadística y Censos, San José, 1951).
- (13) Cf. Murdo MacLeod, Spanish Central America, A socio-economic History, 1520-1720, Berkeley, University of California Press, 1973, pp. 274-275.

- (14) Cf. Carlos Rosés Alvarado, El cacao en la economía colonial de Costa Rica en los siglos XVII y XVIII, tesis de grado, Universidad de Costa Rica, Escuela de Historia y Geografía, 1975 (mimeografiada).
- (15) Cf. Víctor Hugo Acuña Ortega, Historia económica del tabaco, época colonial, tesis de grado, Universidad de Costa Rica, Escuela de Historia y Geografía, 1974 (mimeografiado).
- (16) "Informe de Don Juan de Dios Ayala, 1816", en León Fernández, Op. Cit. tomo X, pp. 508-510. Carlos Meléndez critica esta idea, desarrollada entre otros por Carolyn Hall y Gerhard Sandner, en las obras ya citadas, Cf. Carlos Meléndez Chaverri, "Los orígenes de la propiedad territorial en el Valle Central de Costa Rica durante el siglo XVI", en Revista de la Universidad de Costa Rica, No 27, diciembre de 1969.
- (17) León Fernández, Op.Cit. tomo V, pp. 71-75. Samuel Stone analiza con detalle los traslados forzosos de familias cartaginesas a la Boca del Monte (hoy San José), Cf. Samuel Stone, La dinastía de los conquistadores, San José, EDUCA, 1975, pp. 252-256.
- (18) Cf. Leo Waibel, "White Settlement in Costa Rica", en Geographical Review, tomo 29, 1939, pp. 529-560.
- (19) La historia detallada de la erección de parroquias y ermitas se encuentra en Ricardo Blanco Segura, Historia eclesiástica de Costa Rica (1502-1850), San José, Editorial Costa Rica, 1967, pp. 228-239 y 317-320.
- (20) B.Thiel, Op.Cit.
- (21) En esta exposición seguimos el análisis de Ciro F.S. Cardoso, "La formación de la hacienda cafetalera en Costa Rica (siglo XIX)", artículo inédito, mecanografiado.
- (22) Cf. por ejemplo, las observaciones de E.G.Squier en R.Fernández Guardia, Costa Rica... p. 298 y de Francisco Solano Astaburuaga, Ibidem, p. 311.
- (23) Ver el análisis de la fuente y las cifras en Ciro F. S. Cardoso, Art. Cit. pp. 9-10.
- (24) Seguimos el mencionado texto de Ciro F.S.Cardoso, p. 9.

- (25) Cf. Samuel Stone, Op. Cit. p. 23.
- (26) Sobre estos aspectos, Cf. Carlos Araya Pochet, "La minería y sus relaciones con la acumulación de capital y la clase dirigente de Costa Rica, 1821-1841", en Estudios Sociales Centroamericanos, No 5, mayo-agosto de 1973, pp. 31-64; José Luis Vega Carballo, La evolución agrícola de Costa Rica: un intento de periodización y síntesis, 1560-1970, Programa Centroamericano de Ciencias Sociales, San José, CSUCA, 1972 (mimeografiado).

CAPITULO II

ANALISIS ECONOMICO DE LAS TRANSACCIONES

INMOBILIARIAS (RURALES) EN EL VALLE CENTRAL

Introducido desde las Antillas (según unos en el siglo XVIII; según otros en 1808); el café se convierte desde los primeros años del siglo XIX en un producto viable, desde el punto de vista de la exportación. Al principio es una alternativa entre otras, que se impone en forma indiscutida después de 1840. La temprana experiencia de Costa Rica servirá de ejemplo a otros países: a Guatemala, a El Salvador (1) y a Colombia (2).

Es posible distinguir tres fases bien definidas en la expansión geográfica del cultivo (3). Hasta los años 1840 se limitaba a la Meseta Central; entre 1850 y 1890 se extiende hacia el occidente del Valle Central, hasta San Ramón; a partir de esa fecha avanza por los valles del Reventazón y de Turrialba, al este del Valle Central, y a regiones aisladas fuera de él: Tilarán, Tarrazú, Puriscal, etc. El predominio de la primera zona de expansión es manifiesto. El primer censo agrícola nacional, publicado en la década de 1880, mostró que más de 14.000 hectáreas de café, de un total cultivado en el país de 18.148 hectáreas, se concentraban en la Meseta Central. Y según Carolyn Hall, ya en 1867 la expansión del cultivo en la Meseta se había completado (4).

Las técnicas de cultivo eran fundamentalmente extensi -

vas (5). Si el terreno no estaba desbrozado se empleaba el primitivo procedimiento de la roza; los cafetos se plantaban en hileras, comenzando a producir tres años después. Los abonos, importantes en cuanto a que los cafetales eran permanentes y los cafetos son plantas perennes, que producen durante varios años eran, si no desconocidas, de muy escasa difusión.

Las técnicas de beneficio, mejoradas sobre todo a partir de 1838 en que se introduce el beneficio húmedo, fueron descritas por Dunlop en 1844, en los términos siguientes

(6):

"En Costa Rica una plantación de café produce una cosecha al tercer año de sembrada y está en plena producción al quinto. Los árboles se siembran en hileras, dejando un espacio de unas tres yardas entre cada una de ellas, y el de una yarda entre una y otra planta, pareciéndose en el aspecto a setas de laureles. Cortan las malas hierbas y remueven ligeramente la tierra con un azadón tres o cuatro veces al año, y no dejan que las plantas crezcan a más de seis pies de altura para facilitar la recolección del fruto. Los árboles de café empiezan a florecer en Costa Rica en los meses de marzo y abril y la fruta madura, en la planicie de San José, en los de noviembre y diciembre, pareciéndose mucho a una cereza silvestre en la forma y el aspecto, y la cubre una pulpa dulce semejante a la de ésta. Tan pronto como el color rojo que toma la fruta al madurar indica que ha llegado el momento de la cosecha, se mandan hombres, mujeres y niños a recolectar las bayas que ponen en grandes montones durante cuarenta y ocho horas para suavizar la pulpa; luego las echan en estanques por los cua-

les pasa una corriente de agua y allí las mueven continuamente a fin de que se desprendan la pulpa exterior; después las extienden en la plataforma que tienen todas las fincas de café, para secarlas al sol. Pero aún les queda un hollejo interno, que una vez perfectamente secas se quita, en las haciendas pequeñas, haciéndolas majar por las pesuñas de los bueyes, y en las más grandes con molinos hidráulicos que magullan ligeramente las bayas para romper el hollejo y separándolo después por medio de aventadores".

Pero ya desde la época de la primera expansión cafetalera el beneficio aparece concentrado en las fincas cuyos dueños disponen de más capital, lo que lleva a una dependencia muy grande del pequeño productor, en esa fase de elaboración del producto (7).

a) El movimiento de las transacciones inmobiliarias rurales (1800-1850)

En el capítulo anterior se dieron explicaciones sobre dos mecanismos básicos en cuanto a la formación de la propiedad territorial en el siglo XIX: la venta y donación de baldíos y la disolución de terrenos comunales. Ahora estudiaremos el tercer mecanismo en cuestión, es decir, las compra-ventas de tierras, que constituyen nuestro tema central.

Los datos provistos por los Indices de los Protocolos, fueron elaborados de la siguiente manera:

- 1) se excluyeron todas las transacciones que fue posi

ble identificar, por la mención del lugar, como localizadas fuera del Valle Central;

2) se clasificaron las transacciones en dos grandes grupos: urbanas y rurales. Los criterios seguidos para efectuar la distinción fueron las indicaciones respecto al objeto de la transacción: "casas" y "solares" se consideraron como urbanas siempre que no aparecieran junto con indicaciones como "fincas", "cafetales", etc., y en lugares fuera de los núcleos de las ciudades de San José, Cartago, Alajuela y Heredia. Las indicaciones "fincas", "potreros", "cercas", "terrenos", "cafetal", "hacienda", "sitio de criar", "platanal" y "cañal" fueron consideradas como denotando tierras rurales;

3) se calculó el número de transacciones en cada año para cada uno de los Indices de los Protocolos;

4) se computó para cada año y por cada Indice de los Protocolos, el valor acumulado de las transacciones efectuadas, en todos los casos en que aparecía la mención del valor de la compra-venta (8);

5) recuérdese que en los Indices de los Protocolos de San José, Alajuela y Heredia, existen lagunas, que ya mencionamos en la introducción de este trabajo.

Los resultados del estudio se presentan en los Cuadros Nos. 6, 7, 8 y 9 correspondientes a los Indices de los Protocolos de San José, Cartago, Alajuela y Heredia respectiva

mente. Los cuadros Nos. 3, 4 y 5 presentan los totales de todo el Valle Central y un resumen del movimiento de transacciones para cada Indice de los Protocolos.

Las transacciones son predominantemente rurales. Del total estudiado, 4.033 transacciones, un 21% corresponde a operaciones urbanas y un 79% a compra-venta rurales. En Cartago y San José, las transacciones urbanas oscilan entre el 24% y 25% del total; en Alajuela y Heredia bastante menos: 14% y 12% respectivamente (Ver Cuadro N° 3).

Considerando el valor de las transacciones según la ubicación urbana y rural (ver Cuadro N° 4) se confirma lo anterior. Donde las transacciones urbanas alcanzan mayor valor, en Cartago, sólo representan el 23% del valor total de las transacciones. En el total general el valor de las transacciones urbanas es de sólo 17% del valor total de las transacciones (9).

Dado que nuestro interés es justamente el estudio de las transacciones de tierra y la expansión del cultivo del café, dejaremos de lado las compra-venta urbanas, para dedicarnos enteramente al estudio de las transacciones rurales.

Entre 1800 y 1850, aparecen 3.203 transacciones rurales de las cuales un 33% corresponden a San José, un 32% a Cartago, un 18% a Alajuela y un 17% a Heredia. En valor se observa una concentración muy significativa a favor de San Jo-

sé: en efecto, el valor de las transacciones rurales registradas en esa provincia representa un 61% del monto total de las transacciones rurales de todo el Valle Central en el período 1800-1850. Las de Cartago representan sólo un 15%, y las de Alajuela y Heredia un 12% y 11% respectivamente.

En cuanto a la distribución cronológica, es manifiesta la concentración del mayor número de transacciones en el período de 1830-1850. En todo el Valle Central, el 80% de las operaciones estudiadas se anotan en el período mencionado. Dicha proporción es relativamente uniforme en San José (83%) Cartago (79%), Alajuela (86%) y Heredia (69%). Y esto que se dice del número de transacciones puede afirmarse, aún con más fuerza al considerarse las compra-ventas según su valor: un 88% de éste, se presenta en el período 1830-1850.

Podemos ahora observar el movimiento de las transacciones con más detalle, tal como permiten hacerlo los gráficos Nos. 1, 2, 3, 4 y 5, contruídos a partir de los Cuadros Nos. 5, 6, 7, 8 y 9.

Las curvas del movimiento general de las compra-ventas en todo el Valle Central (gráfico N° 1) permiten observar, tanto en cuanto al número de operaciones por año, como en cuanto al valor total, una tendencia al estancamiento con fuertes oscilaciones en el período 1800-1820 y una onda fuertemente ascendente entre 1821 y 1850, con caídas coyunturales relativamente notorias en 1826-1827, 1831 y 1847.

Los gráficos para cada Índice de los Protocolos sugieren observaciones más particulares, aunque confirman las tendencias señaladas ya para todo el Valle Central.

En San José (gráfico N° 2), el valor de las transacciones inicia un rápido y corto ascenso en 1820, la caída de 1826 es mucho más pronunciada que en el gráfico N° 1. La tendencia decididamente ascendente sólo reaparece después de 1830, con algunas caídas menos pronunciadas y continúa hasta 1850.

En Cartago (gráfico N° 3) si bien encontramos el alza a partir de 1820, el movimiento es mucho menos decidido que en San José y tanto en número como en valor, presenta oscilaciones de amplitud desmesurada que empañan la claridad del movimiento ascendente.

El caso de Alajuela y Heredia (Gráficos Nos. 4 y 5) es algo parecido al de Cartago: oscilaciones muy pronunciadas sobre todo en las curvas de valor, pero en cambio observa un contraste marcado entre los períodos 1800-1830 y 1831-1850. En esto el parecido es notorio con la curva de San José.

b) La distribución espacial de las transacciones inmobiliarias rurales (1800-1850)

La mención de la ubicación que apareció en un 92% de transacciones rurales estudiadas, permite hacer un estudio de localización de las compraventas. Conviene señalar que no en todos los casos en que aparecía la mención del lugar fue posible efectuar la localización geográfica. Muchas veces dicha mención es completamente vaga; esto se debe probablemente a la falta de prácticas de agrimensura modernas y de personal capacitado para efectuarlas (10). Pero afortunadamente, en aquellos casos en que se observa una notoria concentración espacial de las transacciones, sí fue posible identificar las localidades. Los resultados se presentan en el Cuadro N° 10, en que se calculó el número de transacciones según ubicación para los períodos 1800-1829 y 1830-1850. Los factores que nos decidieron a calcular la frecuencia para estos dos períodos fueron, por una parte, el hecho de que la expansión cafetalera se produce a partir de 1830, y por otra, las tendencias observadas en el movimiento general de las transacciones que se explicaron en el párrafo anterior.

Los datos del Cuadro N° 10 nos permitieron elaborar el mapa N° 3, en que se presenta la localización geográfica de las frecuencias de las transacciones en el período 1830-

1850, mediante el sistema de representación gráfica denominado de los mapas-bandera (11). Para la localización geográfica se consultaron el Diccionario geográfico de Costa Rica de Félix Noriega, el Mapa de los barrios y cuarteles de San José en 1841, elaborado por Carlos Meléndez, y las Hojas topográficas números 3345-I, 3445-IV y 3346-II, elaboradas por el Instituto Geográfico Nacional de Costa Rica.

El Cuadro N° 10 y el mapa N° 3 nos muestran que en el período 1830-1850 la mayor concentración de transacciones se encuentra en torno a las ciudades de Cartago y de San José. Sin embargo, es necesario notar el contraste en la distribución espacial de las transacciones en la sección oriental y occidental del Valle Central. En la sección occidental se observa una dispersión en abanico, centrada en San José, Alajuela y Heredia. En Cartago, en cambio, se observa un denso núcleo en torno a la ciudad. Se puede explicar la dispersión particular que se observa en el occidente del Valle Central en función de la expansión del cultivo del café que se da en ese período. Esta convicción se refuerza considerablemente al comparar este mapa con el elaborado por Carolyn Hall a partir de la "Lista de hacendados de café" de 1843 (12), que aquí se reproduce como mapa N° 4.

c) El precio de la tierra

Combinando la información sobre el valor de la tran-
sacción y el área de la propiedad, fue posible calcular en
947 casos el precio por unidad de superficie. O sea que -
fue posible el cálculo del precio para un 30% del total de -
transacciones estudiadas. El procedimiento seguido consistió
en calcular el precio en pesos por manzana, reduciendo a es-
ta unidad de superficie los casos en que el área se encontró
expresada en caballerías y varas cuadradas. Hubo algunos ca-
sos en los que, pese a encontrarse expresada la extensión, -
no fue posible calcular el precio por unidad de superficie,
debido a dificultades para efectuar la conversión a manzanas
o hectáreas. Finalmente, los precios por manzana fueron re-
ducidos a precios por hectárea. Para facilitar al lector, -
en el Cuadro N° 11, en que se presentan los resultados de -
los cálculos, se prefirió reproducir los precios por manzana
y por hectárea a la vez.

En el período considerado se observa un fuerte aumento
en el precio de la tierra. En todo el Valle Central el pro-
medio por hectárea pasa de 4.70 pesos en el período 1800-
1820 a 88.02 pesos por hectárea en el período 1841-1850: es
decir, un aumento de 1.773%.

Observando el precio para cada Indice de los Protocolos
se puede observar una tendencia similar en cada uno de los

casos. Si se comparan los promedios de los períodos 1831-1840 y 1841-1850, se puede observar que el aumento relativo es muchísimo más fuerte en San José que en las otras regiones. Esto se puede ver con más claridad en el gráfico N° 6. La lectura de este gráfico sugiere también otra observación. En términos absolutos, los precios de la tierra por hectárea son bastante más elevados en San José que en el resto del Valle Central.

Para completar el estudio del precio de la tierra y sus variaciones, se procedió a calcular hasta donde fue posible, el precio en pesos por hectárea, para aquellos lugares geográficos que presentaron las mayores cantidades de transacciones en el período 1831-1850. Los resultados se presentan en el Cuadro N° 12. Como en los casos anteriores, y para facilitar las comparaciones, se incluyeron tanto los precios por manzana como por hectárea.

En las localidades cercanas a la ciudad de San José es donde se observa el mayor incremento relativo de precios, comparando los promedios de los períodos 1831-1840 y 1841-1850. Los incrementos más fuertes se encuentran en Curridabat (575%) y en San Juan del Murciélago (actualmente Tibás) (579%). Salvo en Mata Redonda en todos los lugares consignados los incrementos son bastante superiores al 100%. En los lugares en torno a Cartago, Heredia y Alajuela, no es posible estudiar las variaciones relativas, debido a la es-

casez de datos para el período 1831-1840.

La comparación de los precios promedio en términos absolutos muestra que la tierra se valoriza muchísimo más en torno a San José y Heredia que en las cercanías de Cartago y Alajuela. Debemos subrayar por último que las observaciones sobre el precio de la tierra según su localización geográfica, que acabamos de efectuar deben considerarse como meramente indicativas; y no puede ser de otro modo, dados los pocos casos que intervienen en los promedios calculados, y que se consignan en el Cuadro N° 12. Pero el interés de estas observaciones es significativo, si se tiene en cuenta que concuerdan en todo con las conclusiones derivadas de los análisis anteriores, que sí se basan en un número de casos estadísticamente relevante.

d) Conclusiones

El análisis de los aspectos económicos de las transacciones que acabamos de efectuar nos permite establecer las siguientes conclusiones:

- 1) en el período 1830-1850 se observa una notable intensificación en cuanto al número, valor y precio por hectárea, de las transacciones;
- 2) este proceso es particularmente notorio en las zonas de auge del cultivo del café, es decir, los lugares de la Meseta Central cercanos a la ciudad de San José.

NOTAS

- (1) Cf. Ciro F.S. Cardoso, "Historia económica del café en Centroamérica, siglo XIX: estudio comparativo", en Estudios Sociales Centroamericanos, No 10, enero-abril, 1975, pp. 9-55.
- (2) Cf. James J. Parsons, Antioqueño Colonization in Western Colombia, Berkeley and Los Angeles, University of California Press, 1949, pp. 136-139.
- (3) Caroly Olive Hall, Some effect; of the spread of coffee cultivation upon the landscape of Costa Rica in the nineteenth and twentieth centuries, Oxford, St. Hugh's College, 1972, tesis doctoral, mecanografiada, p. 28 y figura 2.
- (4) Idem, pp. 28 y 91.
- (5) Cf. Ciro F.S. Cardoso, "La formación de la hacienda cafetalera en Costa Rica, siglo XIX", artículo inédito mecanografiado, pp. 26 y siguientes.
- (6) Robert Glasgow Dunlop, in Ricardo Fernández Guardia (introducción, notas y traducción de), Costa Rica en el siglo XIX, antología de viajeros, San José, EDUCA, 1970 (2da ed.), pp. 115-116.
- (7) Cf. Ciro F. S. Cardoso, Art. Cit. pp. 29-30.
- (8) Ofrecemos a continuación un cuadro resumen de las transacciones con y sin valor; 1800-1850:

Indice de	Número total de transacciones con valor	Número total de transacciones sin valor	Número total de transacciones
San José	1025 (97%)	37 (3%)	1062 (100%)
Cartago	1017 (99%)	9 (1%)	1026 (100%)
Alajuela	569 (99%)	7 (1%)	576 (100%)
Heredia	371 (69%)	168 (31%)	539 (100%)

- (9) Como se observó en la nota anterior, el porcentaje de las transacciones en que no se indica el valor es muy reducido.
- (10) Todavía en 1876 se señalaban serios problemas relativos a la agrimensura y otros requisitos legales, en lo que concierne a los baldíos: podemos suponer que ello se aplica igualmente a las transacciones inmobiliarias. Cf. Archivo Nacional, Serie Hacienda No 6420, 1876: "Consulta que lleva el Sr. Juez de Hacienda sobre los graves perjuicios que trae la ley por denuncios de baldíos para la Hacienda Pública y los denunciantes".
- (11) Cf. las indicaciones metodológicas de Jacques Bertin sobre este tipo de mapas en, José Gentil Da Silva, Desarrollo económico, subsistencia y decadencia en España, Madrid, Editorial Ciencia Nueva, 1967, pp. 238-243.
- (12) Archivo Nacional, Serie Gobernación No 8835, Ver Apéndice, Infra.

CAPITULO III

ANALISIS SOCIAL DE LAS TRANSACCIONES

Los nombres y apellidos de los compradores y vendedores aparecen consignados en todos los casos estudiados (salvo unos 3 ó 4, en que la información no aparece, probablemente por deterioro del original o por ilegibilidad). Esta información invita a efectuar un análisis social de las transacciones, cuyo objetivo principal es el de ver si se puede reconocer, a través de ella, un grupo social relativamente definido: acaparadores de tierra, cafetaleros, etc.

Este tipo de análisis requirió los siguientes pasos:

- a) la clasificación de todas las transacciones rurales por orden alfabético de vendedores y de compradores;
- b) el estudio del número de operaciones para cada nombre y apellido, reteniéndose todos los casos en que le aparecieron 4 ó más transacciones;
- c) el cálculo del valor total acumulado por cada vendedor y por cada comprador.

Todos los cálculos anteriores se efectuaron para cada Indice de los Protocolos, dividiendo las transacciones en dos grupos cronológicos: 1800-1830 y 1831-1850.

Una vez detectados los principales compradores y vendedores, teniendo en cuenta la cantidad de operaciones efectuadas y el valor de éstas, se procedió a comparar dichos

nombres con otros documentos:

- a) la "Lista de los hacendados de café en los departamentos de Cartago, San José, Heredia y Alajuela" de 1843 (Archivo Nacional, Serie Gobernación N° 8835, 1843, ver Infra, apéndice I);
- b) las listas de exportadores de café correspondientes a los años 1843, 1845 y 1846 (Archivo Nacional, Serie Hacienda Nos. 6658 y 6355), ya estudiadas por Samuel Stone (1);
- c) la lista de casas comerciales y consignatarias vinculadas al comercio de importación, establecida por José Luis Vega en un avance de investigación (2);
- d) la "Lista parcial de los primeros grandes caficultores de Costa Rica" elaborada por Samuel Stone con base en diversas fuentes, entre otras los Indices de los Protocolos (3).

De esta comparación se podrá establecer en qué medida existen vinculaciones entre los principales compradores y vendedores de tierras y los grupos vinculados a la producción y exportación de café.

a) Los vendedores

En el período 1800-1830 sólo aparecen vendedores con 4 ó más transacciones en los Indices de los Protocolos

de San José, Cartago y Heredia (ver Cuadros Nos. 13, 14 y 15). Ni desde el punto de vista de las cantidades de transacciones por cada vendedor, ni observando el valor acumulado por cada persona, aparece concentración alguna. El valor total de lo negociado por los vendedores con 4 ó más transacciones, alcanza la cifra mayor en los Indices de los Protocolos de Cartago, pero representa sólo 12% del valor total de las transacciones rurales en ese mismo Protocolo y en ese mismo período. En otros términos el 88% del valor total de las transacciones se distribuye entre vendedores que registran menos de 4 transacciones.

El mismo análisis, para el período 1831-1850, conduce a conclusiones parecidas. Si bien aparecen un número mucho más grande de vendedores con 4 ó más transacciones, y los montos negociados son mucho mayores que en el período anterior -lo cual es perfectamente lógico, dado el incremento de las actividades económicas en ese período-, no se observa ningún proceso de concentración en las ventas (ver Cuadros Nos. 16, 17, 18 y 19). En el Indice de los Protocolos de San José, los vendedores con 4 ó más transacciones participan sólo de un 14% del valor total negociado en ese período, y esta proporción es igualmente baja en los otros Indices: 14% en Cartago, 21% en Alajuela y 14% en Heredia. Individualmente, los vendedores que acumulan un mayor valor en cada Indice representan proporciones muy bajas sobre el

valor total de las transacciones rurales en ese período y en cada Índice: Gordiano Fernández en San José 3.6%; Ramón Jiménez en Cartago 29%; José María Alfaro en Alajuela 5.7%; y Manuel Zamora en Heredia 8.5%.

En conclusión, desde el punto de vista de los vendedores no puede hablarse de un fenómeno de concentración o acaparamiento en pocas manos.

b) Los compradores

En el período 1800-1830 se observa un fenómeno similar a lo ya apuntado para los vendedores (ver Cuadros Nos. 20, 21 y 22). Muy pocas personas compran 4 ó más veces, y los valores negociados representan porcentajes muy bajos del monto global de las operaciones.

En el período 1831-1850 se observan ciertos fenómenos interesantes. En primer lugar, se nota, desde el punto de vista de los compradores con 4 ó más transacciones, una actividad mucho mayor que para los vendedores (ver Cuadros Nos. 23, 24, 25 y 26). Parece aceptable concluir que en ese período la compra de tierras es un negocio mucho más conveniente que la venta (nuestra suposición básica es que las personas con 4 ó más operaciones compran o venden por motivaciones esencialmente empresariales). El mismo fenómeno se observa teniendo en cuenta el valor total de lo operado,

que en términos absolutos es muchísimo mayor para las compras que para las ventas (así, por ejemplo, para el Indice de Protocolos de San José, las ventas efectuadas por personas con 4 ó más transacciones suman 108.009 pesos, mientras que las compras totalizan 266.669 pesos).

Sin embargo, este proceso no se produce en condiciones que permitan afirmar la existencia de un fenómeno de concentración o acaparamiento. Si bien el monto global de las compras efectuadas por personas con 4 ó más transacciones es, proporcionalmente, bastante mayor que el de las ventas (en el Indice de los Protocolos de San José, dichas compras representan el 33% del total, en Cartago 19%, en Alajuela 16% y en Heredia 27%), ningún comprador, individualmente, alcanza a negociar un porcentaje del valor global que permita hablar de acaparamiento o concentración. Lorenzo de Vars, el mayor comprador en el Indice de los Protocolos de San José, sólo participa en un 5.2% del valor total de lo operado en transacciones rurales en ese período y en ese Protocolo. Y lo mismo ocurre en Cartago (Alejo Aguilar 1.8%) y Alajuela (José María Alfaro 3.8%). En el Indice de los Protocolos de Heredia, el mayor comprador, Nicolás Ulloa, negocia 10.2% del valor total. Sin embargo, la cifra absoluta es relativamente baja (13.019 pesos), comparada con la de San José (ver Cuadros Nos. 23 y 26), por lo que no se podría hablar, tampoco en ese caso, de acaparamiento.

c) Compradores y vendedores y el negocio del café

La comparación entre los nombres de los compradores y vendedores que aparecen tanto comprando simultáneamente en más de uno de los Indices de los Protocolos, o que aparecen comprando y vendiendo en el mismo Indice, o que venden en más de uno de los Indices, y que se efectuó para el período 1831-1850, no revela, tampoco, indicios que apunten en el sentido del acaparamiento. Sólo dos nombres aparecen comprando en más de uno de los Indices de los Protocolos (Juan Rafael Mora, que aparece en San José y Heredia, totaliza 24 transacciones con un valor de 16.648 pesos y José María Castro que aparece en San José y Alajuela, totaliza 14 transacciones con un valor de 6.379 pesos).

Analizando los vendedores en los cuatro Indices no encontramos ningún nombre repetido; y efectuando la comparación entre compradores y vendedores en cada Indice, sólo encontramos cuatro menciones simultáneas en San José (ver Cuadros Nos. 16 y 23), dos en Alajuela (ver Cuadros Nos. 18 y 25); una en Heredia (ver Cuadros Nos. 19 y 26) y ninguna en Cartago.

La confrontación de los cuadros de compradores y vendedores con la lista de cafetaleros elaborada por Samuel Stone y con la "Lista de hacendados de café" de 1843, revela que, en su gran mayoría, los compradores y vendedores que apare -

cen en el Índice de los Protocolos de San José, son empresarios cafetaleros (ver los Cuadros Nos. 16 y 23). Esto termina de confirmar nuestra hipótesis en el sentido de que la intensificación de las transacciones de tierras en el período 1831-1850, se produce sobre todo en función de la expansión cafetalera.

La comparación entre nuestras listas de compradores y vendedores con las de exportadores de café presentadas por Samuel Stone revelan una participación bastante reducida de los principales compradores y vendedores en la exportación directa. En 1843, de un total de 17 embarques, sólo 6 fueron efectuados por personas que aparecen en las listas de compradores y vendedores; en 1845, la proporción fue de 52 embarques en total, de los cuales sólo 8 son efectuados por personas mencionadas en nuestras listas; en 1846 de 44 embarques sólo 5 fueron efectuados por nuestros compradores y vendedores (4).

La comparación con la lista de comerciantes importadores elaborada por José Luis Vega muestra resultados parecidos. De un total de 78 firmas, sólo 10 corresponden a personas que aparecen en nuestras listas (5).

Nuestro análisis confirma, pues, un fenómeno ya bien conocido: en el negocio de exportación interviene una mayoría de empresarios no vinculados directamente a la producción del café (6).

NOTAS

- (1) Samuel Stone, "Los cafetaleros", en Revista de Ciencias Jurídicas, Universidad de Costa Rica, No 13, junio de 1969, pp. 214-217.
- (2) José Luis Vega Carballo, "El nacimiento de un régimen de burguesía dependiente: el caso de Costa Rica (II)", en Estudios Sociales Centroamericanos, No 6, 1973, pp. 100-102.
- (3) Samuel Stone, Art. Cit., pp. 185-188. Stone utiliza los protocolos escogiendo únicamente los nombres de compradores y vendedores de propiedades de más de 1000 pesos, entre 1820 y 1850, que aparecen en transacciones ubicadas en las regiones más típicas del café como Curridabat, el Mojón, etc. En nuestro estudio hemos seguido un criterio diferente al de Stone, al tener en cuenta todas las transacciones rurales y el número de operaciones efectuadas por cada comprador y vendedor. La diferencia de criterios se explica fácilmente teniendo en cuenta las finalidades de ambos trabajos. Stone establece una lista de los principales caficultores; nosotros nos preocupamos por estudiar el movimiento de compra-venta de tierras como fenómeno económico y sus consecuencias sociales.
- (4) Idem, pp. 214-217.
- (5) Cf. José Luis Vega Carballo, Art. Cit.
- (6) Cf. Stone, Art. Cit. pp. 196-197; Ciro F.S. Cardoso, "La formación de la hacienda cafetalera en Costa Rica, siglo XIX", artículo inédito, mecanografiado, pp. 34-35.

CONCLUSIONES

Creemos que nuestro trabajo permite responder, a esta altura del análisis de la documentación, a las inquietudes que fueron nuestro punto de partida, con cierta precisión. Por supuesto que, dado el carácter limitado de este trabajo difícilmente puede sostenerse que las respuestas sean definitivas. La tarea sería más bien la de continuar esforzándose en responder a las preguntas del principio pero con una documentación de otro tipo. En particular nos parece que sería más adecuado ampliar el estudio a la adjudicación de baldíos, y a la disolución de comunales, los dos mecanismos restantes en la formación de la propiedad territorial del Valle Central. Otro aspecto que requeriría estudios más detallados es el del beneficio y comercialización del café.

Creemos que nuestro estudio ha mostrado con cierta claridad la importancia de las compra-ventas de tierras rurales en la expansión cafetalera. El análisis económico de las transacciones mostró como, en el período 1831-1850, se producía una notable intensificación de las operaciones, tanto en cuanto a número, valor global y precio por hectárea, en las zonas de auge del cultivo del café, es decir, las regiones de la Meseta Central cercanas a San José. El análisis social de las transacciones mostró las conexiones muy claras entre los cafetaleros y los principales compradores y vendedores en el período 1831-1850.

Estos resultados nos permiten proponer la utilización de las curvas de transacciones inmobiliarias rurales (sobre todo en San José) como un indicador indirecto de la coyuntura del café en Costa Rica en el período estudiado. Esta posibilidad es tanto más atrayente cuanto, en este período, no se dispone de ninguna otra fuente que permita construir series de continuidad equivalentes (1).

Nuestro estudio permite plantear, por último una cuestión de índole más general, de importancia decisiva para entender adecuadamente los caracteres del desarrollo económico y social de Costa Rica en los siglos XIX y XX. En qué medida se produce, con la expansión cafetalera, un proceso de concentración de la propiedad de la tierra? Mientras - que Rodrigo Facio afirma el predominio de la pequeña propiedad y del libre acceso a la tierra en el primer período de la expansión cafetalera (2), F. Moretzsohn de Andrade, utilizando la misma fuente que sirvió de base a nuestro estudio, pretende demostrar que ya en el período 1800-1850, había avanzado grandemente el proceso de concentración de la propiedad, identificando un grupo de 62 personas que él define como acaparadores de tierra (3). Creemos haber efectuado un estudio detallado y prácticamente exhaustivo de la información que aparece en los Indices de los Protocolos y no encontramos ninguna prueba sólida que apoye la tesis de Moretzsohn de Andrade. Como este autor no especifica el mé

todo que utiliza por elaborar la información de los Protocolos, no resulta posible criticarlo en detalle; pero si es notorio que parece haber trabajado con poco refinamiento y con un número de transacciones bastante inferior a las estudiadas por nosotros, ya que, para el período 1800-1849, computa un total de 2.428 transacciones, aparentemente sin discriminar entre urbano y rural.

Nuestro trabajo confirma más bien los estudios de Carolyn Hall, quien recurriendo a muchas otras fuentes, como el Registro de la Propiedad y los Censos agrícolas, no encuentra un proceso avanzado de concentración de la propiedad aún en la segunda mitad del siglo XIX y las primeras décadas del siglo XX (4).

Nos parece también que nuestro trabajo muestra a los cafetaleros como un grupo empresarial particularmente dinámico. Un grupo de empresarios innovadores, en el sentido de Schumpeter, frente a un mercado de tierra bastante próximo al modelo de "competencia perfecta" tan caro a la economía marginalista. Pero conviene notar que esta imagen, perfectamente resultante de las condiciones imperantes durante el primer período de la expansión cafetalera, sufrirá sensibles modificaciones, que aparecen claras cuando se toman en cuenta elementos del contexto global. Cuando se complete la ocupación de las tierras aptas para el café en el Valle Central, se estará llegando al "fin de la frontera", en lo

que atañe al café; por otra parte, el beneficio, el financiamiento y los mecanismos de comercialización, introducirán desde el comienzo efectos de dominación. Pero estos problemas exceden con amplitud los objetivos de este trabajo.

NOTAS

- (1) Para una excelente utilización de indicadores indirectos de la coyuntura económica, Cf. Miles Wortman, "Government Revenue and Economic Trends in Central America, 1789-1819", en Hispanic American Historical Review, mayo de 1975, pp. 251-286.
- (2) Cf. Rodrigo Facio, Estudio sobre Economía Costarricense, San José, Editorial Costa Rica, 1972 (2da ed.), p.43.
- (3) F. Moretzsohn de Andrade, "Decadencia do campesinato costarriquenho", en Revista Geográfica, Rio de Janeiro, No 66, 1967, pp. 137-139.
- (4) Carolyn Olive Hall, Some effects of the spread of coffee cultivation upon the landscape of Costa Rica in the nineteenth and twentieth centuries, Oxford, St. Hugh's College, 1972, tesis doctoral, mecanografiada, pp. 99-104.

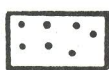
MAPAS

Mapa No 1: Costa Rica, relieve.

Fuente: Carolyn Olive Hall, Some effects of the spread of coffee cultivation upon the landscape of Costa Rica in the nineteenth and twentieth centuries. Ph.D. thesis, Oxford, 1972, figura 1.



referencias



Llanuras, menos de 150 mts. entre las alturas y los valles adyacentes



Colinas, 150-160 mts. entre las elevaciones y los valles adyacentes



Montañas, 600 mts. o más entre las elevaciones y los valles adyacentes.



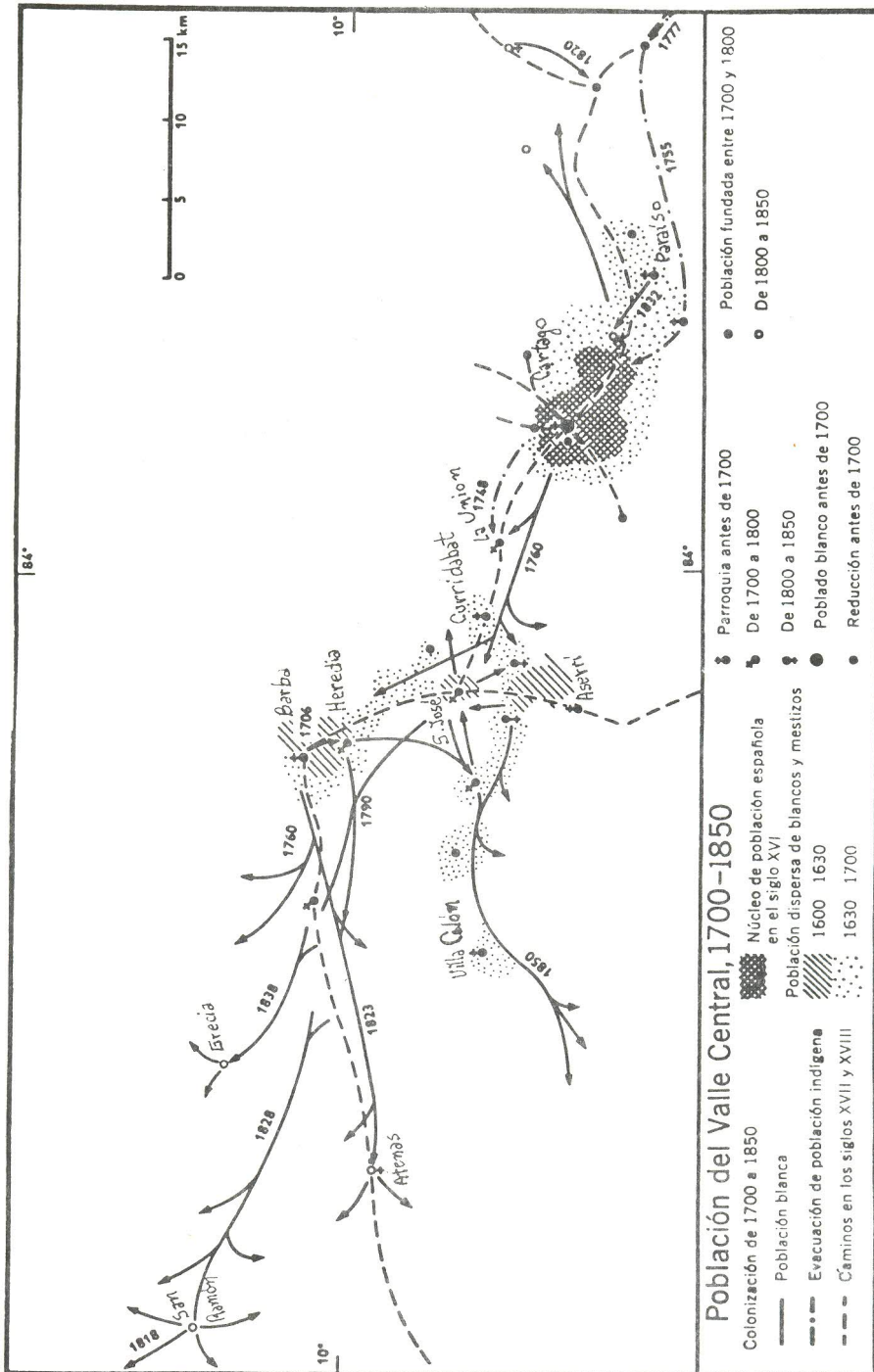
CENTRO DE
INVESTIGACIONES HISTÓRICAS DE
AMÉRICA CENTRAL

№ 9955

Mapa No. 2: Población del Valle Central (1700-1850)

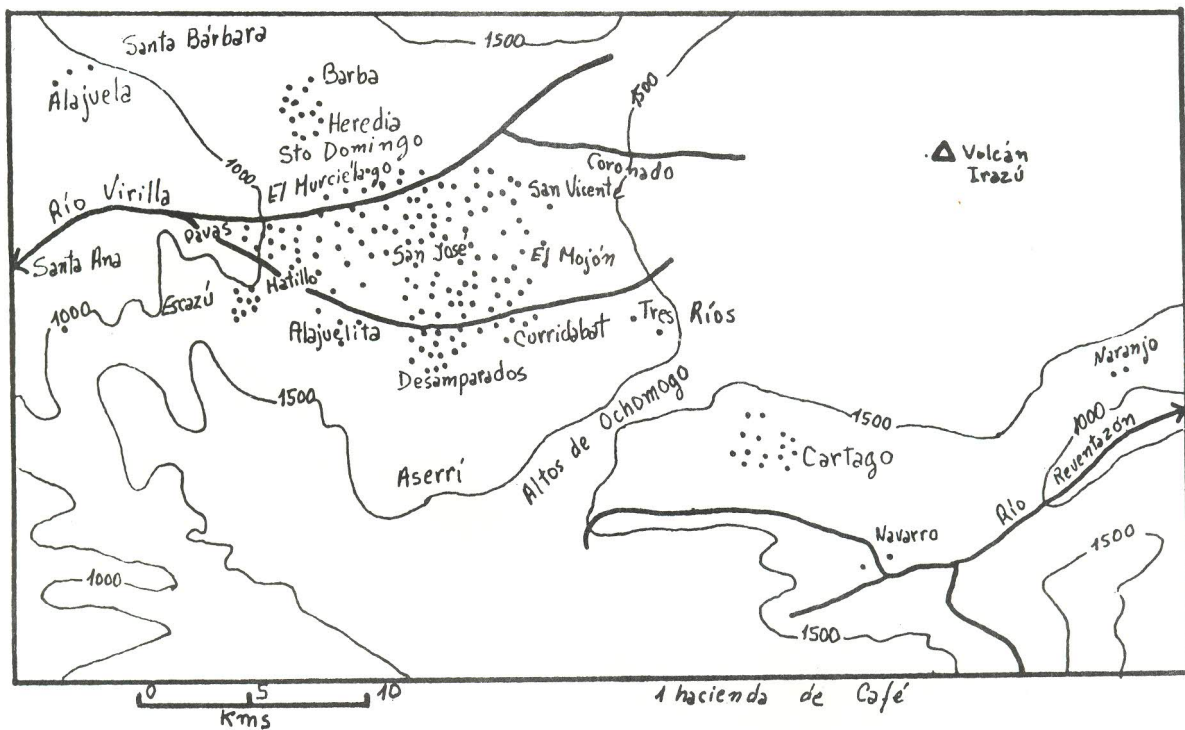
Fuente: Gerhard Sandner, La colonización agrícola de Costa Rica, San José, Instituto Geográfico de Costa Rica, 1964, tomo 1, figura 4.

Advertencia: se indican los nombres de lugar con la nomenclatura actual.



Mapa No 4: Distribución de las fincas de café en la Meseta Central de Costa Rica, 1843.

Fuente: "Lista de hacendados de café", Cf. Infra, Apéndice I, elaboración cartográfica de Carolyn Hall, Op.Cit. figura 12.



Mapa No 3: Número de transacciones inmobiliarias rurales según localización geográfica en el Valle Central, 1830-1850.

Fuente: Cuadro No 10, para detalles sobre la elaboración, Cf. el texto, capítulo 2.



CUADROS Y GRAFICOS

Cuadro N° 1: Población de Costa Rica en los años de 1824, 1836 y 1844

	1824	1836	1844
San José	15.472	17.965	19.725
Escazú	2.295	2.475	2.700
Curridabat	375	443	365
Aserri	441	485	802
Pacaca	978	1.038	1.352
Desamparados	---	1.200 *	1.500
San Juan	---	---	2.500 **
TOTAL	<u>19.561</u>	<u>23.606</u>	<u>28.944</u>
Cartago	11.028	14.166	16.275
Quircot	150	195	271
Tobosi	189	183	265
Cot	432	477	582
Tres Ríos	532	854	1.029
Ujarrás	1.590	1.883	2.507
Orosi	717	579	465
Atirro y Tucurrique	198	211	220
TOTAL	<u>14.836</u>	<u>18.548</u>	<u>21.614</u>
Heredia	10.809	13.612	14.900
Barba	1.451	1.650	1.780
TOTAL	<u>12.260</u>	<u>15.262</u>	<u>16.680</u>
Alajuela	8.027	7.163	10.443
Atenas	---	1.000	1.400
TOTAL	<u>8.027</u>	<u>8.163</u>	<u>11.843</u>
TOTAL DE COSTA RICA (Incluye Guanacaste)	<u>65.393</u> =====	<u>78.365</u> =====	<u>93.871</u> =====

* datos de 1825

** datos de 1837

FUENTE: B. Thiel, Monografía de la Población de la República de Costa Rica en el Siglo XIX, San José, 1900, (Reedición de 1951)

Cuadro N° 2: Denuncias de baldíos y adjudicaciones en virtud de cultivos y concesiones. 1584 - 1890

Períodos	Tierras Vendidas (en hectáreas)	Tierras Donadas (en hectáreas)
1584 - 1821	77.487	12.127
1822 - 1839	56.439	13.896
1840 - 1850	28.450	3.853
1850 - 1860	53.769	34.413
1860 - 1870	35.783	6.839
1870 - 1880	52.329	34.727
1880 - 1890	54.535	86.225
	358.792	191.630

FUENTE: Ciro F. S. Cardoso "Historia económica del café en Centroamérica (Siglo XIX): Estudio Comparativo" en Estudios Sociales Centroamericanos, San José, enero - abril de 1975, p. 19. Según datos de la memoria de Hacienda y Comercio del Secretario de Estado Ricardo Montealegre, en Gaceta Oficial, 16 de julio de 1896

Cuadro N° 3: Número total de transacciones urbanas y rurales según los índices de los Protocolos en San José, Cartago, Alajuela y Heredia, y en todo el valle central; períodos 1800-1830 y 1831-1850

SAN JOSE

	Urbanas	Rurales	Total
1800-1830	60	185	245
1831-1850	284	877	1.171
TOTAL	344	1.062	1.416

CARTAGO

	Urbanas	Rurales	Total
1800-1830	110	215	325
1831-1850	206	811	1.017
TOTAL	316	1.026	1.342

ALAJUELA

	Urbanas	Rurales	Total
1800-1830	13	81	94
1831-1850	84	495	579
TOTAL	97	576	673

HEREDIA

	Urbanas	Rurales	Total
1800-1830	16	169	185
1831-1850	57	370	427
TOTAL	73	539	612

TODO EL VALLE CENTRAL

	Urbanas	Rurales	Total
1800-1830	199	650	849
1831-1850	631	2.553	3.184
TOTAL	830	3.203	4.033

FUENTE: Índices de los Protocolos de San José, Cartago, Alajuela y Heredia

Cuadro N° 4: Valor total (en pesos) de las transacciones urbanas y rurales, según los Indices de los Protocolos en San José, Cartago, Alajuela y Heredia, y en el valle central; períodos 1800-1830 y 1831-1850

SAN JOSE

	Urbanas	Rurales	Total
1800-1830	20.145-4r	39.979-6r	60.125-2r
1831-1850	156.505-5r	796.403-2r	952.908-7r
TOTAL	176.651-1r	836.383	1.013.034-1r

CARTAGO

	Urbanas	Rurales	Total
1800-1830	29.328-1r	45.114-1r	74.442-2r
1831-1850	34.479-2r	164.241-5r	198.720-7r
TOTAL	63.807-3r	209.355-6r	273.163-1r

ALAJUELA

	Urbanas	Rurales	Total
1800-1830	2.964-5r	6.811-2r	9.775-7r
1831-1850	23.936	163.685-7r	187.621-7r
TOTAL	26.900-5r	170.497-1r	197.397-6r

HEREDIA

	Urbanas	Rurales	Total
1800-1830	2.971	17.215-6r	20.186-6r
1831-1850	13.804	127.589-2r	141.393-2r
TOTAL	16.775	144.805	161.580

TODO EL VALLE CENTRAL

	Urbanas	Rurales	Total
1800-1830	55.409-2r	109.120-7r	164.530-1r
1831-1850	228.724-7r	1.251.920	1.480.644-7r
TOTAL	284.134-1r	1.361.040-7r	1.645.175

FUENTE: Indices de los Protocolos de San José, Cartago, Alajuela y Heredia

Cuadro N° 5: Total de Transacciones inmobiliarias registra
das en los Indices de los Protocolos de San -
José, Cartago, Alajuela y Heredia (1800-1850).
Cantidad y valor (en pesos), Urbanas y Rurales

Año	Urbanas		Rurales		Total	
	N°	Valor	N°	Valor	N°	Valor
1800	4	1.420	3	210	7	1.630
1801	2	330	12	1.160	14	1.490
1802	1	50	17	2.090	18	2.140
1803	7	2.625	17	1.168	24	3.793
1804	5	2.255	28	2.471	33	4.726
1805	5	1.202-5r	13	5.695	18	6.897-5r
1806	2	460	16	3.369	18	3.829
1807	8	1.931-5r	6	1.010	14	2.941-5r
1808	4	835	11	2.529-5r	15	3.364-5r
1809	4	550	8	516	12	1.066
1810	6	868	22	2.359	28	3.227
1811	4	348	14	1.541	18	1.889
1812	1	70	9	972	10	1.042
1813	3	1.100	17	1.125-4r	20	2.225
1814	5	3.936	24	2.026	29	5.962
1815	1	370	18	2.172-4r	19	2.542-4r
1816	7	1.789	25	1.739	32	3.528
1817	6	1.440	21	5.950-4r	27	7.390-4r
1818	7	2.178-4r	29	2.277	36	4.455-4r
1819	2	174	13	1.597	15	1.771
1820	7	2.063	13	1.361	20	3.424
1821	4	620	23	6.876	27	7.496
1822	8	1.579	40	6.396-2r	48	7.975-2r
1823	8	1.013	33	5.201-4r	41	6.214-4r
1824	12	5.879-5r	26	5.667-4r	38	11.546-4r
1825	8	1.162	31	7.537-1r	39	8.699-1r
1826	8	1.396	25	3.064-4r	33	4.460-4r
1827	8	4.135	15	3.408	33	7.543
1828	6	1.449	35	7.141-1r	41	8.590-1r
1829	22	5.049	40	11.719-3r	62	16.768-3r
1830	23	7.985	47	8.760-4r	70	16.745-4r
1831	21	4.790	43	10.354	64	15.144
1832	33	9.507	73	17.668	106	27.175
1833	27	5.511	78	20.600-6r	105	26.111-6r
1834	32	11.482-5r	121	26.949-5r	153	38.431-5r
1835	19	3.864	55	11.547-2r	74	15.411-2r

Cuadro N° 5: Continuación

Año	Urbanas		Rurales		Total	
	N°	Valor	N°	Valor	N°	Valor
1836	22	4.410	38	7.294-3r	60	11.704-3r
1837	8	2.979	60	11.487	68	14.466
1838	26	7.381	85	18.776-4r	111	26.157-4r
1839	26	10.107	102	47.657	128	57.764-4r
1840	26	9.035	128	45.471-5r	154	54.506-5r
1841	24	7.980	88	45.686-4r	112	53.666-4r
1842	30	4.346-2r	75	30.213-4r	105	34.559-4r
1843	19	9.978	91	41.618-3r	110	51.596-3r
1844	54	18.700-4r	172	68.731-6r	226	87.432-2r
1845	47	19.238	156	143.637	203	162.875
1846	31	15.409-4r	152	113.337-1r	183	128.746-5r
1847	41	16.022	234	85.006-1r	275	101.028-1r
1848	53	18.066	245	159.976-5r	298	178.042-5r
1849	31	14.689	301	228.187-4r	332	242.876-4r
1850	61	35.275	256	157.423-4r	317	192.698-4r

Nota: En los Indices de los Protocolos, aparecen las siguientes lagunas: San José, de 1807 a 1812; Alajuela de 1805 a 1811; Heredia de 1807 a 1809 y 1811 a 1812.

FUENTE: Indices de los Protocolos de San José (Vol I y II); Cartago (Vol. V y VI); Alajuela y Heredia, San José Archivo Nacional, 1904-1930

Cuadro N° 6: Transacciones inmobiliarias registradas en los
Indices de los Protocolos de San José (1800 -
1850)
Cantidad y valor (en pesos), Urbanas y Rurales

Año	Urbanas		Rurales		Total	
	N°	Valor	N°	Valor	N°	Valor
1800	0	0	1	160	1	160
1801	1	30	4	204	5	234
1802	0	0	4	693	4	693
1803	3	640	4	161	7	801
1804	2	780	10	559	12	1.339
1805	4	536	3	295	7	831
1806	1	60	8	1.350	9	1.410
1813	0	0	3	177	3	177
1814	1	2.000	10	1.275	11	3.275
1815	2	370	10	1.801	12	2.171
1816	2	621	5	304	7	925
1817	5	1.290	11	1.881-4r	16	3.171-4r
1818	3	1.550	8	1.245	11	2.795
1819	0	0	4	1.048	4	1.048
1820	2	260	4	694	6	954
1821	1	250	9	4.507	10	4.757
1822	2	347-4r	14	1.895	16	2.242-4r
1823	2	363	12	4.047	14	4.410
1824	2	292	13	2.793-2r	15	3.085-2r
1825	4	777	13	5.385	17	6.162
1826	1	114	6	525	7	639
1827	5	3.400	5	1.327	10	4.727
1828	0	0	8	3.337	8	3.337
1829	7	2.490	10	2.119	17	4.609
1830	10	3.975	6	2.197	16	6.172
1831	5	2.150	8	4.751	13	6.901
1832	12	3.294	14	2.698	26	5.992
1833	12	3.210	14	3.817	26	7.027
1834	19	8.672-5r	34	10.944-2r	53	19.616-7r
1835	11	2.243	20	6.232-7r	31	8.475-7r
1836	12	2.316	20	5.674-3r	32	7.990-3r
1837	1	1.500	19	4.935	20	6.435
1838	8	3.612	34	11.537	42	15.149
1839	15	6.749	49	3.518-5r	64	10.267-5r
1840	10	5.278	63	28.897	73	34.175

Cuadro N° 6: Continuación

Año	Urbanas		Rurales		Total	
	N°	Valor	N°	Valor	N°	Valor
1841	10	6.264	46	31.220	56	37.484
1842	11	2.005	34	18.559	45	20.564
1843	9	7.945	30	23.669	39	31.614
1844	28	14.531	65	30.108-6r	93	44.639-6r
1845	26	15.426	67	124.697	93	140.123
1846	12	11.295	55	77.866	67	89.161
1847	11	12.040	62	44.063	73	56.103
1848	27	12.612	86	119.195	113	131.807
1849	17	9.728	103	145.200	120	154.928
1850	28	25.636	54	98.821	82	124.457

Nota: Nótese que existe una laguna en el Índice de los Protocolos de 1807 a 1812

FUENTE: Indices de los Protocolos de San José, San José, Archivos Nacionales, Vol I y II

Cuadro N° 7: Transacciones inmobiliarias registradas en los Indices de los Protocolos de Cartago (1800 - 1850)

Cantidad y valor (en pesos), Urbanas y Rurales

Año	Urbanas		Rurales		Total	
	N°	Valor	N°	Valor	N°	Valor
1800	3	1.350	1	---	4	1.350
1801	1	300	5	891	6	1.191
1802	1	50	5	997	6	1.047
1803	4	1.895	1	750	5	2.645
1804	3	1.475	6	970	9	2.445
1805	1	666-5	6	5.130	7	5.796
1806	0	0	7	2.019-4r	7	2.019-4r
1807	8	1.931-5r	6	1.010	14	2.941-5r
1808	4	835	11	2.529-5r	15	3.364-5r
1809	4	550	8	516	12	1.066
1810	6	868	21	2.269	27	3.137
1811	4	348	14	1.541	18	1.889
1812	7	1.042	9	972	16	2.014
1813	2	1.050	8	918-4r	10	1.968-4r
1814	3	1.876	1	60	4	1.936
1815	0	0	2	346-4r	2	346-4r
1816	3	1.081	3	1.205	6	2.286
1817	1	1.508	4	2.000	5	3.508
1818	3	428-4r	4	610	7	1.038-4r
1819	1	60	3	468	4	528
1820	3	162-6r	4	470	7	632-6r
1821	1	82	7	1.669	8	1.751
1822	5	1.232	7	2.056	12	3.288
1823	4	600	6	862	10	1.462
1824	7	3.887-5r	3	1.950	10	5.837-5r
1825	4	385	10	1.951-4r	14	2.336-4r
1826	6	782	7	1.730	13	2.512
1827	3	735	6	1.891	9	2.626
1828	4	1.400	6	595	10	1.995
1829	10	1.884	15	2.966	25	4.850
1830	10	3.193	15	1.770-4r	25	4.963-4r
1831	7	986	8	1.821	15	2.807
1832	10	2.602	25	6.189	35	8.791
1833	10	1.594	24	8.134	34	9.728

Cuadro N° 7: Continuación

Año	Urbanas		Rurales		Total	
	N°	Valor	N°	Valor	N°	Valor
1834	11	2.642	45	6.621-5r	56	9.263-5r
1835	3	680	11	1.600	14	2.280
1836	8	1.294	11	877	19	2.171
1837	5	979-2r	26	3.091-4r	31	4.070-6r
1838	14	3.269-6r	25	2.690-4r	39	5.960-2r
1839	6	2.288	33	7.550	39	9.838
1840	11	1.966	33	2.926	44	4.892
1841	11	886	18	4.789	29	5.675
1842	16	1.634-2r	18	2.987	24	4.621-2r
1843	7	1.313	26	8.084	33	9.397
1844	18	1.189-4r	61	16.591	79	17.780-4r
1845	12	1.932	39	6.416	51	8.348
1846	11	1.575-4r	39	11.128	50	12.703-4r
1847	16	1.789	63	7.828	79	9.617
1848	11	2.210	98	16.680	109	18.890
1849	7	1.286	104	20.435	111	21.721
1850	12	2.363	104	27.803	116	30.166

FUENTE: Indices de los Protocolos de Cartago, San José, Archivos Nacionales, Vol. V, VI

Cuadro N° 8: Transacciones inmobiliarias registradas en los
Indices de los Protocolos de Alajuela (1800-
1850).
Cantidad y valor (en pesos), Urbanas y Rurales

Año	Urbanas		Rurales		Total	
	N°	Valor	N°	Valor	N°	Valor
1800	0	0	0	0	0	0
1801	0	0	2	65	2	65
1802	0	0	0	0	0	0
1803	0	0	6	159	6	159
1804	0	0	3	212	3	212
1805	0	0	1	200	1	200
1812	0	0	0	0	0	0
1813	1	50	1	30	2	80
1814	1	60	3	130	4	190
1815	0	0	1	25	1	25
1816	0	0	2	120	2	120
1817	0	0	2	69	2	69
1818	0	0	4	372	4	372
1819	1	114	1	81	2	195
1820	1	175	3	197	4	372
1821	1	28	4	425	5	453
1822	0	0	12	748-4r	12	748-4r
1823	1	50	3	192-4r	4	242-4r
1824	3	1.700	10	924-2r	13	2.624-2r
1825	0	0	2	210	2	210
1826	0	0	4	259	4	259
1827	0	0	0	0	0	0
1828	1	0	4	294	5	294
1829	1	150	4	241	5	391
1830	2	637-5r	8	1.767	10	2.404-5r
1831	6	900	18	2.326	24	3.226
1832	8	2.481	15	3.170	23	5.651
1833	1	175	25	4.515-6r	26	4.690-6r
1834	2	168	25	4.126	27	4.294
1835	3	385	13	1.629-3r	16	2.014-3r
1836	2	800	3	193	5	993
1837	1	150	7	961	8	1.111
1838	1	100	20	4.089	21	4.189

Cuadro N° 8: Continuación

Año	Urbanas		Rurales		Total	
	N°	Valor	N°	Valor	N°	Valor
1839	3	325	14	3.310-2r	17	3.635-2r
1840	2	1.100	12	3.330	14	4.430
1841	2	830	8	2.629	10	3.459
1842	1	267	14	2.929-4r	15	3.196-4r
1843	3	720	11	3.842	14	4.562
1844	6	2.355	19	5.030	25	7.385
1845	8	1.880	26	12.254	34	14.134
1846	6	2.365	38	21.482	44	23.847
1847	7	995	78	21.590-1r	85	22.585-1r
1848	3	705	32	15.122-3r	35	15.827-3r
1849	5	2.625	57	31.376-4r	62	34.001-4r
1850	14	4.610	60	19.780	74	24.390

Nota: Nótese que existe una laguna en el Índice de los Protocolos de 1806 a 1811

FUENTE: Índice de los Protocolos de Alajuela, San José, Archivos Nacionales

Cuadro N° 9: Transacciones inmobiliarias registradas en los
Indices de los Protocolos de Heredia (1800 -
1850).

Cantidad y valor (en pesos), Urbanas y Rurales

Año	Urbanas		Rurales		Total	
	N°	Valor	N°	Valor	N°	Valor
1800	1	70	1	50	2	120
1801	0	0	1	--	1	--
1802	0	0	8	400	8	400
1803	0	0	6	98	6	98
1804	0	0	9	730	9	730
1805	0	0	3	70	3	70
1806	1	400	1	--	2	400
1810	0	0	0	0	0	0
1813	0	0	5	--	5	--
1814	0	0	10	561	10	561
1815	1	-	5	-	6	-
1816	2	87	15	110	17	197
1817	0	0	0	0	0	0
1818	1	200	13	50	14	250
1819	0	0	5	-	5	-
1820	1	-	2	-	3	-
1821	1	260	3	275	4	535
1822	1	-	7	1.696-6r	8	1.696-6r
1823	1	-	12	100	13	100
1824	0	0	0	0	0	0
1825	0	0	6	-	6	-
1826	1	500	8	500-4r	9	1.050-4r
1827	0	0	4	190	4	190
1828	1	49	16	2.915-1r	17	2.964-1r
1829	4	1.225	11	6.393-3r	15	7.618-3r
1830	1	180	18	3.026	19	3.206
1831	3	754	9	1.456	12	2.210
1832	3	1.130	19	5.611	22	6.741
1833	4	532	15	4.134	19	4,666
1834	0	0	17	5.258	17	5.258
1835	2	556	11	2.085	13	2.641
1836	0	-	4	550	4	550
1837	1	350	8	2.500	9	2.850

Cuadro N° 9: Continuación

Año	Urbanas		Rurales		Total	
	N°	Valor	N°	Valor	N°	Valor
1838	3	400	6	460	9	860
1839	2	700	6	1.615	8	2.315
1840	3	690	20	10.318	23	11.008
1841	1	-	16	7.048-1r	17	7.048-1r
1842	2	440	9	5.698	11	6.138
1843	0	0	24	6.023-3r	24	6.023-3r
1844	2	625	27	9.002	29	9.627
1845	1	-	24	270	25	270
1846	2	174	20	2.861	22	3.035
1847	7	1.198	31	11.525	38	12.723
1848	12	2.539	29	8.979-2r	41	11.518-2r
1849	2	1.050	37	31.176	39	32.226
1850	7	2.666	38	11.019-4r	45	13.685-4r

Nota: Nótese que existe una laguna en el Índice de los Protocolos de 1807 a 1809 y 1811-1812

FUENTE: Índices de los Protocolos de Heredia, San José, Archivos Nacionales

Cuadro N° 10: Número de Transacciones inmobiliarias rurales según localización geográfica (1800-1850)

LUGAR	1800-1829	1830-1850
Poás	17	79
Barrio El Mojón (San José)	7	75
Barrio San Nicolás (Cartago)	2	72
Barrio San Rafael (Cartago)	0	70
Cuartel Los Angeles (Cartago)	0	64
Barrio del Aguacaliente (Cartago)	7	54
Barrio San José (Alajuela)	13	53
Barrio San Juan del Murciélago ó Tibás	48	51
Santo Domingo de Heredia	15	47
Barrio San Francisco (Heredia)	4	45
Ojo de Agua	9	43
Barrio La Uruca (San José)	20	43
Barrio La Concepción (Cartago)	4	42
Curridabat (San José)	2	42
Hatillo (San José)	7	40
Barrio la Concepción (Alajuela)	1	40
Cuartel de Guadalupe (Cartago)	0	40
Escazú (San José)	13	38
Mata Redonda (San José)	9	38
Cuartel El Carmen (Cartago)	0	35
San Joaquín (Heredia)	4	31
Caracha (Alajuela)	0	29
Barrio La Puebla (San José)	1	29
Barrio San Antonio (Alajuela)	1	28
Purires (Cartago)	9	23
Ciudad de Alajuela	1	27
Desamparados y Patarrá (San José)	14	26
Barrio Dos Ríos ó San Francisco (San José)	5	24
La Banderilla (Cartago)	0	24
Barrio El Turrujal (San José)	3	23
Pueblo La Unión (Cartago)	7	22
Atenas (Alajuela)	0	21
Barrio Los Desamparados (Alajuela)	6	21
Barrio de Santiago (Alajuela)	0	20
Barrio El Purrál (San José)	1	20
Barba (Heredia)	0	20
Cervantes (Cartago)	2	19
Ciudad de Cartago	4	19
La Isla (San José)	3	17
Barrio La Laguna (San José)	0	17
Valle de Ujarrás (Cartago)	4	16

Cuadro N° 10: Continuación

LUGAR	1800-1829	1830-1850
Cerro Grande (Cartago)	3	16
Barrio San Pablo (Heredia)	1	16
Ciudad de San José	8	16
Sarchí	7	16
Barrio Quircot (Cartago)	0	15
Sabana Grande (Cartago)	6	15
La Ceiba (Alajuela)	5	15
Guácima (Alajuela)	3	14
Barrio Zapote (San José)	10	14
Santa Ana (San José)	9	14
San Rafael de Heredia	0	14
Coris (Cartago)	2	14
Río Segundo (Heredia)	9	13
San Antonio (Heredia)	3	13
Pacaca (San José)	0	13
La Sabanilla (Alajuela)	0	11
Alajuelita (San José)	6	11
Barrio San Juan (Heredia)	2	11
Barrio San Gabriel (San José)	0	11
Barrio La Arenilla (Cartago)	1	11
Pavas (San José)	1	10
Barrio Mercedes (Heredia)	0	10
San Vicente (Moravia, San José)	0	10
Barrio San Antonio (San José)	4	9
Paso de la Vaca (San José)	1	9
Cuesta de Moras (San José)	1	8
Barrio Chircagres (Cartago)	10	8
Barrio El Carmen (San José)	0	8
Quercuá (Cartago)	2	8
Barrio El Llano	11	8
Barrio Santa Bárbara	3	8
La Puebla (Cartago)	2	8
Barrio La Merced (San José)	0	8
San Ramón (Alajuela)	0	7
Aserri (San José)	0	7
El Tejar (Cartago)	0	6
Las Cañas (Alajuela)	0	6
Grecia (Alajuela)	0	5
OTROS *	199	486

* En esta categoría se sumaron todos los lugares que presentaron frecuencias menores que las detalladas en este cuadro.

Nota: Se indica entre paréntesis una localidad importante próxima, para facilitar la identificación de los lugares.

FUENTE: Índice de los Protocolos de San José, Cartago, Heredia y Alajuela

Cuadro N° 11: Precio de la Tierra (pesos por manzana y pesos por hectárea), según los Índices de los Protocolos de San José, Cartago, Heredia y Alajuela y en todo el valle Central; períodos 1800-1820 1821-1830, 1831-1840 y 1841-1850

SAN JOSE

Período	Precio (en pesos) promedio por manzana	Precio (en pesos) promedio por hectárea	Número de casos en que se basó el promedio
1800-1820	9.20	13.18	7
1821-1830	13.43	19.24	9
1831-1840	40.87	58.55	87
1841-1850	111.85	160.24	230

CARTAGO

1800-1820	2.70	3.87	27
1821-1830	18.00	25.80	5
1831-1840	21.47	30.76	51
1841-1850	32.67	46.80	77

HEREDIA

1800-1820	1.05	1.50	9
1821-1830	5.00	7.16	16
1831-1840	28.33	40.59	27
1841-1850	52.25	74.86	100

ALAJUELA

1800-1820	2.66	3.81	9
1821-1830	21.22	30.40	15
1831-1840	16.80	24.07	75
1841-1850	19.80	28.37	203

TODO EL VALLE CENTRAL

1800-1820	3.28	4.70	52
1821-1830	13.53	19.38	45
1831-1840	27.81	39.84	240
1841-1850	61.44	88.02	610

FUENTE: Índices de los Protocolos de San José, Cartago, Alajuela y Heredia

Cuadro N° 12: Precio de la tierra en el Valle Central según localización geográfica en pesos por hectárea y pesos por manzana. 1831-1840 y 1841-1850

LUGAR	Precio por hectárea (en pesos)	Precio por manzana (en pesos)	Número de casas en que se basó promedio	Precio por hectárea (en pesos)	Precio por manzana (en pesos)	Número de casas en que se basó promedio	Incremento Porcentual
SAN JOSE							
Curridabat	20.34	14.20	5	137.20	95.80	11	575%
Hatillo	35.51	24.80	14	106.84	74.60	8	201%
Mata Redonda	114.83	80.15	5	167.90	117.20	8	32%
Desamparados	55.10	38.50	5	142.10	99.20	9	158%
Escazú y los Anonos	-----	-----	---	106.10	74.60	16	-----
San Juan del Murciélagó ó Tibás	38.80	27.10	2	263.60	184.00	14	579%
La Uruca	86.20	60.16	6	215.60	150.47	8	150%
El Mojón	96.60	67.40	10	207.20	144.60	17	114%
CARTAGO							
Avance	11.90	8.30	4	-----	-----	---	-----
La Banderilla	16.70	11.65	12	-----	-----	---	-----
Coris	-----	-----	---	48.90	34.10	11	-----
Barrio San Nicolás	-----	-----	---	87.50	61.00	4	-----
Paraje Angelina	-----	-----	---	20.60	14.40	5	-----
Ujarrás	-----	-----	---	31.50	15.25	4	-----
Cervantes y Birrís	-----	-----	---	12.40	8.70	4	-----
Quercuá	-----	-----	---	86.30	60.30	4	-----
Paraje el Potrero	-----	-----	---	20.10	14.00	5	-----
HEREDIA							
Santo Domingo	58.50	40.80	3	97.50	68.00	13	-----
Barrio San Fco. y La Pitahaya	-----	-----	---	116.00	81.00	12	-----
Barrio San Joaquín	-----	-----	---	118.70	83.00	10	-----
Barrio San Pablo	-----	-----	---	109.00	76.00	5	-----
Barrio San Antonio	-----	-----	---	63.00	44.00	4	-----
ALAJUELA							
Ojo de Agua	33.70	23.50	13	23.75	16.50	13	-----
La Trinidad	0.70	0.50	5	-----	-----	---	-----
Caracha	-----	-----	---	14.40	10.00	21	-----
Barrio San José	46.40	32.40	3	50.00	35.00	20	-----

FUENTE: Indice de los Protocolos de San José, Cartago, Aja - juela y Heredia

Cuadro N° 13: Vendedores con 4 ó más transacciones inmobiliarias rurales, y valor total acumulado por cada uno, según el Índice de los Protocolos de San José, 1800-1830

NOMBRE	Número de Transacciones	Valor en Pesos	Número de Transacciones con valor indicado
Francisco Morales	5	415	(4)
Ana María Cadenas	5	347	(4)
Miguel Chando	4	122	(4)

FUENTE: Índice de los Protocolos de San José, Op. cit.

PRIMERA: Índice de los Protocolos de San José, 1800-1830

Quadro N° 14: Vendedores con 4 ó más transacciones inmobiliarias rurales y valor total acumulado por cada uno, según el índice de los Protocolos de Cartago, 1800-1830.

NOMBRE	Número de Transacciones	Valor (en pesos)	Número de Transacciones con valor indicado
Francisca Nava	4	2.784	(4)
Presbítero Félix de Alvarado	4	1.352	(4)
Manuel Oreamuno	7	550	(7)
Manuela Rodríguez	8	532	(8)
Miguel Obando	4	90	(4)

FUENTE: Índice de los Protocolos de Cartago, Op. cit.

Cuadro N° 15: Vendedores con 4 ó más transacciones inmobiliarias rurales y valor total acumulado por cada uno, según el Índice de los Protocolos de Heredia, 1800-1830

NOMBRE	Número de Transacciones	Valor (en pesos)	Número de Transacciones con valor indicado
José Antonio Pérez	4	540	(3)
Josefa Barrantes	5	242	(5)
José Arias	5	---	(0)
Trinidad Arias	5	---	(0)
Pedro González	4	---	(0)
Gordiano Paniagua	4	---	(0)
Pedro Zamora	7	---	(0)

FUENTE: Índice de los Protocolos de Heredia, Op. cit.

Cuadro N° 16: Vendedores con 4 ó más transacciones inmobiliarias rurales y valor acumulado por cada uno, según el Índice de los Protocolos de San José, 1831-1850

NOMBRE		Número de transacciones	Valor (en pesos)	Número de transacciones con valor indicado
Gordiano Fernández	X S L	8	29.735	(8)
Santiago Fernández	X S L	6	19.860	(6)
Juan Rafael Mora	X S L	13	14.531	(10)
Andrés Chacón		4	6.968	(4)
Matías Granados	L	4	6.400	(3)
José María Mora	S L	6	5.919	(6)
Cipriano Alvarado		4	5.875	(4)
José Espíritusanto Echandi	X S L	5	5.100	(5)
Dionisio Montero	L	7	3.500	(7)
Lorenzo Blanco		4	3.295	(4)
José Salvatierra		4	2.200	(4)
Manuel Zeledón		7	1.800	(7)
Juan Rojas	L	4	1.579	(4)
Gregorio Rojas	L	4	772	(4)
Manuel Hernández		4	675	(4)

X: Aparece comprando (con 4 ó más transacciones) en San José

S: Aparece en la "Lista parcial de los primeros grandes caficultores de Costa Rica", elaborada por Samuel Stone

L: Aparece en la "Lista de hacendados de café" de 1843

FUENTE: Índice de los Protocolos de San José, Op. cit.

Cuadro N° 17: Vendedores con 4 ó más transacciones inmobiliarias rurales, y valor total acumulado por cada uno, según el Índice de los Protocolos de Cartago, 1841-1850

NOMBRE	Número de Transacciones	Valor (en pesos)	Número de transacciones con valor indicado
Ramón Jiménez	4	4.778	(4)
Tomás Brenes	L 7	3.786	(7)
Adriano Bonilla	9	3.302	(9)
Isidro Oreamuno	6	3.250	(6)
Juana Dolores Frutos	16	1.595	(16)
Andrea Arleguñ	6	1.565	(6)
Nereo Masís	6	1.144	(6)
Pascual Brenes	4	777	(8)
Julián Brenes	4	740	(4)
Isidro Picado	4	583	(4)
Miguel Brenes	6	520	(6)
Gregorio Brenes	4	517	(4)
Agustín Granados	4	190	(3)

Ls. Aparece en la "Lista de hacendados de café" de 1843

FUENTE: Índice de los Protocolos de Cartago, Op. cit.

Cuadro N° 18: Vendedores con 4 ó más transacciones inmobiliarias rurales y valor total acumulado por cada uno, según el Índice de los Protocolos de Alajuela, 1831-1850

NOMBRE		Número de Transacciones	Valor (en pesos)	Número de Transacciones con valor indicado
José María Alfaro	X L	11	9.383	(9)
Ramón González	X	7	7.373	(7)
La Municipalidad		57	5.801	(56)
Antolino Quesada		7	3.860	(7)
Anselmo Arias		6	3.831	(6)
Juan Sandoval		4	4.250	(4)
Casimiro Picado		4	1.179	(4)
Matías Sandoval		4	820	(4)
Manuel Cordero		4	1.680	(4)

X: Aparece comprando (con 4 ó más transacciones) en Alajuela

L: Aparece en la "Lista de hacendados de café" de 1843

FUENTE: Índice de los Protocolos de Alajuela, Op. cit.

Cuadro N°-19: Vendedores con 4 ó más transacciones inmobiliarias rurales, y valor total acumulado por cada uno, según el Índice de los Protocolos de Heredia, 1831-1850

NOMBRE	Número de Transacciones	Valor (en pesos)	Número de transacciones con valor indicado
(X) Manuel Zamora	4	10.854	(4)
Lorenzo González	4	1.779	(4)
Anselmo Arias	4	1.653	(4)
La Municipalidad	4	1.393	(4)
Pablo González	4	1.086	(4)
(X) Estanislao Solera	4	500	(3)
Sabina Chaves	5	327	(4)
(X) Clara Rodríguez	4	---	(0)

X: Aparece comprando (con 4 ó más transacciones) en Heredia

L: Aparece en la "Lista de Hacendados de café" de 1843

FUENTE: Índice de los Protocolos de Heredia, Op. cit.,

Cuadro N° 20: Compradores con 4 ó más transacciones inmobiliarias rurales y valor total acumulado por cada uno, según el Índice de los Protocolos de San José, 1800-1830.

NOMBRE	Número de Transacciones	Valor (en pesos)	Número de transacciones con valor indicado
José Ana Jiménez	4	1.815	(4)
Camilo Mora	4	1.685	(4)
Cipriano Fernández	7	1.581	(6)
José Santana Jiménez	4	320	(4)
Gregorio Fernández	5	315	(5)

FUENTE: Índice de los Protocolos de San José, Op. cit.

Cuadro N° 21: Compradores con 4 ó más transacciones inmobiliarias rurales, y valor total acumulado por cada uno, según el Índice de los Protocolos de Cartago, 1800-1830

NOMBRE	Número de Transacciones (en pesos)	Valor	Número de transacciones con valor indicado
Presbítero Félix Alvarado	5	3.684	(5)
Alejo Aguilar	4	1.685	(4)
Juan Francisco Bonilla	6	1.650	(6)
Gregorio Ulloa	4	1.290	(4)
Manuel Cueva	6	915	(6)
Gregorio Brenes	4	514	(4)

FUENTE: Índice de los Protocolos de Cartago, Op. cit.

Cuadro N° 22: Compradores con 4 ó más transacciones inmobiliarias rurales y valor total acumulado por cada uno, según el Índice de los Protocolos de Heredia, 1800-1830

NOMBRE	Número de Transacciones (en pesos)	Valor	Número de transacciones con valor indicado
José Moya	5	750	(5)
Nicolás Ulloa	5	518	(5)
José María Vindas	4	144	(2)

FUENTE: Índice de los Protocolos de Heredia, Op. cit.

Cuadro N° 23: Compradores con 4 ó más transacciones inmobiliarias rurales y valor total acumulado por cada uno, según el Índice de los Protocolos de San José, 1831-1850.

NOMBRE		Número de Transacciones	Valor (en pesos)	Número de Transacciones con valor indicado
Lorenzo de Vars	S L	8	41.743	(7)
Gordiano Fernández	X S L	13	34.713	(13)
Santiago Fernández	X S L	9	31.817	(9)
Cecilio Quesada	S L	7	26.458	(7)
Mariano Montealegre	S L	6	24.435	(6)
Juan Rafael Mora	X S L	13	9.859	(12)
José Espiritu Santo Echandi	X S L	7	9.700	(7)
Vicente Aguilar	S L	5	8.250	(5)
Juan Salazar	S L	9	6.716	(9)
José María Castro	S	8	5.800	(8)
Ramón Castro	S L	4	5.650	(3)
Gordiano y Santiago Fernández	X S L	4	5.625	(3)
Domingo Carranza	S L	4	5.600	(4)
Justo Delgado	S L	4	4.150	(4)
Luis Casal	S L	4	3.920	(4)
Sebastián Madrigal	S L	4	3.280	(4)
José Antonio Quirós	L	4	3.234	(4)
Luis Zamora		6	2.940	(6)
Félix Mora	S	5	2.860	(5)
Braulio Carrillo	S	4	2.700	(4)
Matías Granados	X L	4	2.340	(4)
Félix Rojas		4	2.334	(4)
Juan Fernández	S	4	2.240	(4)
Ildefonso Carrillo		4	2.229	(4)
Juan Francisco Bonilla	L	4	2.200	(4)
Félix Jiménez	L	5	1.973	(5)
Gabriel Solís		4	1.950	(4)
Calixto Acosta	S L	5	1.922	(4)
Manuel Peinado	L	5	1.750	(5)
José María Gutiérrez	S	4	1.678	(4)
Cipriano Fernández	L	4	1.550	(4)
Gertrudis Angulo		5	1.035	(5)
Nicolás Ramírez		4	1.016	(4)
Antonio María		4	885	(4)
Gregorio Escalante	S L	4	730	(4)
Bartolo Retana		4	620	(4)
Ascensión Hidalgo		5	382	(5)
Francisco Giralt		4	380	(4)

X: Aparece vendiendo (con 4 ó más transacciones) en San José

S: Aparece en la "Lista Parcial de los primeros grandes caficultores de Costa Rica" elaborada por Samuel Stone

L: Aparece en la "Lista de hacendados de café" de 1843

FUENTE: Índice de los Protocolos de San José, Op. cit.

Cuadro N° 24: Compradores con 4 ó más transacciones inmobiliarias rurales y valor total acumulado por cada uno, según el índice de los Protocolos de Cartago, 1831-1850

NOMBRE		Número de Transacciones (en pesos)	Valor	Número de transacciones con valor indicado
Alejo Aguilar		9	2.930	(9)
Francisco Peralta	S	7	2.274	(4)
Pedro Mayorga		9	2.110	(9)
Felipe Guzmán		6	1.940	(6)
Ramón Aguilar		6	1.770	(6)
Agapito Jiménez	S L	4	1.725	(4)
Ramón Quesada		5	1.195	(5)
Eusebio Prieto		9	1.185	(9)
Mauricio Peralta		4	1.165	(4)
Miguel Arias		6	1.138	(6)
Eusebio Ortiz		6	1.126	(6)
Ramón Ortiz		8	1.071	(7)
Plácido Torres		7	993	(7)
Ceferino Piedra		8	974	(8)
Buenaventura Espinach	S L	4	925	(4)
Asunción Pacheco		4	850	(4)
Rafael Oreamuno		5	798	(4)
Juan Andrés Bonilla		4	744	(4)
José Navarro		4	720	(4)
José María Rojas		7	598	(7)
Sacramento Cedeño		6	578	(6)
Mariano Quirós		4	562	(4)
Bernardo Monge		4	552	(4)
Ramón Brenes		4	537	(4)
José de la Cruz Pacheco		4	525	(4)
José Monge		5	513	(4)
Jorge Torres		4	441	(4)
José Granados		4	373	(4)
Dolores Brenes		6	335	(6)
Cristóbal Hernández		4	310	(4)

S: Aparece en la "Lista Parcial de los primeros grandes caficultores de Costa Rica" elaborada por Samuel Stone

L: Aparece en la "Lista de hacendados de café" de 1843

FUENTE: Índice de los Protocolos de Cartago, Op. cit.

Cuadro N° 25: Compradores con 4 ó más transacciones inmobiliarias rurales y valor acumulado por cada uno, según el Índice de los Protocolos de Alajuela, 1831-1850

NOMBRE		Número de Transacciones	Valor (en pesos)	Número de transacciones con valor indicado
José María Alfaro	X L	5	6.244	(5)
Presbítero Ramón González	X	5	4.080	(5)
Francisco López		4	2.920	(4)
José Angel Scto		8	2.145	(8)
Juan Manuel Soto		6	1.909	(6)
Luis Fuentes		5	1.830	(5)
José Jinesta		4	1.158	(4)
Julián Herrera		4	1.153	(4)
Santiago González		4	1.050	(4)
Benito Rojas		5	939	(5)
Bernardo Soto		4	789	(4)
Juan de Jesús Alfaro		4	765	(4)
José María Castro	S	6	549	(6)
Pioquinto Quesada		4	468	(4)

X: Aparece vendiendo (con 4 ó más transacciones) en Alajuela

S: Aparece en la "Lista Parcial de los primeros grandes caficultores de Costa Rica" elaborada por Samuel Stone

L: Aparece en la "Lista de hacendados de café" de 1843

FUENTE: Índice de los Protocolos de Alajuela, Op. cit.

Cuadro N° 26: Compradores con 4 ó más transacciones inmobiliarias rurales y valor total acumulado por cada uno, según el Índice de los Protocolos de Heredia, 1831-1850

NOMBRE		Número de Transacciones	Valor (en pesos)	Número de transacciones con valor indicado
Nicolás Ulloa	S	9	13.019	(9)
Juan Rafael Mora	S L	11	6.789	(11)
Ricardo Brealey		4	4.300	(4)
Andrés Chacón		8	2.630	(4)
Joaquín Solórzano	L	11	2.429	(11)
José María Vindas		5	1.910	(5)
Manuel Zamora	X	4	1.466	(4)
Juan González	L	4	1.197	(3)
Jesús Esquivel		5	668	(5)
Santiago Zamora		4	350	(2)

X: Aparece vendiendo (con 4 ó más transacciones) en Heredia

S: Aparece en la "Lista Parcial de los primeros grandes caficultores de Costa Rica" elaborada por Samuel Stone

L: Aparece en la "Lista de hacendados de café" de 1843

FUENTE: Índice de los Protocolos de Heredia, Op. cit.

Gráfico No 1: Transacciones inmobiliarias rurales registradas en los Indices de los Protocolos de San José, Cartago, Alajuela y Heredia (1800-1850). Valor en pesos y número de transacciones, escala semilogarítmica.

Fuente: Cuadro No 5

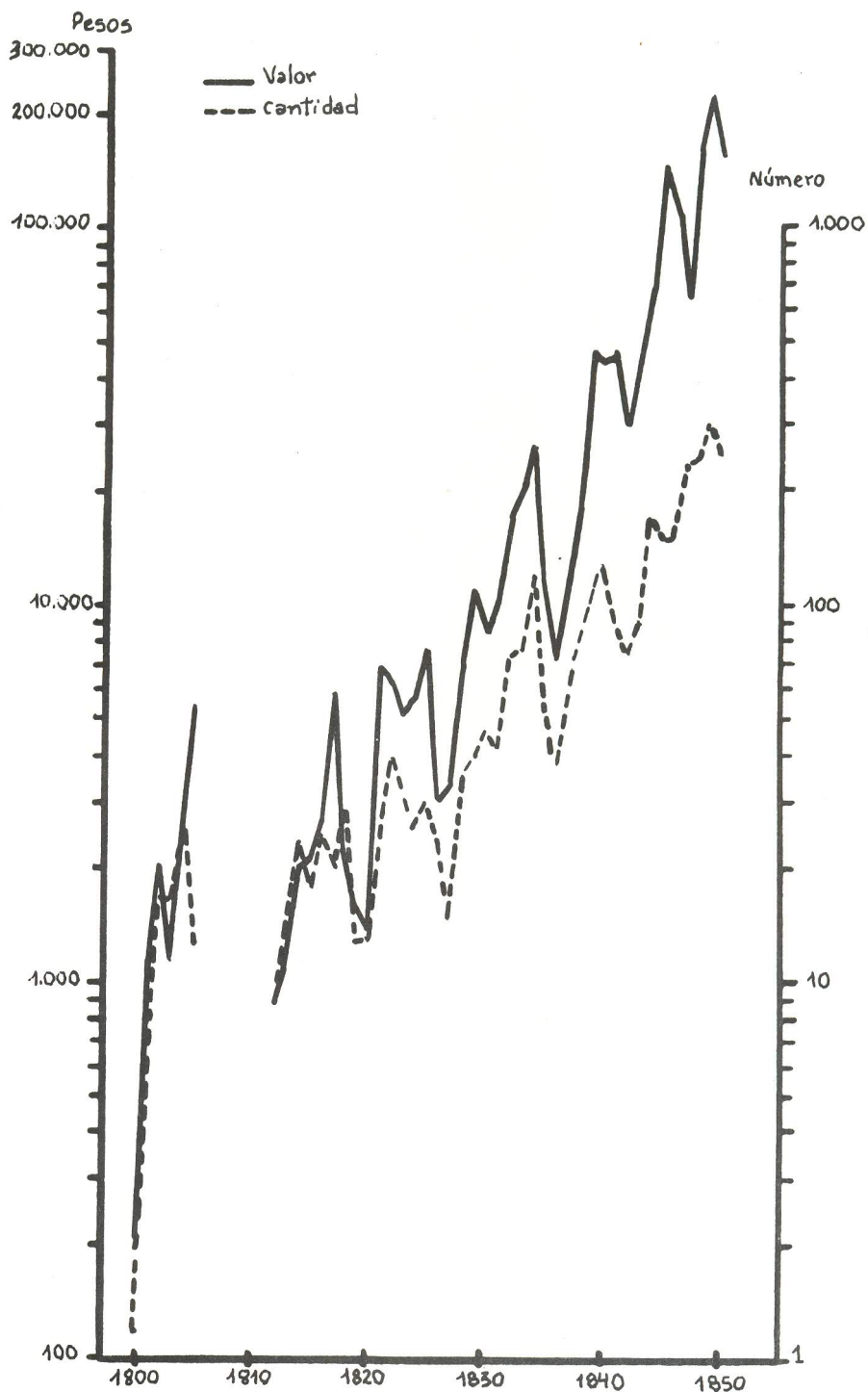


Gráfico No 2: Transacciones inmobiliarias rurales registradas en el Índice de los Protocolos de San José (1800-1850). Valor en pesos y número de transacciones, escala semilogarítmica.

Fuente: Cuadro No 6

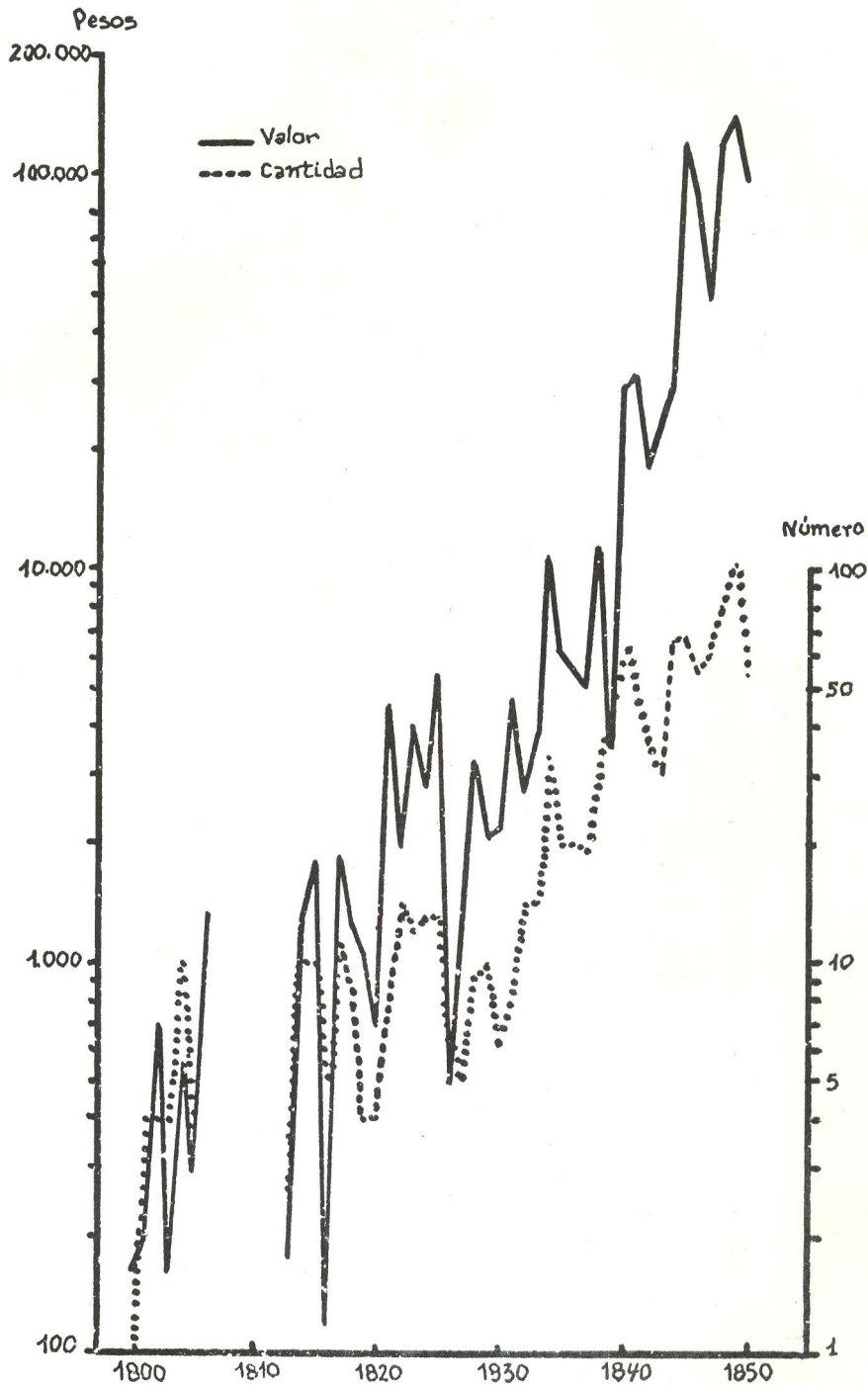


Gráfico No 3: Transacciones inmobiliarias rurales registradas en el Índice de los Protocolos de Cartago (1800-1850). Valor en pesos y número de transacciones, escala semilogarítmica.

Fuente: Cuadro No 7

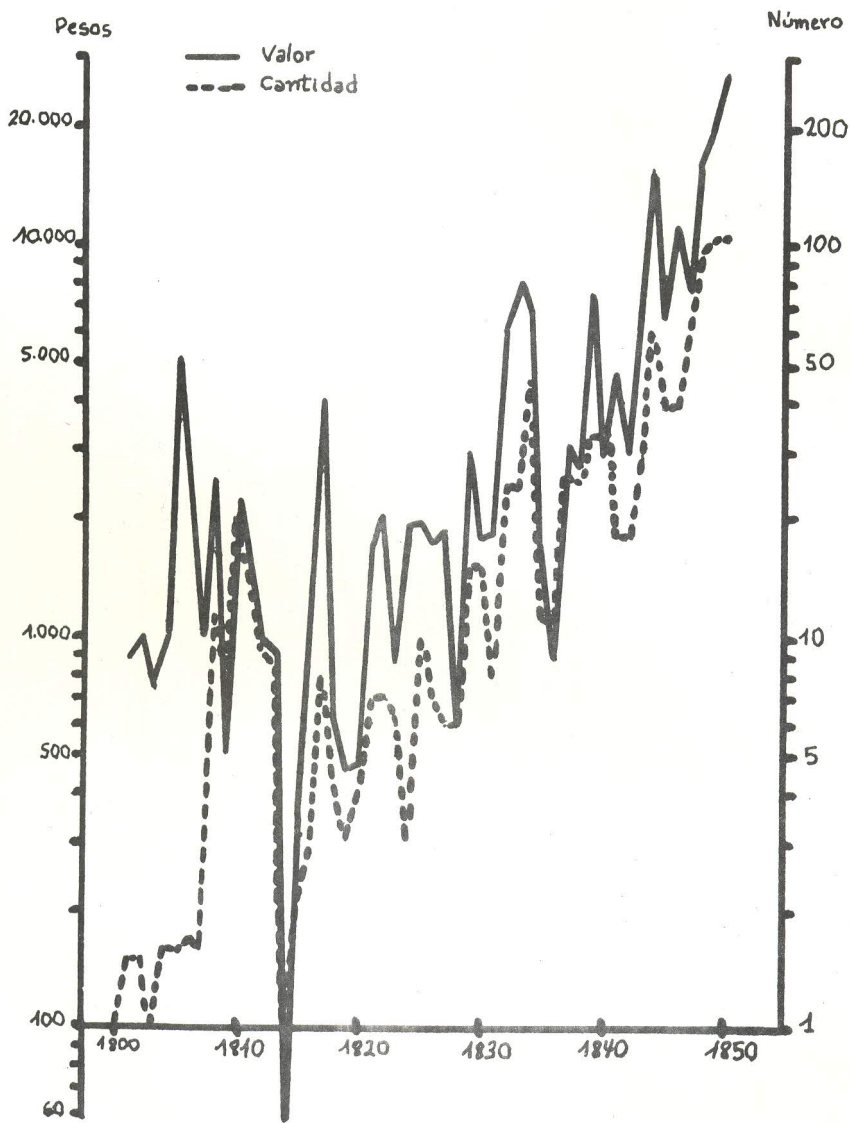


Gráfico No 4: Transacciones inmobiliarias rurales registradas en el Índice de los Protocolos de Alajuela (1800-1850). Valor en pesos y número de transacciones, escala semilogarítmica.

Fuente: Cuadro No 8

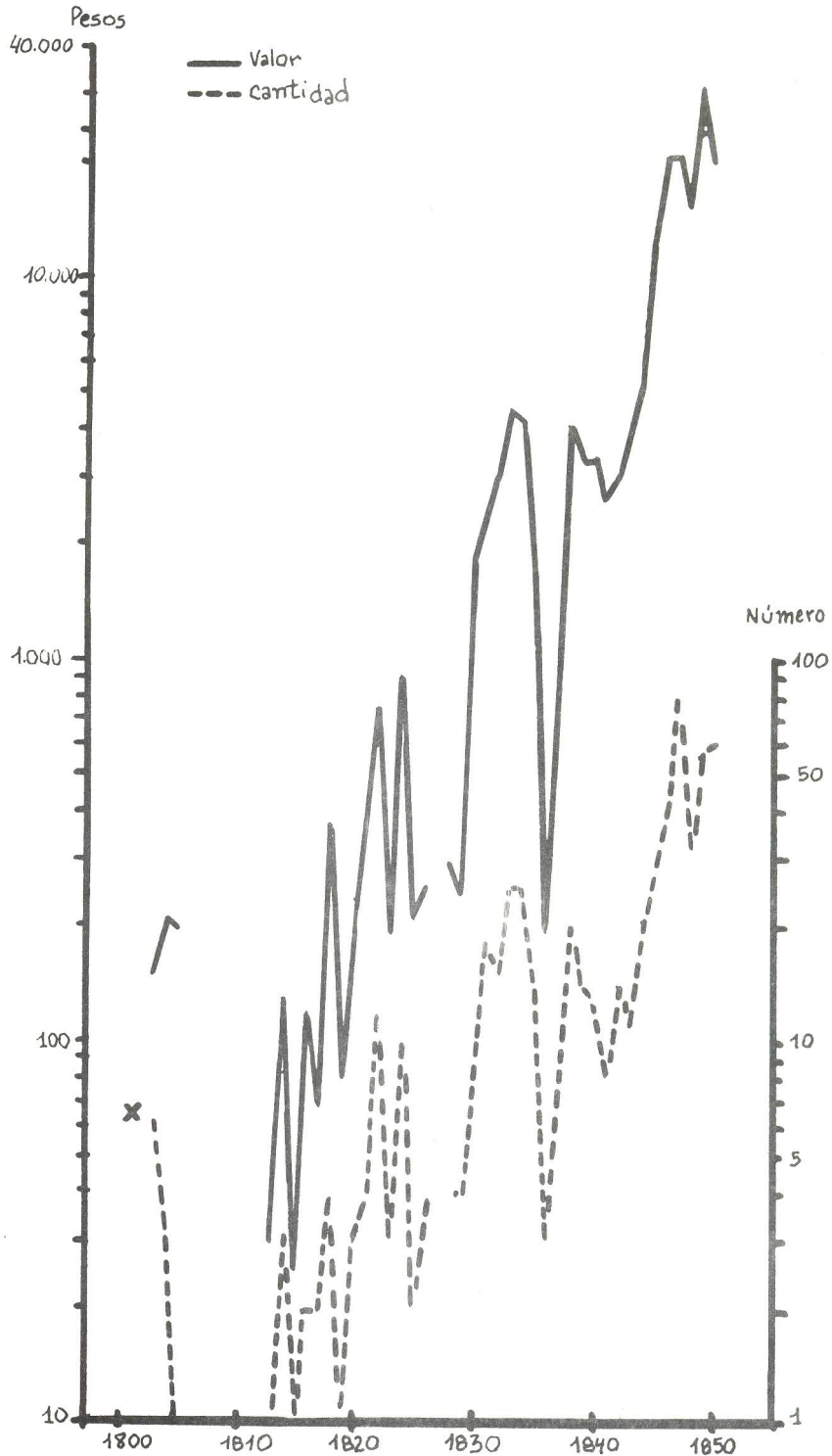


Gráfico No 5: Transacciones inmobiliarias rurales registradas en el Índice de los Protocolos de Heredia (1800-1850). Valor en pesos y número de transacciones, escala semilogarítmica.

Fuente: Cuadro No 9

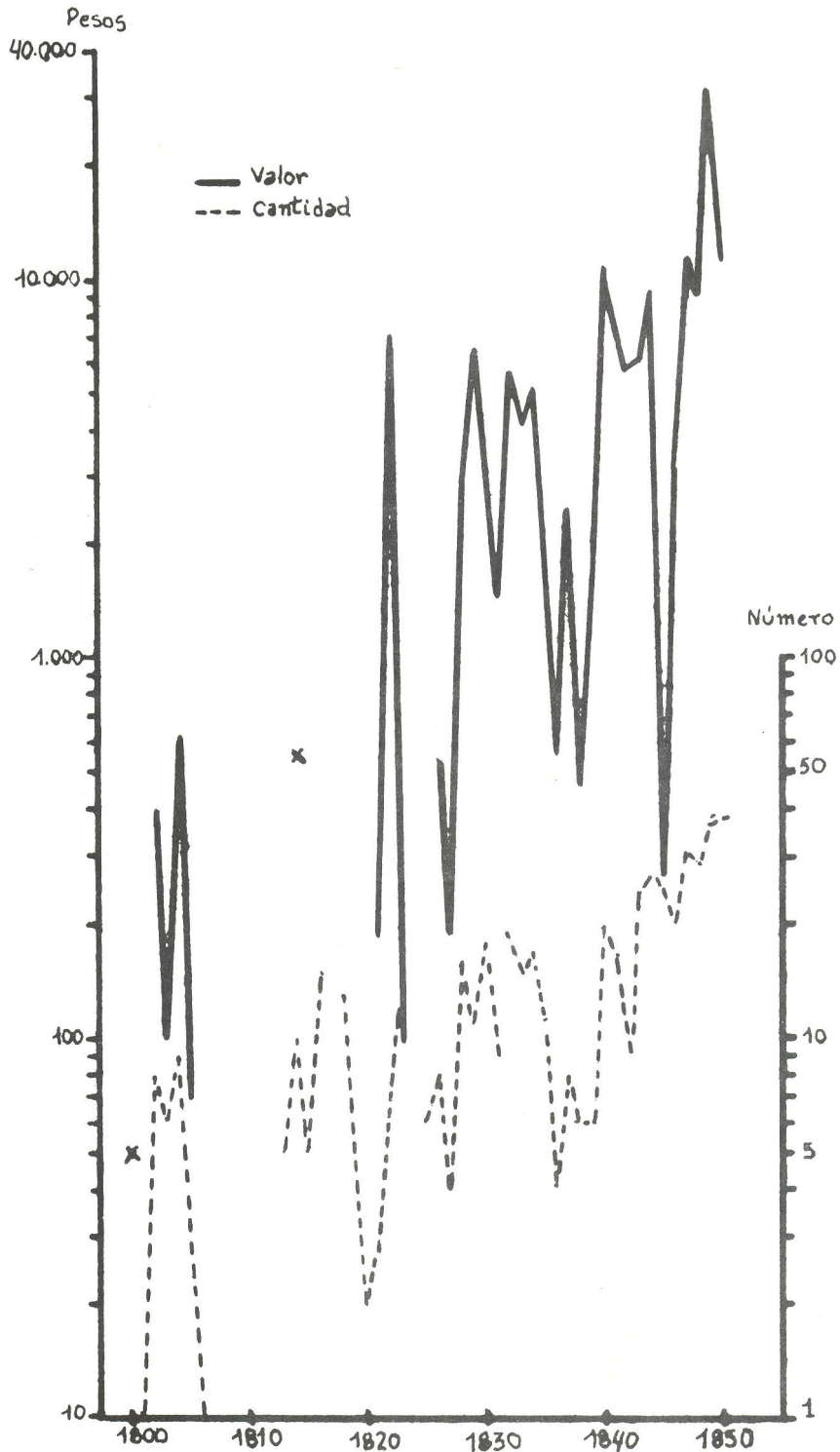
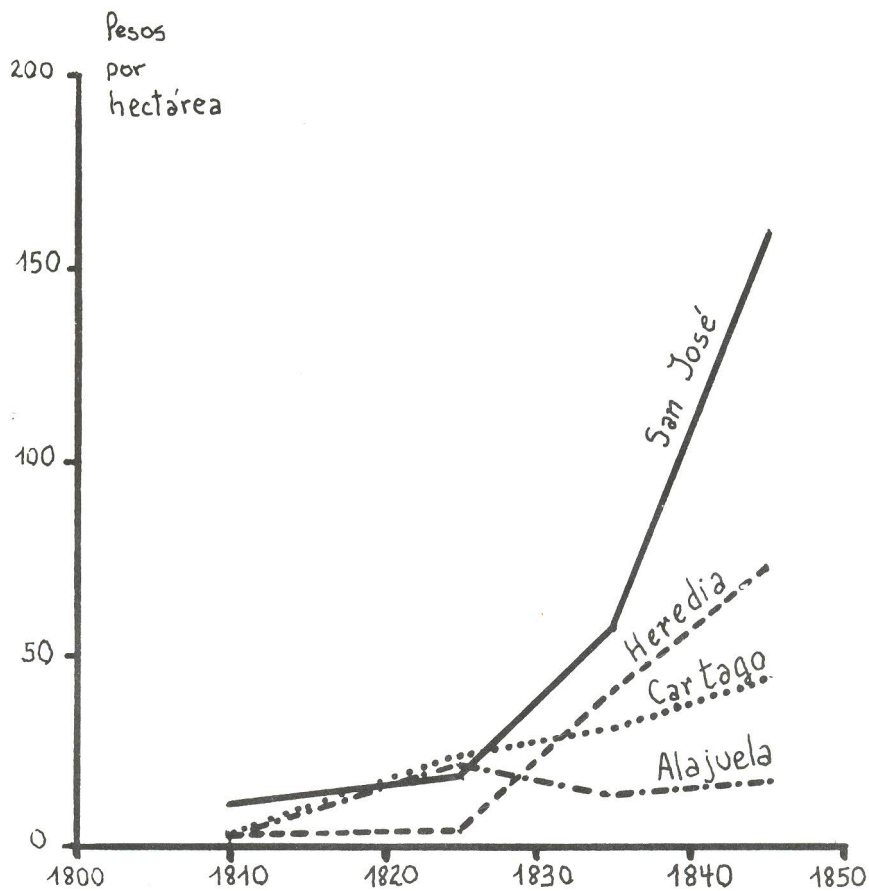


Gráfico No 6: Precio de la tierra en San José, Cartago, Heredia y Alajuela. Promedios, en pesos por hectárea, para los períodos: 1800-1820, 1821-1830, 1831-1840, 1841-1850.
Fuente: Cuadro No 11





APENDICE I

LISTA DE LOS HACENDADOS DE CAFE EN LOS DEPARTAMENTOS DE CAR

TAGO, SAN JOSE, HEREDIA Y ALAJUELA. AÑO DE 1843

(Archivos Nacionales, Serie Gobernación, N° 8.835)

MATA REDONDA Y PAVAS

Gregorio Campos
Gerónima Hernández
Cosme Acosta
Luis Casal
José Meza
Matías Ulloa
Manuel Fernández Platero
Cleto Herrera
Pilar Bonilla
Rafael Araya
Víctor Castella
Dolores Oreamuno
Vicente Aguilar
José Joaquín Mora
José Echandi
Rafael Ramírez
Miguel Mora
Juan Rafael Mora
Rafaela Carrillo
Eusebio Rodríguez
Feliciano Laino
José Manuel Quirós
Miguel Bolandi
Prudencio Rivas
José María Montealegre
Joaquín Alvarado
José María Vargas

ESCASU

La compañía de Fernández Gordiano
Ramón Castro
El Padre Carrillo
Sebastián Rodríguez
Francisco Alvarado

ESCASU (Continuación)

Jesús Vargas
Bernardo Jiménez
Jacinta Morales

ALAJUELITA Y HATILLO

Ramón Quirós
Juan Echavarría
Francisca Arrieta
Froilana de Carrillo
Marcelo Jiménes
Dionisio Montero

PALO GRANDE Y DESAMPARADOS

Santiago Fernández
Leoncio de Vars
Francisco y Mariano Montealegre
El Padre Melendes
Demetrio Mendes
Nicolas Monge
El Padre Belles
José Ana Melendes
Luis Monge
Manuel Antonio Bonilla
Rafael Barroeta
Eugenio Bermudez
Domingo Carranza
José Salazar

PALO GRANDE Y DESAMPARADOS
(Continuación)

Lorenzo Montes de Oca
Norberto Zúñiga
Sebastián Madrigal
José Mora
Manuel Cacheda
Manuel Gutiérrez
Martín Valverde
Antonio Castro
Carlos Mora
Padre Vicente Castro
Juana Fernández
Agustín Gutiérrez
Lorenzo Chacón
Aureliano Fernández
George Peinado

MURCIELAGO
(Continuación)

Presb° Félix Hidalgo
Presb° Julian Blanco
Manuel Alvarado
Lorenzo Quirós
Peoro Quirós
Félix Ximenez
Pedro Nolasco Ximenez
Mateo Segura
Los dos Juan Rojas
La viuda Barbosa Montero
Manuel Granados
Segundo Soto
Silvestre Blanco
Roque González
Martín Gutiérrez
Tomás Gutiérrez
Dolores Ximenez

MURCIELAGO

Pedro Morales
Margarita Gutiérrez y Mora
Martín Quirós
María Josefa Blanco
Francisco Blanco
José Monge
Manuel Basco
Benito Dengo
Gabriel Ortiz
Timoteo Montero
José Antonio Quirós
Lorenzo Salazar
Valentín González
Pantaleón Rojas
Ramón Roxas
Jacinto Vargas
Rafael Solís
Félix Vargas
Ramón Sequeira
Juan Ximenez
Testamentaria del finado
M. Carranza

SAN VICENTE

Persb° Cecilio Umaña
Rafael Blanco
José Alvarado
Simón González
Manuel González
Antonio Alvarado
Juan Valverde
Timoteo Huertas

CARTAGO

Ramón Ximenez
Juan José Bonilla
Ventura Espinach
Juan F. Neco
Francisco María Oreamuno

CARTAGO (Continuación)

Pedro Iglesias
Carlos Sancho
Presb° José Antonio Oreamuno
Manuel Nuñez
Presb° Eustaquio Ximenez
Juan Manuel Carazo
Nicolás Quesada
Tomás Brenes
Nicolás Sáenz
Benancio Sandoval
Srita. Trinidad Gutiérrez
Francisco Gutiérrez
Patrocínio Alvarado
Cayetano Alvarado
Ramón Gómez
Juan de Dios Marchena
Agapito Ximénez

HEREDIA

La Cía. Ulloa y Moya
Juan González
Joaquina Solórzano
Teresa Solares
Presb° Joaquín Flores
Presb° Emigdio Umaña
José Sagrera
Presb° Manuel Gutiérrez
Joaquín Bonilla
Irene González
Pilar Fonseca
Esteban Morales
Pío Murillo
José María Sandoval
Lorenzo González

ALAJUELA

José María Alfaro
Juan José Lara
Joaquín Mendes
León Valverde
Santos León
José María Lopez
Ana María Porras
Ildefonso Carrillo
Joaquina Carrillo
Jerónimo Arias
Diego Ximénez
Agapito Lopez

MOJON, ZAPOTE Y CURRIDABAT

Manuel Mora
Gregorio Escalante
Bartolo Castro
Juan Salazar
Juan Roxas
José Salazar
Antonio Pinto
José María Delgado
Agustín Muñoz
Justo Delgado
Vicente Marchena
Santana Bolandi
Ramon Millan
José Benavides
Padre Juan Bonilla
Sargento Juan Madriz
Los Juan Paniagua
La viuda de Arguedas
Los Gregorio Roxas
Ramón Bustamante
Félix Castro
Juan Bautista Bonilla
José María Zeledón
Esteban Chatru (?)
Manuel Carazo

MOJON, ZAPOTE Y CURRIDABAT
(Continuación)

Cecilio Quesada
Joaquín Ulloa
Hilarión Jiménez
Agapito Jiménez
Tomás Fernández
Rafael Gallegos
Bartolo Paredes
Agustín Ureña
Juan Antonio Castro
Fulgencio Carranza
Juan Manuel Bonilla
José Antonio Echandi
José M. Vargas
Rafael Gutiérrez
José Montero

URUCA Y ANIMAS

Luciano []
Mateo Marín
María Echavarría
Matían Granados
El Padre Ulloa
José María Ximénez
Narciso Esquivel
Cipriano Fernández
Manuel Esquivel
Calixto Acosta
Vicente Fábrega
Félix Fernández
Manuel Peinado
José Antonio Chamorro
Luz Blanco

FUENTES Y BIBLIOGRAFIA

I.- Fuentes manuscritas

- 1) Archivo Nacional, Serie Gobernación No 8835, 1843: "Lista de los Hacendados de Café en los departamentos de Cartago, San José, Heredia y Alajuela".
- 2) -----, Serie Hacienda No 6420, 1876: "Consulta que lleva el Sr. Juez de Hacienda sobre los graves perjuicios que trae la ley de denuncios de baldíos para la Hacienda Pública y los denunciantes".
- 3) -----, Serie Hacienda 6658, 1844: "Relación que presenta esta Administración de los frutos del país que en el presente año han sido extraídos por este puerto, 1843".

II.- Fuentes impresas

- 4) Archivo Nacional, Indice de los Protocolos de Alajuela, San José, 1908.
- 5) -----, Indice de los Protocolos de Cartago, Vol. V y VI, San José, 1918 y 1930.
- 6) -----, Indice de los Protocolos de Heredia, San José, 1904.
- 7) -----, Indice de los Protocolos de San José, Vol. I y II, San José, 1905.
- 8) Joaquín Bernardo Calvo, República de Costa Rica. Apuntes geográficos, estadísticos e históricos, 1886, San José, Imprenta Nacional, 1887.
- 9) León Fernández, Colección de documentos para la historia de Costa Rica, publicados por Ricardo Fernández Guardia, Barcelona, 1907, vol. X.
- 10) Ricardo Fernández Guardia (introducción, notas y traducción de), Costa Rica en el siglo XIX, antología de viajeros, San José, EDUCA, 1970 (2da ed.).
- 11) Felipe Molina, A brief sketch of the Republic of Costa Rica, London, 1849.
- 12) Recopilación de leyes relativas al café, desde el año 1825, edición dirigida por W. Barrantes y publicada por la Oficina del Café, San José, 1954.

- 13) Carl Scherzer - Moritz Wagner, La República de Costa Rica en Centroamérica, traducción de Jorge Lines, San José, Ministerio de Cultura, 1974 (2da ed.). Edición original, Leipzig, 1856.
- 14) Bernardo Thiel, Monografía de la población de Costa Rica en el siglo XIX, Revista de Costa Rica en el siglo XIX, San José, 1902, reedición de la Dirección General de Estadística y Censos, San José, 1951 (mimeogr.);

III.- Mapas

- 15) Instituto Geográfico Nacional de Costa Rica, Hojas topográficas No 3345-I, 3445-IV y 3346-II.
- 16) Carlos Meléndez Chaverri, Mapa de los barrios y cuarteles de San José en 1841, Universidad de Costa Rica, 1960.

IV.- Bibliografía

- 17) Víctor Hugo Acuña Ortega, Historia económica del tabaco, época colonial, Universidad de Costa Rica, Escuela de Historia y Geografía, tesis de grado, mimeografiada, 1974.
- 18) Carlos Araya Pochet, "La minería y sus relaciones con la acumulación de capital y la clase dirigente de Costa Rica, 1821-1841", en Estudios Sociales Centroamericanos, No 5, mayo-agosto, 1973.
- 19) Atlas estadístico de Costa Rica, San José, Dirección General de Estadística y Censos, 1953.
- 20) Mario Barrantes Ferrero, Evolución de la división territorial en la provincia de San José, San José, Instituto Geográfico Nacional, 1968.
- 21) Ricardo Blanco Segura, Historia eclesiástica de Costa Rica (1502-1850), San José, Editorial Costa Rica, 1967.
- 22) Ciro F.S. Cardoso, "La formación de la hacienda cafetalera en Costa Rica, siglo XIX", artículo inédito, mimeografiado; una versión abreviada de este trabajo se publicó, con igual título en Estudios Sociales Centroamericanos No 6, 1973.
- 23) -----, "Historia económica del café en Centroamérica (siglo XIX): estudio comparativo", en Estudios Sociales Centroamericanos No 10, enero-abril, 1975.

- 24) Rodrigo Facio, Estudio sobre economía costarricense, San José, Editorial Costa Rica, 1972 (2da ed.).
- 25) Carolyn Olive Hall, Some effects of the spread of coffee cultivation upon the landscape of Costa Rica in the nineteenth and twentieth centuries, Oxford, St. Hugh's College, 1972, tesis doctoral, mecanografiada.
- 26) Murdo MacLeod, Spanish Central America, A Socioeconomic History, 1520-1720, Berkeley-Los Angeles, University of California Press, 1973.
- 27) Carlos Meléndez Chaverri, "Los orígenes de la propiedad territorial en el Valle Central de Costa Rica durante el siglo XVI", en Revista de la Universidad de Costa Rica, No 27, diciembre de 1969.
- 28) Moretzohn de Andrade, "Decadencia do campesinato costarriquenho", en Revista Geográfica, Rio de Janeiro, No 66, 1967.
- 29) Félix Noriega, Diccionario Geográfico de Costa Rica, San José, 1923 (2da ed.).
- 30) James J. Parsons, Antioqueño Colonization in Western Colombia, Berkeley and Los Angeles, University of California Press, 1949.
- 31) Carlos Rosé Alvarado, El cacao en la economía colonial de Costa Rica en los siglos XVII y XVIII, Universidad de Costa Rica, Escuela de Historia y Geografía, 1975, tesis de grado, mimeografiada.
- 32) J.W.F. Rowe, The World's Coffee, Her Majesty's Stationery Office, 1963.
- 33) Gerhard Sandner, La colonización agrícola de Costa Rica, San José, Instituto Geográfico de Costa Rica, 1964, 2 vol.
- 34) Tomás Soley Güell, Historia económica y hacendaria de Costa Rica, San José, Editorial Universitaria, 1947 y 1949, 2 vol.
- 35) Samuel Stone, La dinastía de los conquistadores, San José, EDUCA, 1975.

- 36) -----, "Los cafetaleros", en Revista de Ciencias Jurídicas, Universidad de Costa Rica, No 13, junio de 1969.
- 37) José Luis Vega Carballo, La evolución agrícola de Costa Rica: un intento de periodización y síntesis (1560-1970), Programa Centroamericano de Ciencias Sociales, CSUCA, San José, marzo de 1972.
- 38) -----, "El nacimiento de un régimen de burguesía dependiente: el caso de Costa Rica (I y II)", en Estudios Sociales Centroamericanos, Nos 5 y 6, 1973.
- 39) Leo Waibel, "White settlement in Costa Rica", en Geographical Review, tomo 29, 1939.
- 40) Miles Wortman, "Government Revenue and Economic Trends in Central America, 1789-1819", en Hispanic American Historical Review, mayo de 1975.

