

**Universidad de Costa Rica**

**Facultad de Ciencias Sociales**

**Escuela de Historia**

**Informe de Práctica Dirigida sobre transacciones inmobiliarias en Costa Rica  
durante 1800-1850**

**Para obtener el grado académico de Licenciatura en Historia**

**Integrantes**

**Carlos Alberto Montero Brenes**

**Manuel Francisco Zúñiga Carranza**

**Director**

**M.Sc. Iván Molina Jiménez**

**Lectores**

**Dr. Ronny Viales Hurtado**

**Dr. Juan José Marín Hernández**

**Noviembre de 2009**

**Ciudad Universitaria Rodrigo Facio Brenes**

**A la vida, por todo lo bueno y bello que me ha permitido disfrutar a lo largo de estos años. A mis amigos, baluartes incondicionales en mis momentos de cansancio y angustia, por haberme apoyado y dado sus buenos deseos; muy en especial a mi familia, por su amor incondicional. A mis buenos profesores, que fueron decisivos en mi formación profesional al servirme de inspiración y apoyo, y a todos aquellos que han escrito en mi vida, de mil maneras diferentes, algo positivo. A mis estudiantes, graduados y colegas del C.T.P. Tronadora, por compartir parte de su vida conmigo. A Carlos Montero, por su amistad incondicional, sus aportes y sacrificios para lograr esta meta.**

**A todos ellos dedico con cariño este trabajo.**

**Manuel Zúñiga Carranza**

**Las acciones valen más que las palabras. Sin embargo, valga la oportunidad para agradecerle profundamente al Ser Supremo, por este logro tan significativo.**

**A mi padre, quien no estuvo físicamente conmigo, pero sí espiritualmente. A mi madre y hermanos, de quienes solo cosas buenas he recibido. No se pueden quedar atrás los profesores que, de una u otra manera, influyeron para que alcanzara esta meta, sino que han forjado con sus ideales parte de mi vida profesional. Finalmente, a mi amigo Manuel Zúñiga, con quien, a pesar de muchos obstáculos, he logrado la consecución de este proyecto.**

**Carlos Montero Brenes**

## AGRADECIMIENTOS

Es difícil recordar el nombre de todas las personas que colaboraron para que este trabajo se realizara. Con las disculpas anticipadas por no poder mencionarlos a todos, queremos agradecer a los profesores Ethel García Buchard, Juan José Marín Hernández y Ronny Viales Hurtado, por su apoyo, comprensión y las valiosas observaciones hechas a este trabajo.

A Iván Molina Jiménez, por haber sido el director de este trabajo, el cual no hubiera sido posible sin su guía y voluntad. Quizás no sean suficientes las palabras para agradecerle por su aporte en nuestra formación profesional como futuros historiadores.

A todos aquellos que nos han facilitado su ayuda cuando la hemos pedido.

A todos, de corazón, infinitas gracias.

## TRIBUNAL EXAMINADOR

---

Dra. Elizet Paine Iglesias

lectora

---

Dr. Ronny Viales Hurtado

lector

---

Dra. Ethel García Buchard

lectora

---

Dr. Juan José Marín Hernández

lector

---

M.Sc. Iván Molina Jiménez

Director de la Investigación Dirigida



## INDICE GENERAL

Portada.....	1
Dedicatorias .....	2
Agradecimientos .....	3
Hoja de aprobación .....	4
Índice de cuadros.....	7
Resumen.....	8
Introducción.....	9
1- Planteamiento del tema.....	12
2- Objetivos de la investigación.....	14
3-Justificación y delimitación del tema.....	14
4- Estado de la Cuestión.....	16
5-Fuentes y estrategias metodológicas.....	20
Capítulo I: Descripción de la elaboración de la base de datos.....	26
<b>1.1. Inicio de la investigación.....</b>	<b>26</b>
<b>1.1.1 Dinámica de recuperación, análisis y digitación de fichas. ....</b>	<b>27</b>
<b>1.1.2. Recibo y proceso de fichas. ....</b>	<b>27</b>
<b>1.1.3. Utilización de herramientas informáticas. ....</b>	<b>28</b>
<b>1.2. Conclusiones.....</b>	<b>30</b>
Capítulo II: Descripción de la estructura de las variables de la base de datos .....	31
<b>2.1. Descripción de cada categoría con sus variables.....</b>	<b>31</b>
<b>2.2 Conclusiones.....</b>	<b>34</b>

Capítulo III: Compraventa de potreros dentro del Valle Central de Costa Rica durante el período 1800-1850.....	36
<b>3.1. Principales compradores.</b> ....	36
<b>3.2. Principales vendedores</b> .....	40
<b>3.3. Número, valor y ubicación de las transacciones, análisis           estructural con cuadros y de coyuntura con gráficos</b> .....	43
<b>3.3.1. Análisis por años y ubicación de los potreros</b> .....	43
<b>3.3.2. Ubicación de los potreros de acuerdo con su valor</b> .....	49
<b>3.3.3. Ubicación de los potreros de acuerdo con su extensión           en manzanas</b> .....	51
<b>3.4. Ubicación de los potreros. Análisis general</b> .....	59
<b>3.5. Características de los potreros: edificaciones, cultivos,           extensión y linderos</b> .....	61
<b>3.6. Linderos de los potreros</b> .....	63
<b>3.7. Análisis comparativo del precio por manzana que reportan           los potreros durante el lapso temporal de 1800-1850 en el Valle           Central de Costa Rica</b> .....	66
<b>3.8. Potreros vendidos fuera del Valle Central</b> .....	83
<b>3.9. Conclusiones</b> .....	87
Conclusiones y recomendaciones.....	90
Fuentes.....	94
Bibliografía.....	94
Anexos.....	96

## INDICE DE CUADROS.

Cuadro 1: Tabla de equivalencias de conversión de reales como proporción de un peso.....	21
Cuadro 2: Medida y equivalencias de caballerías convertidas a manzanas .....	21
Cuadro 3: Medida y equivalencias de varas cuadradas convertidas a manzanas .....	22
Cuadro 4: Principales compradores de acuerdo con la cantidad de transacciones.....	37
Cuadro 5: Principales vendedores de acuerdo con la cantidad de transacciones .....	40
Cuadro 6: Cantidad de transacciones distribuidas por lustros. ....	43
Cuadro 7: Ubicación de los inmuebles de acuerdo con su valor .....	49
Cuadro 8: Ubicación de los potreros de acuerdo con su extensión en manzanas .....	52
Cuadro 9: Concentración de la tierra de acuerdo con la extensión .....	55
Cuadro 10: Características de los potreros de más de 100 manzanas.....	56
Cuadro 11: Ubicación de los potreros por lugar.....	60
Cuadro 12: Tipos de edificaciones.....	62
Cuadro 13: Casos en que la propiedad colinda con comprador o con vendedor.....	63
Cuadro 14: Cantidad de colindantes que presenta la propiedad transada.....	65
Cuadro 15: Precio promedio por manzana de potrero en el Valle Central por ubicación.....	67
Cuadro 16: Valor promedio por año y por manzana de los potreros transados en San José durante el período 1800-1850.....	69
Cuadro 17 Valor promedio por año y por manzana de los potreros transados en Cartago durante el período 1800- 1850.....	72
Cuadro 18 Valor promedio por año y por manzana de los potreros transados en Alajuela durante el período 1800-1850.....	74
Cuadro 19 Valor promedio por año y por manzana de los potreros transados en Heredia durante el período 1800-1850.....	76
Cuadro 20 Precio promedio pagado por manzana de potrero en el Valle Central.....	78
Cuadro 21 Potreros transados en Costa Rica fuera del Valle Central.....	86
Gráfico 1: Distribución de potreros por año.....	48
Gráfico 2: Distribución de potreros de acuerdo con su valor en pesos .....	50
Gráfico 3: Distribución de los potreros de acuerdo con su extensión en manzana .....	54
Gráfico 4: Concentración total de la tierra, en manzanas, de acuerdo con la extensión de los potreros .....	58
Gráfico 5: Distribución de potreros de acuerdo con la ubicación del inmueble .....	61
Gráfico 6: Precio promedio por manzana de potrero por lugar dentro del Valle Central.....	68
Gráfico 7: Precio promedio pagado por manzana en San José.....	70
Gráfico 8: Precio promedio pagado por manzana en Cartago.....	73
Gráfico 9: Precio promedio pagado por manzana en Alajuela .....	75
Gráfico 10: Precio promedio pagado por manzana en Heredia.....	77
Gráfico 11: Precio promedio pagado por manzana de potrero en el Valle Central.....	80

## INDICE DE MAPAS.

Mapa 1 Transacciones inmobiliarias en el Valle Central de Costa Rica 1800 -1829.....	44
Mapa 2 Transacciones inmobiliarias en el Valle Central de Costa Rica 1830 -1839.....	46
Mapa 3 Transacciones inmobiliarias en el Valle Central de Costa Rica 1840 -1850.....	47



## RESUMEN.

El presente trabajo es un informe de todo el proceso de la elaboración de la base de datos “Transacciones inmobiliarias en Costa Rica durante 1800-1850”, la cual será nombrada como “TICR 1800-1850”. Está acompañado de un análisis de las transacciones de potreros dentro de la misma base.

El trabajo fue dividido en tres capítulos. El primero corresponde a una puntualizada descripción de todo el proceso de elaboración de la base de datos, desde la digitación de las fichas hasta su sistematización y corrección en la base cuando era necesario.

El segundo se refiere a la descripción estructural de las variables que contempla la base de datos en general. En él se destacan las variables que consideramos de un mayor significado, ya sea por disponer de mayor cantidad de información, o por ser fundamentales para el análisis histórico.

El tercer capítulo se refiere a la compraventa de potreros dentro del Valle Central. Incluye el grueso del trabajo, al ser el más significativo por la información que presenta. En esta parte se realiza un análisis preliminar de los principales compradores y vendedores de potreros, la ubicación de estos inmuebles, así como su valor y extensión. Además se presenta un breve análisis de los potreros que fueron comprados o vendidos fuera del Valle Central.

La base de datos que se confeccionó para la conclusión de este proyecto será donada al Centro de Investigaciones Históricas de América Central (CIHAC), con el propósito de que este la custodie y la ponga a disposición del público en general para fines educativos o de investigación.

## INTRODUCCIÓN

El trabajo que a continuación presentamos corresponde al informe final de Práctica de Investigación Dirigida, concerniente a la elaboración de la base de datos denominada “Transacciones inmobiliarias en Costa Rica durante 1800-1850”. Dicho proyecto se realizó para optar por el título de Licenciatura en Historia de la Universidad de Costa Rica y contó con la dirección del M.Sc. Iván Molina Jiménez y con la colaboración de los profesores Dr. Ronny Viales Hurtado y Dr. Juan José Marín Hernández, como lectores.

El proyecto consiste en una sistematización de las fichas históricas cuyo contenido se refiere a bienes inmuebles transados en Costa Rica durante el período 1800-1850. Las fichas históricas fueron extraídas del Archivo Nacional de Costa Rica (en adelante ANCR) por un grupo de asistentes de investigación del Centro de Investigaciones Históricas, bajo la dirección del profesor Molina.

Las fichas fueron el resultado de una exhaustiva revisión, folio por folio, de todos los Protocolos Coloniales de San José, Alajuela, Cartago y Heredia, cuya información fue recopilada en una ficha técnica elaborada para tal fin por el profesor Molina. Correspondió a nuestro proyecto la sistematización de la información de tales documentos en una base de datos que contempla una serie de variables que serán puntualizadas posteriormente.

Al referirnos a una base de datos estamos hablando de una colección de datos integrados en una estructura que refleja interrelaciones existentes en el mundo real, con el propósito de que pueda ser accesada por diferentes usuarios para los fines que ellos consideren pertinentes.<sup>1</sup>

Magdalena Cordero enfatiza a acerca de la importancia del uso de las bases de datos para acuñar gran cantidad de información a la cual se le pueden dar tan diversos usos como el interés de su creador. Las mismas permiten disponer rápidamente de datos que *anteriormente solo era posible guardar en ficheros o archivos en físico que hacia difícil manejar grandes volúmenes de información.*

---

<sup>1</sup> Magdalena Cordero Valdavidia. “Bancos de Datos” En *Cuadernos Metodológicos*” número 24: (1998), p. 34

Actualmente como señala la autora hay diversos tipos de bases de datos<sup>2</sup> como por ejemplo las de archivos, que por lo general son secuenciales con un orden preestablecido; las de diccionarios de datos, que incluyen descripciones, significados, estructuras, consideraciones, ediciones; los modelos relacionales, donde la información tiende a entrelazarse entre diferentes conjuntos de datos; las bases de datos documentales, son aquellas cuyos registros contienen campos de textos y sistemas de índices; bases de sistemas e información geográfica, las mismas son un conjunto de programas y aplicaciones informáticas que permiten la gestión de datos organizados en bases de datos referenciadas especialmente y que pueden ser visualizadas mediante mapas; las bases de datos de imágenes, en ellas el documento se guarda como una imagen, ya sea una ilustración o algún tipo de información textual en la que no pueden ser reconocidas letras o palabras; bases de datos tipo multimedia, en este tipo el producto final tiende a mezclar elementos como sonidos, datos e imágenes con movimiento.

Anterior al uso del Internet, como una red de acceso masivo, la información se manejaba en diskettes, lo que hacía difícil el recurrir a la misma porque estos dispositivos aparte de no tener gran capacidad de almacenamiento, no existían fuera de las redes empresariales y la persona debía presentarse de manera física para poder recurrir a la información, situación que el internet vino a revolucionar al crear medios interactivos que hizo más fácil la distribución de la información.

Entre las ventajas que podemos destacar de las bases de datos están:<sup>3</sup>

- Las mismas facilitan la elaboración de productos finales tanto de los creadores como de los consumidores de la información disponible, facilitando con ello las tareas de ambos.
- Permiten la interacción entre los elaboradores y los consumidores, sin necesidad de estar presente de manera física, para brindar sugerencias, observaciones y recomendaciones con respecto a las bases.
- Su almacenamiento es más fácil y barato ya que la información puede ser almacenadas en CD-ROM, llave maya o cualquier otro dispositivo electrónico que pueda almacenar información.

---

<sup>2</sup> Cordero. "Bancos de Datos" pp. 32-40

<sup>3</sup> Cordero. "Bancos de Datos" pp. 44-45



- El usuario a través de las bases de datos tiene la posibilidad de seleccionar la información y crear tablas de síntesis, ya sea por temas o fuentes, según su interés.

Las razones expuestas por Cordero son justificación suficiente para garantizar la importancia que poseen las bases de datos como una herramienta fiable y necesaria para la investigación histórica.

La base que presentamos responde a una necesidad específica que han presentado las Ciencias Sociales durante las últimas décadas, concerniente a respaldar, de manera cuantitativa, las afirmaciones cualitativas que se elaboran con respecto a determinado tema. Su finalidad es dar una mayor validez científica a las conclusiones alcanzadas y evitar argumentos que puedan fácilmente ser rechazados. Nuestro trabajo se alimenta de tal preocupación y pretende aportar un grano de arena al debate histórico abierto en Costa Rica.

Existen muchas interrogantes en torno al tema de las transacciones inmobiliarias, lo mismo que una diversidad de criterios que intentan responderlas. Todas ellas dentro del marco de la transición del capital comercial al capitalismo agrario, como resultado de la expansión cafetalera.

El principal motivo de la creación de esta base de datos es que, hasta el momento, no existe una sistematización tan completa y compleja que abarque la cantidad de variables en tiempo y espacio que esta base contiene.

Otra razón importante es que la sistematización de la base de datos permite al investigador agilizar el análisis de las variables y la correlación entre estas a partir de la información sistematizada, lo cual sería imposible si se pretendiera realizarlo en los documentos originales o en las fichas. Asimismo, el presentar una información sistematizada facilita la elaboración de gráficos, cuadros y análisis de tipo estadístico, pues los datos están ordenados y hay certeza de que corresponden a la totalidad de la información y no a una muestra. En este último caso, las inferencias que se proyectan pueden inducir a errores en las conclusiones alcanzadas.

A pesar del aporte de este trabajo, debemos reconocer que tiene el vacío de no incluir las transacciones inmobiliarias de tipo informal, de las cuales no existe registro alguno en los protocolos. Este es un problema del historiador, que siempre está trabajando con muestras parciales, y, si bien la base de datos incluye todos los bienes inmuebles cuyas *transacciones* fueron protocolizadas durante el período 1800-1850, desconocemos la cantidad de transacciones que no fueron formalizadas. Por ejemplo, desconocemos qué papel jugaron la permuta o el trueque de propiedades realizados de manera informal. Tan solo podríamos suponer al respecto



que, si valoramos el volumen de información encontrado, esta cifra no debió haber sido tan elevada como para desautorizar este trabajo.

Además, a partir de esta base se pueden aplicar programas de tipo estadístico sobre cualquiera de las variables en que tenga interés el investigador.

La base tiene como fin ser una herramienta útil al historiador, que puede utilizar la información sistematizada para responder a cuestionamientos que tenga en torno a transacciones inmobiliarias, y esclarecer la relación de estas transacciones con la transición del capital comercial al capitalismo agrario.

De hecho, la base en cuestión, además de haber sido pensada para historiadores, podría ser de utilidad para cualquier otro científico social o de las ciencias naturales que pretenda llevar a cabo un análisis de tipo estadístico con la información ahí contemplada.

## **1. PLANTEAMIENTO DEL TEMA**

### **ELABORACIÓN DE BASE DE DATOS DE COMPRAVENTAS DE BIENES INMUEBLES EN EL VALLE CENTRAL DE COSTA RICA EN EL PERÍODO 1800-1850**

Concretamente el tema de este trabajo es la transacción formal de bienes inmuebles en el Valle Central costarricense durante el período 1800-1850. La información aquí sistematizada, como ya se explicó, fue recabada de documentos originales del ANCR por un grupo de asistentes de investigación del Centro de Investigaciones Históricas de la Universidad de Costa Rica. El tema central del trabajo fue la sistematización de todo ese bagaje informativo en una única base de datos denominada “Transacciones inmobiliarias en Costa Rica durante 1800-1850”. Esta base toma en cuenta todo tipo de inmuebles, desde potreros y solares hasta haciendas y cafetales, de los cuales se analiza información referida a su valor, extensión, ubicación, comprador y vendedor, entre otros.

La importancia del tema de las transacciones inmobiliarias durante el período en cuestión es que en este se produjeron acontecimientos históricos relevantes para la evolución de nuestro país. En primer lugar, la Independencia de Costa Rica de España, puesto que dejó de depender de la Capitanía General de Guatemala para realizar transacciones comerciales; más tarde, la fundación de la República, la aparición de la producción cafetalera y su expansión dentro del

Valle Central, y, finalmente, la vinculación de nuestro país a la economía internacional. La producción cafetalera no solo revolucionó la economía nacional, sino que también condujo a un proceso de privatización de las tierras, y a cambios en la estructura productiva y en la tenencia de la tierra.

Yamileth González estudió las transformaciones que se produjeron en la estructura de la tenencia de la tierra durante el ocaso colonial y los inicios de la vida independiente. Según la autora, el proceso de transformación de la propiedad comunal en tierras particulares se produjo mediante la privatización de las tierras comunales, en detrimento de la población indígena. Este fenómeno hizo posible, posteriormente, la expansión del café.<sup>4</sup> Como menciona la autora, el período en cuestión implicó muchos cambios a nivel económico, político y social. En síntesis, fue un período clave para la historiografía costarricense, ya que en él se configuró el nuevo modelo de desarrollo socioeconómico del país.

Ese hecho es importante, porque existe un debate abierto entre historiadores y sociólogos acerca de la génesis del capitalismo en Costa Rica. El tema ha sido abordado por ambos bandos, los cuales han aportado su mayor esfuerzo por esclarecer la polémica. Pero hasta el momento no ha existido una sistematización total —como la que aquí se presenta— sobre la transacción de bienes inmuebles, que pueda arrojar luz sobre el tema en cuestión. Este trabajo pretende ser una herramienta para el investigador nacional y quizás puede ser presentado como un modelo para historiadores de otras latitudes en cuanto a transacciones inmobiliarias y el desarrollo del capitalismo.

Con esta base de datos concluye la sistematización que nació en la década de 1980, cuando el profesor Molina, junto con un grupo de asistentes de investigación, se dedicó a la muy laboriosa tarea de escrutar cada folio de los documentos contenidos en el ANCR, para rastrear en ellos todas y cada una de las compraventas realizadas entre 1800 y 1850. Debemos reconocer la ardua labor que significó para ese grupo de asistentes la recolección de datos en el ANCR y, por tanto, no podemos dejar de al menos mencionarlos en este trabajo, puesto que sin su aporte no habría sido posible realizarlo. Destacamos la labor de Ronny Viales, Franklin Alvarado, María Elena Rodríguez, Rafael Cordero y Virginia Mora. A la vez ofrecemos disculpas si hubiésemos omitido el nombre de alguno de los integrantes de ese equipo. Nuestro aporte consiste en sistematizar esa información, para, de esta manera, poder ponerla de forma digital al servicio de todas las personas que tengan interés en abordar un tema relacionado con ella. A pesar del tiempo

---

<sup>4</sup> Yamileth González. *Continuidad y cambio en la historia agraria de Costa Rica*. San José: Editorial Costa Rica, 1985



transcurrido, estos datos siguen vigentes porque a través de ellos se podrá esclarecer el comportamiento de las compraventas de bienes inmuebles en la primera mitad del siglo XIX.

## **2. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN**

### **2.1 OBJETIVO GENERAL**

Sistematizar las transacciones inmobiliarias realizadas en Costa Rica durante el lapso 1800-1850, mediante la elaboración de una base de datos para poder identificar las características que presentó el mercado de bienes inmuebles, así como el proceso de privatización de tierras y la influencia del capitalismo agrario en dicho proceso.

### **2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

1. Elaborar una base de datos a partir de la información recabada en fichas que fueron obtenidas de los documentos originales del Archivo Nacional de Costa Rica referentes a transacciones inmobiliarias en el período 1800-1850.
2. Establecer los aportes y limitaciones que presenta la base con respecto al mercado de transacciones de bienes inmuebles.
3. Analizar las tendencias, características y personajes que dominaron el mercado de transacciones de potreros en el Valle Central costarricense en el lapso 1800-1850.

## **3. JUSTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL TEMA**

El tema de este proyecto de graduación gira alrededor del análisis de la compraventa de bienes inmuebles realizados en Costa Rica durante la primera mitad del siglo XIX (1800-1850). Nuestra investigación se basa en el análisis sistemático de la base de datos denominada “Transacciones inmobiliarias realizadas en el Valle Central de Costa Rica durante 1800-1850”, así como en la descripción de las variables que la conforman y en la importancia que estas tengan para investigaciones posteriores en dicho campo.

Los aportes de esta base se pueden ubicar en el contexto del debate sobre la génesis del capitalismo, discusión en la cual sociólogos e historiadores no han logrado ponerse de acuerdo. Los primeros argumentan que el capitalismo inició en Costa Rica a partir de la segunda mitad del

siglo XX<sup>5</sup>, mientras que los historiadores han demostrado que este proceso comenzó un siglo atrás. Los enfoques históricos prevalecientes desde mediados de la década de 1980 invitan a abordar este proceso desde una nueva perspectiva, innovando las estrategias metodológicas para el estudio de este fenómeno.<sup>6</sup> Por lo mismo, la base de datos se convierte en una herramienta fundamental, pues es una sistematización completa que se realiza en dicho lapso.

La base de datos posibilitará —en caso de que se retome el debate histórico sobre la génesis del capitalismo— que de ella se obtenga información cuantitativa y cualitativa que ayude a tener una postura más precisa del momento en que inició dicho proceso. Asimismo, el hecho de crear una sistematización, en la que se incluya un amplio espectro de variables, permitirá a los historiadores analizar otros datos para el período 1800-1850 y elaborar estudios prosopográficos, entre otros.

La razón primordial por la cual el trabajo se enmarca entre los años 1800 y 1850 es que este fue el período del cual se recopiló información en las fichas que sirvieron de fundamento para la creación de la base de datos en cuestión. Además debemos considerar que, para 1800, aún no se podía hablar de un mercado generalizado de bienes inmuebles, y los procesos de acaparamiento de la tierra generados durante el siglo XVIII no fueron tan significativos como para llevar a un cambio completo en la tenencia de la tierra.<sup>7</sup> Fue el café el producto que vinculó nuestro país con el mercado internacional y revolucionó la economía nacional. La base de datos permitirá que se lleven a cabo posibles investigaciones en cuanto al impacto real de la producción cafetalera en las transacciones inmobiliarias. Por primera vez se tendrá evidencia cuantitativa suficiente para sustentar las tesis que se deriven de tales trabajos, ya que hasta el momento se ha trabajado con muestras parciales del lapso 1800-1850.

La base de datos contiene una serie de variables, cuya información, como ya se dijo, se obtuvo de las fichas elaboradas a partir de los registros del Archivo Nacional de Costa Rica. En lo que respecta a los límites espaciales, estos, en su gran mayoría, están ubicados dentro del Valle Central, principalmente en las poblaciones más representativas de la época: Heredia, Cartago, Alajuela y San José.

---

<sup>5</sup> Mario Ramírez. “La polémica de la concentración de la tierra en Costa Rica, mitos e ideologías” En: *Revista de Ciencias Sociales*, 21-22: 3-10 (1981) pp. 7-54.

<sup>6</sup> Iván Molina. “El capital comercial en el valle de labriegos sencillos 1800-1824” (Tesis de Maestría en Historia). San José: Universidad de Costa Rica, 1984

<sup>7</sup> Margarita Bolaños. “La lucha de los pueblos indígenas del Valle Central por su tierra comunal a principios del S. XIX”. (Tesis de Maestría en Historia). San José: Universidad de Costa Rica, 1986.



Los límites espaciales dentro de los cuales se circunscribe este trabajo de investigación corresponden a los mismos utilizados por Yolanda Baires en su trabajo, es decir, el espacio comprendido 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.<sup>8</sup> Hemos circunscrito el trabajo en esa región, porque el Valle Central era el eje central de la economía costarricense en el período 1800-1850. Fue ahí donde comenzó y se concentró la producción cafetalera, y, además, en ese período la frontera agrícola no se había agotado. Ello nos permite observar el proceso de expansión de la frontera agrícola, a partir del café, dentro del Valle Central, y la vinculación de este con el resto del territorio nacional, por lo que, a veces, será necesario salirse de los límites establecidos. Otra razón de peso para nuestra selección es que el patrón de poblamiento de la época concentraba en el Valle Central a la mayoría de los habitantes, quienes, a su vez, estaban vinculados con el Pacífico Norte, el Pacífico Central y Matina. A pesar de habitar en el centro del país, eran los propietarios de haciendas ganaderas y de cacao en esas zonas.<sup>9</sup>

Estas son las razones fundamentales por las cuales decidimos concentrar nuestro trabajo en el punto más dinámico de la economía costarricense entre 1800 y 1850. Como lo explica Yamileth González<sup>10</sup> en su obra, antes de 1821 las principales fuentes de captación de recursos económicos eran las tercenas y la producción de tabaco. Posteriormente a ese año y con la Independencia del país, las familias adineradas entraron en pugna por el poder económico, y este se concentró en la producción cafetalera, con el consecuente abandono de las actividades anteriores.

#### 4. ESTADO DE LA CUESTIÓN

Este apartado analizará brevemente los autores que han abordado el tema de las transacciones inmobiliarias en Costa Rica, trabajos que de alguna forma fueron referente para nuestro trabajo al brindar algunas pautas de la investigación histórica en este campo.

---

<sup>8</sup> Yolanda Baires. "Las transacciones inmobiliarias en el Valle Central y la expansión cafetalera de Costa Rica 1800-1850". (Tesis de Licenciatura en Sociología). San José: Universidad de Costa Rica, 1975

<sup>9</sup> Iván Molina. *Costa Rica, 1800-1850: el legado colonial y la génesis del capitalismo*. San José: Editorial Universidad de Costa Rica, 1991.

<sup>10</sup> Yamileth González. *Continuidad y cambio en la historia agraria de Costa Rica*. San José: Editorial Costa Rica, 1985, pp. 245-247.

#### 4.1. LAS TRANSACCIONES INMOBILIARIAS

Moretson de Andrade fue el primero en abordar el tema de las transacciones inmobiliarias, cubrió el período 1700-1850 y concluyó que el proceso de concentración de la tierra en la Meseta Central, comenzó entre 1800 y 1850.<sup>11</sup>

Yolanda Baires en su tesis “Las transacciones inmobiliarias en el Valle Central y la expansión cafetalera en Costa Rica, 1800-1850”<sup>12</sup> estudia las tendencias en las transacciones de tierra, a partir de la información que obtuvo de los índices de Protocolos Coloniales de Cartago, San José, Alajuela, Heredia; tomando para ello como base los aportes del estudio elaborado por Moretson de Andrade.<sup>13</sup> Este último utilizó otras fuentes como los documentos del Registro de la Propiedad y el Censo Cafetalero de 1935. Hay que hacer la salvedad de las limitantes de dicho censo al no distribuir las propiedades por tamaño, además que las medidas de las tierras para la concepción de los censos eran poco fiables y primitivas. Baires, no escapa a esos errores y no toma en cuenta algunas limitantes de las fuentes utilizadas como el no valorar los errores de los Índices de Protocolos tales como: que no aparecen los montos reales de las transacciones, hace referencia de bienes inmuebles que no corresponden a la transacción citada, confunde términos como chacara (que abarca trapiches, tierra o casas) con el de solar (que es un pequeño terreno relacionado con la agricultura)<sup>14</sup> y no se incluye algunas transacciones hechas extrajudicialmente. Estos errores redundaran en subvaloraciones, subestimaciones y sesgos, en la interpretación de los resultados obtenidos, particularmente durante el lapso de 1807-1812, ya que no existen protocolos para dicho período.

Por su parte, Ciro Cardoso y Carolyn Hall, concluyen en sus trabajos que no hubo presencia significativa del fenómeno de concentración de la tierra, porque este proceso se produce hasta el primer tercio del siglo XX, el problema radica en que ellos utilizaron como base, el trabajo de Yolanda Baires, mencionado anteriormente, lo cual los llevó a incurrir en los mismos errores manifestados por esta investigadora. Al respecto, Mario Ramírez<sup>15</sup> hace una

---

<sup>11</sup> Citado en Yolanda Baires. “Las transacciones inmobiliarias en el Valle Central y la expansión cafetalera de Costa Rica, 1800 1850” (Tesis de Licenciatura en Sociología). Universidad de Costa Rica, 1975.

<sup>12</sup> Baires. *Las transacciones inmobiliarias*, 1975.

<sup>13</sup> Citado en Baires. *Las transacciones inmobiliarias*, 1975

<sup>14</sup> Iván Molina. “El capital comercial en el valle de labriegos sencillos 1800-1824” (Tesis de Maestría en Historia). San José: Universidad de Costa Rica, 1984. pp. 114-115.

<sup>15</sup> Mario Ramírez. “La polémica de la concentración de la tierra en Costa Rica, mitos e ideologías” En: *Revista de Ciencias Sociales*, 21-22: 3-10 (1981) pp. 7-54.



crítica muy fuerte de los trabajos de Cardoso y Hall<sup>16</sup>, para ello procedió a reorganizar los datos utilizados por estos autores y complementarlos con los censos de la época, concluyendo que la concentración de la tierra constituyó un medio de acumulación primitiva de capital, el cual garantizó el éxito del cultivo del café.

Róger Churnside<sup>17</sup> realiza una crítica un tanto empírica sobre el trabajo de Baires, lo cual lo desautoriza, al no dar argumentos concretos para fundamentar la misma<sup>18</sup>. Su análisis se realiza desde una perspectiva económica, basado en una muestra muy reducida como para reafirmar la noción de Andrade, quien concluyó, que el proceso de concentración de la tierra en la Meseta Central de Costa Rica, inició entre 1800-1850.<sup>19</sup>

Lowell Gudmundson comprueba que la actividad ganadera conllevó un proceso de concentración de la tierra, lo cual redundó en el remate de las tierras pertenecientes a las cofradías entre 1805 y 1809.<sup>20</sup> Dicho autor concluye que la sociedad precapitalista era altamente diferenciada, con un intercambio desigual entre campesinos pobres y un reducido grupo de comerciantes; donde estos últimos serán los principales beneficiados de la expansión cafetalera, mismos que posteriormente concentrarán el poder económico y político. Además se dará el remate de obras pías, siendo este el principal motor del proceso de eliminación de terrenos comunales, con lo que se eliminan a su vez, las grandes propiedades de la Iglesia Católica; estas tierras propiciarán el origen de las haciendas cafetaleras, concentradas en las manos de estos grupos privilegiados.<sup>21</sup>

También son útiles las investigaciones de Patricia Alvarenga e Iván Molina,<sup>22</sup> las cuales se fundamentan en diversas fuentes, entre ellas las mortuales, con el fin caracterizar las

---

<sup>16</sup>Cardoso. "La formación de la hacienda cafetalera en Costa Rica, Siglo XIX". *Revista de Estudios Sociales Centroamericanos*, 6: 9-12 (1973). Carolyn Hall. *El café y el Desarrollo histórico geográfico de Costa Rica*. San José: Editorial de la Universidad de Costa Rica, 1976

<sup>17</sup> Róger Churnside hace su aporte desde su perspectiva como economista; sin embargo su trabajo es importante pues es un estudio económico con perspectiva histórica. Para nuestro caso tenemos el problema de no poder acceder a su libro por no estar disponible en las Bibliotecas de la Universidad de Costa Rica.

<sup>18</sup> Churnside, Roger, "Concentración de la tierra en Costa Rica en 1935 y 1800-1850: Algunas consideraciones de tipo metodológico". Instituto de Investigaciones Económicas de la Facultad de Ciencias Económicas, Universidad de Costa Rica, setiembre de 1978(Esta obra corresponde a un avance de investigación).

<sup>19</sup> Churnside, "Concentración de la tierra", 1978.

<sup>20</sup> Gudmundson, Lowell. "Nueva luz sobre la estratificación socio-económica" En: *Revista de Historia*, 4: 1 (1977) p.165

<sup>21</sup> Gudmundson Lowell. "La expropiación de los bienes de las obras pías en Costa Rica 1805-1860: un capítulo en la consolidación económica de la elite nacional" En: *Revista de Historia* 7: 2 (1978).

<sup>22</sup> Alvarenga, Patricia. "La composición de la producción agropecuaria en el Valle Central Costarricense. Un estudio comparativo de las regiones de oriente y occidente 1785-1805." En: *Revista de Historia*, 16: 2 (1987)p.53-83. Molina, *Capital comercial en el valle de labriegos.*, 1984 pp.114-170



particularidades de producción campesina. Alvarenga sostiene que la escasez de tierra obedece a la inequidad existente en cuanto a la distribución de la tierra; ello pues mientras un pequeño grupo de comerciantes y ganaderos tenían enormes extensiones territoriales, el campesinado carecía de la tierra necesaria para sus labores agrícolas<sup>23</sup>

Iván Molina nos ofrece un panorama más claro del tema que pretendemos desarrollar; al realizar un estudio del capital comercial, durante el período 1800-1824, lapso en que se dieron importantes transformaciones en la tenencia de las propiedades inmuebles como el surgimiento de un régimen parcelario fundamentado en el decaimiento de la población indígena, producto de la desintegración de las propiedades comunales y de tierras realengas, lo que a su vez permitió acentuar la concentración de tierras en manos de criollos y mestizos.<sup>24</sup> Además se generó la formación de grandes haciendas, debido al auge cafetalero, mismo que influyó en el valor del precio de las propiedades.<sup>25</sup> Dinámica comercial en la que es preciso profundizar.

Entre los trabajos que analizan las transacciones inmobiliarias, durante la expansión cafetalera, destacan los de Eugenia Rodríguez e Iván Molina.<sup>26</sup> Estos autores realizan un análisis económico de las compraventas de haciendas y fincas cafetaleras, durante el período de 1800-1850, concluyendo ambos, que el café llevó a un alza en el comercio de fincas cafetaleras en forma sostenida, durante dicho período. Así mismo demuestran que el acceso de la tierra era limitado para los campesinos pobres, mientras que los productores de café mantuvieron una posición privilegiada ante la legislación vigente, debido a que la misma favorecía la concentración de tierras para estos.

A partir de dicho fenómeno se producirá una reestructuración de la tenencia de tierras, existiendo la necesidad por parte de los cafetaleros, de una legalización de terrenos que serían destinados a la explotación cafetalera. Ello conllevó a la creación de una legislación marcada en cuanto a la distribución de los denuncios de terrenos baldíos, los cuales se cotizaban a precio más cómodos, al clasificarlos como los terrenos de caballería y los terrenos de legua. Estos diversos tipos de adjudicaciones de tierras, presentaron como características, durante los primeros años post-independientes, que no existían sanciones formales y los procedimientos para realizar el remate, variaron con frecuencia. Además, inmediatamente posterior al remate, se iniciaba una

---

<sup>23</sup> Alvarenga, "La composición de la producción agropecuaria, 1984.p.66

<sup>24</sup> Molina, "Capital comercial en el valle de labriegos", 1984 pp.114-170.

<sup>25</sup> Fonseca, Elizabeth. *Costa Rica Colonial*, p.309.

<sup>26</sup> Rodríguez, Eugenia y Molina, Iván "Compraventas de cafetales y haciendas de café en el Valle Central de Costa Rica 1834-1850." En: *Anuario de Estudios Centroamericanos*. 18: (1992) pp. 29-50.

especulación constante en la compraventa de terrenos; lo cual generaba las condiciones propicias para la concentración de tierras en manos de unos pocos.<sup>27</sup>

## 5. FUENTES Y ESTRATEGIAS METODOLÓGICAS

### 5.1 FUENTES

Nuestra fuente principal, en realidad, corresponde a las fichas elaboradas por un grupo de investigación dirigido por Iván Molina. Asistentes de investigación del Centro de Investigaciones Históricas recopilaron información referida a transacciones inmobiliarias registradas en los protocolos de San José, Cartago, Heredia y Alajuela, de 1800 a 1850, nuestro período en estudio.

Dicha investigación fue financiada por la Universidad de Costa Rica, para que ese grupo de estudiantes revisaran, folio por folio, toda la información existente en los protocolos del Archivo Nacional de Costa Rica, referida a transacciones inmobiliarias realizadas en el período en cuestión. Nos correspondió a nosotros digitar y sistematizar esa información en una base de datos, la cual posteriormente fue depurada. De ella intentaremos hacer una interpretación preliminar de las tendencias predominantes en cuanto a la transacción de potreros, puesto que el objetivo primordial es poner al servicio de historiadores y público en general tal herramienta para trabajos posteriores.

En cuanto a los protocolos debemos aclarar que, aunque se conserva casi la totalidad de esos documentos, aparentemente existe una laguna de información para los años 1805-1812 referente a Alajuela, San José y Heredia. Sin embargo, no hay ninguna pérdida de información, ya que esta fue recabada en los protocolos de Cartago. Otra limitante es que la terminología usada por los vecinos del Valle Central involucrados en las transacciones no era homogénea. Esto se debe tener presente para no confundir términos como chacara, solar, potrero y cerco, entre otros.

A continuación se presenta una tabla que especifica la conversión de reales y fracciones de real a pesos, que era la moneda más comúnmente utilizada para transar bienes *inmuebles* durante el período en estudio. El valor de muchos bienes inmuebles era definido en pesos y en reales, por lo que procedimos a crear un sistema que permitiera convertir adecuadamente reales y fracciones de real a pesos.

---

<sup>27</sup> Molina. *Legado Colonial*, 1991, pp.302-306



Cuadro 1: Tabla de equivalencias de conversión de reales como proporción de un peso.

Valor en reales	Equivalencia en pesos
0,25	0,03125
0,50	0,0625
1	0,125
2	0,25
3	0,375
4	0,5
5	0,625
6	0,75
7	0,875
8	1

Fuente: Elaboración propia a partir de las fichas históricas

Con respecto a las medidas agrarias, también se debe hacer una aclaración en cuanto a la equivalencia de esas medidas, pues era común el uso caballerías, manzanas, varas, cuabras y cuerdas. Para el trabajo se utilizó como medida única la manzana, por ser la más común en los documentos históricos de la época.

Básicamente una caballería equivale a 64,75 manzanas. Su uso era común en transacciones de haciendas, de bosques y de potreros. Una manzana es igual a 10 000 varas cuadradas. Una cuadra equivale a 100 varas, y una cuerda equivale a 50 varas. Como dijimos, para evitar confusiones con las medidas que aparecen en las fichas, todas se estandarizaron a manzanas. Cabe aclarar también que, cuando se habla de un cuarto de manzana se digitó como 0,25; media manzana como 0,5 y tres cuartos de manzana como 0,75. Lo anterior es importante porque, de no ser así, no se podría hacer correctamente una suma de las extensiones, y, en el caso de los valores de las propiedades, se presentaría la misma situación.

Cuadro 2: Medida y equivalencias de caballerías convertidas a manzanas

Medida en caballerías	Equivalencia en manzanas
$\frac{1}{4}$	16
$\frac{1}{3}$	21,25
$\frac{1}{2}$	32
$\frac{3}{4}$	48
1	64,75
2	129,5
3	194,25
4	259
5	323,75

Fuente: Elaboración propia a partir de las fichas históricas

Cuadro 3: Medida y equivalencias de varas cuadradas convertidas a manzanas

Medida en varas cuadradas	Equivalencia en manzanas
10 000	1
7 500	0,75
5 000	0,5
2 500	0,25

Fuente: Elaboración propia a partir de las fichas históricas

Los cuadros anteriores sirvieron de guía para realizar todas las conversiones necesarias en los datos que aparecen en las fichas, para así darles un formato estándar en la base, y lograr, de esta manera, que no haya errores o confusiones por parte del investigador que haga uso de la información.

### 5.1.1 CRÍTICA DE LAS FUENTES

Una primera objeción a las fuentes puede ser el hecho de que el acceso a la documentación original que sirvió de base para este trabajo está muy restringido actualmente en el ANCR, lo cual hizo imposible poder corroborar información cuando era dudosa o ilegible. Debido a tal hecho, en casos esporádicos y aislados algunas fichas no pudieron ser digitadas.

Otro punto que debemos señalar es que la información contenida en los protocolos originales se encuentra resumida en los llamados Índices de Protocolos. Pese a su utilidad, estos pueden inducir a error al investigador, en el sentido de que la información ahí contenida no siempre concuerda con el documento original, ni contiene toda la información básica. Este trabajo logra superar tal debilidad, ya que la información fue tomada directamente del documento original por el profesor Molina y sus asistentes.

Con frecuencia, en los protocolos se denomina de diferentes maneras a un mismo tipo de inmueble objeto de las transacciones, por lo que se debió tener el cuidado de determinar, por ejemplo, si realmente se trataba de un potrero o de un cafetal. Esto se logró analizando la información suministrada sobre el bien inmueble, ya que, por ejemplo, si aparecía registrado como potrero, pero se señalaba que estaba sembrado de café, no podía ser realmente un potrero. Asimismo, en muchos casos el nombre de los individuos que intervenían en las transacciones se encontraba escrito de diferentes maneras, por lo que al final hubo que estandarizarlos de acuerdo con las normas actuales de escritura.



### **5.1.2. LIMITACIONES DE LAS FUENTES**

Por estar nuestro trabajo fundamentado en la información recabada en las fichas de resumen, nos referiremos a las limitaciones que pudimos observar en estas. La primera que salta a la vista es el deterioro que han sufrido como consecuencia del paso del tiempo. Si bien esta limitante no le quita el mérito a la información contenida, sí denota un importante deterioro de la fuente en sí.

Otra limitación es que, al haber sido las fichas elaboradas de manera manuscrita y por diferentes personas, en ellas se observan diferentes tipos de letra. Aunque sabemos que tan ardua labor fue llevada a cabo por estudiantes de Historia escogidos para tal efecto, bajo rigurosos lineamientos establecidos por su coordinador, ello no elimina nuestra dificultad para poder leer algunas fichas. En cuanto a nuestro trabajo de digitación, tratamos de incluir la información tal y como fue encontrada en las fichas, pero no podríamos asegurar que no se haya cometido algún error de transcripción. Sin embargo, estamos plenamente conscientes de que la exactitud de los datos es lo que va a minimizar el margen de error en la base como producto final.

Otra limitante importante es que, en la mayoría de los casos, los nombres de los compradores y de los vendedores solo registran un apellido, por lo que, a la hora de realizar un análisis en la base, se hace imposible determinar si se está hablando de dos sujetos diferentes que coincidentemente tienen el mismo nombre y el primer apellido, o es la misma persona en diferentes transacciones. Estos hechos son igualmente posibles, por tratarse de un espacio geográfico reducido y de un período de tiempo relativamente corto.

Una limitante importante en cuanto al análisis de las variables digitadas es que en muchas de ellas no se brinda información, porque el documento original no la contenía. Por ejemplo, nos referimos a la ocupación de los compradores y de los vendedores o al tipo de edificaciones que presentaba el inmueble, aunque en muchos de los casos hay muy poca información al respecto.

### **5.1.3. ESTRATEGIAS METODOLÓGICAS**

Este trabajo, como ya se ha mencionado, consiste en elaborar una base de datos referida a transacciones inmobiliarias realizadas en Costa Rica durante la primera mitad del siglo XIX. Esa base contempla todos y cada uno de los bienes inmuebles que se compraron, vendieron o cambiaron en nuestro país durante los años en cuestión y de los cuales existe registro disponible en el Archivo Nacional de Costa Rica. Contempla una gran diversidad de variables —75 en

total— para muchas de las cuales no aparece información, por no existir en el documento original, además de que algunas fichas están deterioradas o su información es ilegible en algunas secciones.

En total la base esta conformada por 3590 registros y contempla las transacciones realizadas tanto dentro como fuera del Valle Central en el lapso 1800-1850. Hay que aclarar que el grueso de los datos recabados se concentra en el centro del país, y solo una minoría en su periferia. Como resalta Magdalena Cordero, en una base los datos están lógicamente relacionados entre sí, estructurados de una forma particular, y almacenados de manera que sean capaces de satisfacer usos y aplicaciones múltiples.<sup>28</sup>

En cuanto a la metodología que desarrollamos para el análisis de la información extraída de las fuentes, recurrimos al uso del programa Microsoft Excel, con el cual sistematizamos toda la información contenida en las fichas en una base de datos principal o base madre. Luego llevamos a cabo una revisión exhaustiva de la información, con la finalidad de detectar posibles errores que pudieran alterar los resultados finales, y, de esta manera, hacer de la base un instrumento fiable para la investigación histórica.

En esta base se analizarán setenta y cinco variables diferentes en torno a cada una de las transacciones inmobiliarias. La sistematización de esta información en cuadros, nos permitirá, no solamente identificar los tipos de transacciones realizadas, sino, además, analizar las principales tendencias que sean identificadas.

Entre las principales variables que se recopilaron en la base de datos están las siguientes: nombre del comprador y del vendedor, procedencia, ocupación y sexo de ambos, motivo de la transacción, valor de la propiedad, tamaño y ubicación de esta, tipo de inmueble, forma de pago, porcentaje de interés, porcentaje de la prima, plazo de la deuda, condición legal del inmueble, número y nombre de los colindantes del inmueble, y si este posee acceso a agua o camino. Este tema será analizado más profundamente en el segundo capítulo.

La base de datos madre será denominada “Transacciones inmobiliarias en Costa Rica durante 1800-1850” (en adelante, “TICR 1800-1850”). A partir de ella se elaboró una base secundaria la cual solo contempla la transacción de potreros. Sería importante la realización de otras bases que puedan evidenciar la dinámica en compraventas que experimentaron los potreros

---

<sup>28</sup> Magdalena Cordero Valdavidia. “Bancos de Datos” En *Cuadernos Metodológicos*” número 24: (1998), pp.30.



en cada provincia, y el aumento en el valor o la concentración de estos, entre otros. Indudablemente, en el futuro esta base principal permitirá realizar otras bases para estudiar temas de interés particular, como por ejemplo la transacción de casas o cafetales o haciendas ganaderas, entre otras.

La elaboración de una base de datos nos permitió realizar un análisis preliminar de los referidos procesos, los cambios en la estructura productiva del país debidos a las tendencias señaladas anteriormente y, de esta manera, llegar a conclusiones más precisas con respecto al mercado de la compraventa de potreros en el Valle Central, en el lapso 1800-1850. Algo importante que no debemos perder de vista es que, con la realización de esta base de datos, estamos dando una invaluable herramienta para que los historiadores puedan tener a su disposición una sistematización de un sinnúmero de datos cuantificados y, quizás, por medio de ellos puedan dar una explicación a los cambios cualitativos acaecidos durante el lapso 1800-1850.

Debemos recordar que, aunque esta base de datos se refiere especialmente a transacciones inmobiliarias realizadas dentro del Valle Central costarricense, estos límites serán traspasados en múltiples ocasiones, para referirnos a bienes transados en lugares tan distantes como Matina o Bagaces, por citar algunos ejemplos. Esto obedece al hecho de que en el lapso 1800-1850 también se registran transacciones fuera del Valle Central, y dejarlas por fuera nos llevaría a realizar subvaloraciones e interpretaciones erróneas.

Asimismo debemos aclarar que no se trabajó un capítulo exclusivo para transacciones de potreros efectuadas fuera del Valle Central, porque la información recopilada es muy escasa como para trabajar tal aspecto por separado. No obstante, en el capítulo tercero se dedicó un apartado para analizar específicamente los nueve casos registrados.



## CAPÍTULO I

### DESCRIPCIÓN DE LA ELABORACIÓN DE LA BASE DE DATOS

La base de datos que hemos elaborado (“Transacciones inmobiliarias en Costa Rica durante 1800-1850”) cuenta con 75 variables por cada transacción inmobiliaria registrada (véase el Anexo 1). Sin embargo, esas variables se agruparon en categorías, de acuerdo con elementos básicos de la transacción, como la fuente de información de la transacción, información referida al comprador y al vendedor, información respecto del inmueble (como ubicación, valor y extensión) e información referida al tipo de explotación realizada, entre otros aspectos.

El formato de la base de datos fue elaborado por el profesor Iván Molina. Nuestro trabajo consistió en introducir en la referida base la información recopilada en las fichas. La base de datos se creó en el programa Microsoft Excel, en el formato que nos fue entregado para tal fin. En total, la base esta compuesta por 3590 registros.

#### **1.1. Inicio de la investigación**

Las fichas nos fueron entregadas por el profesor Molina en el año 2004, cuando se hizo un primer intento de Seminario de Graduación, en el que participaban cinco estudiantes. Sin embargo, debido a diversas circunstancias de índole laboral y disponibilidad de tiempo, el grupo se dividió en dos subgrupos. Nosotros dos trabajamos con las transacciones inmobiliarias, mientras que los otros compañeros trabajaron con préstamos y remates de tercenas y estanquillos.

Debido a que fuimos nombrados como docentes de secundaria en zonas alejadas de la capital (Río Claro de Golfito y Paraíso de Cartago), tuvimos que posponer por un tiempo la realización de este trabajo. En el año 2007 lo retomamos, pero, en vista de nuestras ocupaciones como docentes de secundaria, la lejanía geográfica, la gran cantidad de información y lo lento del proceso, nos llevo un año completo la digitación, la verificación de datos y la corrección de errores ortográficos.

El proyecto de este trabajo fue presentado ante la Comisión de Trabajos Finales de Graduación en el segundo semestre de 2008.

### **1.1.1 Dinámica de recuperación, análisis y digitación de fichas**

De esa primera etapa surgió lo que en este trabajo hemos denominado “Transacciones inmobiliarias en Costa Rica durante 1800-1850”. Sin embargo, por recomendación de nuestro director, de todas las transacciones incluidas en la base nos correspondió únicamente un análisis preliminar de las transacciones de potreros realizadas en todo el período en estudio.

### **1.1.2. Recibo y proceso de fichas**

Para el presente trabajo se digitaron en total 3590 registros, correspondientes a fichas de transacciones de bienes inmuebles realizadas tanto dentro como fuera del Valle Central en el período 1800-1850. Para evitar errores o tergiversaciones, debemos aclarar que la cantidad de fichas entregadas por el profesor Molina era ligeramente mayor a la cantidad final digitada, debido a que no todas correspondían a bienes inmuebles. Las fichas que no fueron contempladas aquí se referían a bienes muebles, como por ejemplo a una máquina de moler maíz o café y a un trapiche, además de carretas y, en muchos casos, ganado y caballos o mulas.

La digitación de los datos en la base fue realizada personalmente por nosotros, sin ninguna colaboración de asistentes, ya que en ella buscábamos la máxima objetividad. La intervención de personas ajenas al trabajo podía haber implicado algún grado de subjetividad, además de dificultades para entender la letra o para detectar errores de ortografía.

El trabajo de digitación fue lento, pues se realizó con el mayor cuidado posible, evitando caer en errores por lo ilegibles de algunas letras contempladas en las fichas. La cantidad de fichas la dividimos entre los dos en partes iguales y procuramos digitarlas en orden cronológico. Los pocos casos en que alguna ficha generó dudas, los dejamos para analizarlos luego entre los dos. Si la duda persistía, le consultábamos al profesor para que nos diera instrucciones al respecto y, de esta manera, reducir al mínimo el margen de error en esta parte del trabajo.

Una vez que se concluyó la etapa de digitación, se procedió a unir las dos partes de la base y a revisarla, registro por registro, para corregir los posibles errores. El mayor problema se presentó en cuanto a los nombres, ya que aparecían escritos de diferentes maneras. Para salvar tal dificultad se unificó su escritura, tomando en cuenta las reglas ortográficas actuales.



### 1.1.3. Utilización de herramientas informáticas

Esta base de datos pretende, como menciona Magdalena Cordero<sup>29</sup>, ser una herramienta que sirva de fundamento a futuros trabajos, y que su relevancia, plenitud, significado y coherencia se mantengan vigentes. Dentro de las críticas que se les han hecho a trabajos similares presentados en el pasado está que subestimaron algunos datos o dejaron de lado otros, y que, por tanto, inducían a error. Por esta razón, la validez de esta base es que los datos pueden ser comprobados a partir de la ficha. Además, si así lo quisiera el investigador y el ANCR lo permitiese, se podría buscar el protocolo original y verificar la información aquí contemplada para todas y cada una de las transacciones realizadas. Esto le da mayor fiabilidad a nuestro trabajo.

Cordero menciona que características como relevancia, plenitud, significado y coherencia son importantes para nuestro trabajo, porque lo que pretendemos es crear una herramienta fiable para la investigación histórica, cuya relevancia se mantenga vigente, al no existir en el país otra igual, en la que se contemple la totalidad de los registros existentes en cuanto a compraventa de bienes inmuebles en el lapso 1800-1850.

Para la elaboración de la base se acordó utilizar símbolos que permitieran identificar, por ejemplo, el nombre de las provincias, los lugares de la transacción y los protocolos.

Para los protocolos se aplicó la siguiente simbología, con el fin de simplificar el trabajo: PA para los protocolos de Alajuela; PSJ para los de San José; PH para los de Heredia y PC para los de Cartago.

En cuanto a la ubicación de los inmuebles o la vecindad de los compradores y vendedores, la simbología es la siguiente: A para Alajuela, H para Heredia, SJ para San José y C para Cartago. En aquel momento histórico la división administrativa de Costa Rica era diferente de la actual, y esos eran, básicamente, los cuatro principales centros de población del país, los únicos referentes importantes que existían.

Existen otros lugares que, si bien formaban parte del territorio nacional, escapan a la simbología anteriormente utilizada, por referirse a zonas fuera del Valle Central y por ser parajes que no estaban contemplados en la división administrativa en el momento en que se realizó alguna transacción inmobiliaria en ese lugar. Son casos aislados que se presentan a lo largo de la base en general, así como en la transacción de potreros, que es lo estamos trabajando en el

---

<sup>29</sup> Magdalena Cordero Valdavida. "Bancos de Datos" En *Cuadernos Metodológicos* número 24: (1998), p. 16.

proyecto presente. Para estos casos se utilizó el nombre completo del lugar, como por ejemplo, Esparza, Puntarenas, Guanacaste, Bagaces, Matina, Tempisque e incluso León y San Juan de Nicaragua.

Para señalar la nacionalidad del comprador o del vendedor se utilizó CR para los de nacionalidad costarricense, y en el caso de los foráneos, por recomendación de nuestro director escribimos el nombre completo del país de origen, para que no hubiera ningún tipo de error o confusión. Cabe mencionar que la nacionalidad predominante en la base de datos es la costarricense, y que las demás corresponden únicamente a Nicaragua, Perú, Guatemala, Inglaterra, España, Francia, México, Alemania y Honduras.

A pesar de que las transacciones de potreros son nuestro tema de estudio, al parecer las transacciones o los temas más interesantes giran en torno a la transacción de cafetales. Sobre este tema hay un avance de Rodríguez y Molina, quienes analizan el comercio de cafetales y de haciendas de café en el Valle Central de Costa Rica en el período 1834-1850. Ellos examinan la distribución espacial de las fincas cafetaleras, así como las condiciones en que se formalizaban las transacciones de esos inmuebles, sus características físicas y los sectores sociales involucrados en la compraventa de tales bienes.<sup>30</sup>

La base en sí es bastante compleja, por la gran cantidad de información que incluye, y su análisis como una totalidad es difícil, debido a la enorme cantidad de registros que contiene. Por tal razón nos enfocaremos exclusivamente en la transacción de potreros. Nuestro objetivo primordial es la elaboración de una base con el total de los registros de bienes transados, que sea veraz y fiable para que sirva de herramienta de trabajo a los presentes y futuros científicos sociales. Nosotros aportamos nuestro pequeño grano de arena a la discusión en el tema de la transacción de potreros; pero, como planteamos en los objetivos, el propósito es que sean los expertos en el tema de las transacciones de bienes y procesos de privatización de la tierra en nuestro país quienes tengan una herramienta cuantitativa en donde apoyar sus investigaciones.

---

<sup>30</sup> Eugenia Rodríguez e Iván Molina. "Compraventas de cafetales y haciendas de café en el Valle Central de Costa Rica, 1834-1850." En: *Anuario de Estudios Centroamericanos*. 18: (1992), pp. 29-50.



## 1.2. Conclusiones

Como consideraciones finales para este capítulo podríamos mencionar que en un principio se presentaron problemas para la inserción de datos en la base por la dificultad para interpretar las letras presentes en las fichas históricas.

Aunque la base de datos posee información valiosísima en cada una de sus variables, nosotros elaboraremos únicamente un breve análisis acerca de las transacciones de potreros realizadas en el Valle Central en la época en cuestión. Además debido a la información contenida en las fichas, la cantidad de variables y otras particularidades explicadas anteriormente, el proceso de elaboración de la base de datos fue bastante lento y difícil.

El objetivo principal que tenemos con la elaboración de esta base de datos es que esta sirva de apoyo documental para todas aquellas personas que deseen investigar algún tema afín con el contenido de esta. Cabe hacer la aclaración que en cuanto a los nombres de los países se utilizará simbología únicamente para Costa Rica, lo mismo en cuanto a los lugares donde se realizaron transacciones ya que se utilizará simbología solo en los cuatro principales poblados del Valle Central costarricense (San José, Alajuela, Heredia y Cartago).

Finalmente tenemos que reconocer que el proceso de elaboración de la base de datos no concluyó con la digitación de la información contenida en la última ficha, sino que posteriormente se debió realizar una depuración, para verificar que todo estuviera acorde con los principios estructurales de la base. Además se corrigieron los errores ortográficos, se adaptó la escritura de nombres y de apellidos a las normas actuales y se acataron todas las disposiciones establecidas por nuestro director Molina.

## Capítulo II

### DESCRIPCIÓN DE LA ESTRUCTURA DE LAS VARIABLES

#### DE LA BASE DE DATOS

Para poder analizar la base de datos “Transacciones inmobiliarias en Costa Rica durante 1800-1850”, la hemos dividido en diferentes categorías (trece en promedio), cada una de ellas conformada por un distinto número de variables. Lo que se pretende con tal acción es simplificar la descripción de la base y, a la vez, hacer más comprensible su información, pues suponemos que será utilizada no solo por expertos sino también por el público en general, si así lo desea.

Esta sección es necesaria para conocer la manera como la información fue insertada en la base y la relevancia de tales datos. Esto, a su vez, permite dilucidar más claramente el potencial que presenta la base de datos “Transacciones inmobiliarias en Costa Rica durante 1800-1850”, gracias al amplio bagaje de información que incluye sobre una gran diversidad de aspectos, no solo acerca de un comprador o vendedor, sino de la propiedad en sí, sus características o la forma en que fue cancelada.

Consideramos que el valor potencial de la base es muy amplio, puesto que se puede explorar en muchas direcciones, no necesariamente referido solo a una compraventa. Por citar un ejemplo, se podrían estudiar las diferentes ocupaciones del momento, o la participación femenina en el proceso de compraventa, o profundizar en la compraventa de algún bien en particular, como pretendemos hacerlo nosotros con la compraventa de potreros.

#### 2.1. Descripción de cada categoría con sus variables

**a- Fuente:** Este apartado se refiere al protocolo en donde la propiedad fue registrada, es decir si fue en Alajuela, Heredia, Cartago o San José. No se debe confundir el protocolo con la ubicación del inmueble, porque, aunque en la mayoría de los casos coinciden, en otros son diferentes. Se utilizó la simbología PSJ, PA, PC y PH para los protocolos de San José, Alajuela, Cartago y Heredia, respectivamente. También se incluye el número de expediente del ANCR donde fue encontrada la información, además del año, mes y día en que la propiedad fue transada. Esta información es importante, porque en casos esporádicos se repitieron algunas fichas y fue gracias a la información puntualizada de fecha y expediente como se pudo confirmar que era una



repetición de ficha. En tales casos se eliminó de la base el duplicado, para reducir el margen de error que se pudiera presentar.

**b- Comprador:** Esta categoría contempla algunas características particulares de las personas que adquirieron alguna propiedad: primer apellido y nombre, vecindad, país de origen, ocupación y puesto que ocupaba, así como el sexo. En cuanto al nombre del país de origen, para evitar confusiones se procedió a escribirlo completo cuando no se refería a un lugar de Costa Rica, y de igual manera se hizo con la vecindad, cuando se trataba de lugares fuera del Valle Central. Sí se aplicó la simbología para Alajuela (A), Heredia (H), Cartago (C) y San José (SJ). Es importante señalar que, por lo general, las variables de ocupación y puesto son las que presentan mayores vacíos en esta categoría.

**c- Vendedor:** Aquí se repite el sistema anterior, sin ninguna diferenciación.

**d- Venta de herederos:** Esta categoría indica, básicamente, si la venta del inmueble fue hecha por herederos, es decir, si al morir el propietario la propiedad fue vendida por sus hijos, hijas o consorte. Además incluye la cantidad de herederos que vendieron el bien, y señala si la venta se debió al estado de viudez del heredero o heredera.

**e- Tipo de inmueble:** Este apartado indica si el inmueble que se transó era casa, solar, potrero, cerco, cafetal, cerco y potrero, casa y solar, hacienda de café, hacienda de ganado o bosque y potrero. Esta categoría corresponde al nombre con el cual está clasificado el inmueble en los protocolos del ANCR. Además incluye el valor, es decir, la cantidad en pesos que se pagó para adquirir el bien, o si se trató de un cambio de dos propiedades o permuta. Este dato es importante porque, en algunos casos, lo que sucedía era que las personas intercambiaban diferentes propiedades, y alguna de las dos pagaba una diferencia, si era necesario. Finalmente se señala si en realidad se trataba de una o de dos transacciones. En este último caso, una persona vendía su propiedad a dos compradores diferentes al mismo tiempo. En la base se presentan como dos transacciones, pero se indica que se trataba del mismo vendedor.

**f- Forma de pago:** Esta categoría indica la forma de pago de la propiedad, es decir, si la cancelación se hizo al contado o a plazos. En caso de haber sido a plazos, se incluyen espacios para anotar el tipo de interés que devengaba la deuda, la prima dada por el bien, el plazo señalado para la cancelación del monto pendiente, el cual era dado en meses, y la fecha de



cancelación de la deuda. En muchas transacciones a plazos no aparece información acerca de la fecha de cancelación, ni de la prima ni de los intereses devengados.

**g- Medio por el cual se obtuvo la propiedad:** Este apartado se refiere a la manera como el bien llegó a manos del vendedor, ya fuese por compra, por herencia o por denuncia de un terreno público, entre otras. Asimismo, en esta sección se indica la razón que dio el vendedor para realizar la transacción y se señala la condición legal de la propiedad transada, es decir, si presenta algún tipo de gravamen, hipoteca o embargo. En síntesis, estamos hablando de tres variables diferentes: primero, cómo la propiedad llegó a manos del vendedor; segundo, la razón por la cual él decide vender; y tercero, cuál es la condición legal que presenta la propiedad a la hora de su venta.

**h- Colindantes:** Aquí se especifica un elevado número de variables, las cuales van desde el tipo y la cantidad de colindantes, hasta el número de calles de por medio con que colinda el inmueble. El tipo de colindantes se refiere específicamente a los inmuebles con que colinda la propiedad y a la cantidad de estos (ya sea cerco y potrero, casa y cerco, casa y solar, casa, solar, río, camino publico, camino privado, potrero, cerco, chacra, cafetal, hacienda de café, montaña y otro desconocido). Además se dan otras especificaciones, como por ejemplo el número de calles de por medio con que colinda el inmueble, el número de ríos de por medio o si la propiedad colinda o no con otra del comprador o del vendedor. Finalmente se indica si la propiedad era individual o parte de otra mayor.

**i- Características del inmueble:** En esta categoría se indica la ubicación del inmueble, por provincia, y el lugar específico, cuando se pudo identificar. Hay que hacer la aclaración de que algunos lugares no fue posible ubicarlos dentro de ninguna de las jurisdicciones existentes en ese momento (San José, Heredia, Cartago y Alajuela), ya que no existe suficiente información al respecto. En este apartado también se incluye la extensión del inmueble en manzanas, aunque no todas las fichas incluyen dicha información. Para las que sí la presentan se realizó una unificación, de acuerdo con la tabla de extensión en manzanas que aparece en apartado de “Fuentes y estrategias metodológicas” de este trabajo. Todas las medidas que aparecían en la ficha, ya fuesen caballerías, cuerdas o varas, fueron estandarizadas a manzanas.<sup>31</sup> Asimismo se incluyeron el tipo y la cantidad de cultivos que presentaba la propiedad. Cabe

---

<sup>31</sup> Ver Cuadro 2.

aclarar que en la base se presentan lagunas significativas de información al respecto. En el caso de cafetales o haciendas de café se incluye una variable relativa a la cantidad de matas; sin embargo, igual que lo anteriormente expuesto, son pocos los casos en que se reportaban información al respecto.

**j- Características de las edificaciones:** En forma general se indican el tipo y la conformación de las edificaciones ubicadas dentro de los inmuebles reportados en las fichas. Entre ellas están el tipo de edificación (si se trataba de casa, galera, trapiche, troja, beneficio de café o bodega, entre otros), su tamaño, el tipo de techo, el tipo de pared, la conformación de su piso, así como el número de aposentos, la cantidad de ventanas, puertas y corredores y la ubicación de la cocina. Sin embargo, estas variables registran información muy escasa, ya que en muchos casos se menciona el tipo de edificación, pero no se describe su conformación.

**k- Servidumbre:** Se indica si la propiedad presenta algún tipo de servidumbre, como de aguas, por ejemplo, o de paso.

**l- Hipoteca:** Se señala si la propiedad está hipotecada, y el monto de la hipoteca.

**m- Observaciones:** En esta sección se mencionan datos que venían en la ficha, pero que no están contempladas en las categorías anteriores. Por ejemplo, se aclara que no aparecen los linderos o la extensión en manzanas, la ubicación o el valor de los inmuebles o la fecha de la ratificación, entre otros.

## 2.2 Conclusiones

Para cerrar este capítulo se podría concluir que la base de datos en cuestión posee en su totalidad trece categorías, divididas cada una de ellas en una determinada cantidad de variables. En suma son 75 las variables con información determinada que alberga esta base.

Para efectos de nuestro trabajo, entendemos por variable cualquier característica, cualidad o atributo de persona, grupo, acontecimiento o proceso que puede cambiar de valor.<sup>32</sup> Por esta razón hablamos de 75 variables, puesto que se refieren a atributos que cambian de una transacción a otra en la base.

---

<sup>32</sup> Beatriz Moreyra. "El Historiador y su oficio" en: [http://losrecursosdeclio.blogspot.com/2009/08/metodologia-de-la-investigacion\\_3309.html](http://losrecursosdeclio.blogspot.com/2009/08/metodologia-de-la-investigacion_3309.html)



La base de datos contiene información acerca de las transacciones de bienes inmuebles realizadas dentro y fuera de Valle Central costarricense en el período 1800-1850, aunque, por supuesto, el grueso de la información se concentra en el Valle Central. La información que contiene esta base de datos es muy variada y podría ser de gran ayuda para que diversas personas exploren el grado de importancia que tienen algunas de sus variables.

La estructura de la base de datos se dividió en categorías, con el objetivo de explicar mejor su funcionalidad. En el análisis de cada categoría se incluyó el tipo de variables que la componen y, en los casos más significativos, se señaló la importancia de estas.

Se procedió a completar cada una de las variables, de acuerdo con la información suministrada en las fichas. Aun así —como se podrá constatar en la base de datos—, en muchos casos las celdas de algunas variables aparecen sin información, debido a que la ficha no contenía los datos correspondientes. Esto puede quedar claro si observamos el Anexo 2.1 y el Anexo 2.2, donde se puede notar cómo dos fichas diferentes que se refieren a la transacción de una hacienda de café y un potrero, prácticamente no poseen la información básica o bien presentan demasiada información para caracterizar una transacción determina.

La base de datos fue levantada en una hoja de Microsoft Office Excel. En ella se describieron diversos datos, como por ejemplo cuándo, cuánto, dónde, quién, qué se transó y por qué. Todo ello en torno al inmueble negociado durante el período en estudio. En total son 75 variables por cada transacción.

## Capítulo III

### COMPRAVENTA DE POTREROS DENTRO DEL VALLE CENTRAL DE COSTA RICA DURANTE EL PERÍODO 1800-1850

En este capítulo se abordará lo que fue la transacción de potreros en Costa Rica durante el período comprendido entre 1800 y 1850. Nuestro fin es analizar las tendencias, características y personajes que dominaron el mercado de transacciones de potreros en el Valle Central costarricense en el lapso 1800-1850. Sin embargo, debemos aclarar que, en vista de que las transacciones realizadas fuera del Valle Central fueron muy escasas, consideramos más pertinente incluir un apartado en donde se analicen tales transacciones, pero de la forma que la información lo permita. Por tanto, en ese caso no será tan profundo como cuando hablamos de las transacciones dentro del Valle Central.

Iniciaremos el capítulo señalando quiénes fueron los principales compradores y vendedores de potreros, la cantidad de transacciones realizadas y su valor monetario. Seguidamente analizaremos la distribución de las transacciones por su valor en pesos, para pasar luego a estudiar la ubicación de los inmuebles y su extensión en manzanas. También abordaremos el tema de las edificaciones ubicadas dentro de ellos, lo mismo que el valor de las propiedades de acuerdo con su extensión y ubicación. Finalmente examinaremos los linderos de tales propiedades.

Cabe recalcar que, con el propósito de realizar un análisis de variables más detallado y preciso, en los casos de mayor relevancia utilizaremos no solo cuadros de análisis, sino también gráficos representativos que permitan visualizar mejor los resultados obtenidos en nuestro trabajo.

#### 3.1. Principales compradores

En este apartado se retomará el tema de los compradores y los vendedores. Primero analizaremos quiénes fueron los principales compradores, cuántas transacciones realizaron y cuánto capital invirtieron. Seguidamente analizaremos los mismos aspectos referidos a los vendedores, la cantidad de transacciones y el capital obtenido. Para el análisis de los principales compradores y vendedores, lo que prevaleció fue la cantidad de transacciones realizadas por el personaje y no el capital pagado o recibido. Esto lo aclaramos, pues hay casos de una o dos transacciones que pueden superar con creces el capital de cinco o más transacciones.



**Cuadro 4: Principales compradores de acuerdo con la cantidad de transacciones dentro del Valle Central de Costa Rica, 1800-1850**

Nombre del comprador	Vecindad	Sexo	Cantidad de transacciones	%	Capital invertido en pesos	%
Juan Rafael Mora	SJ	M	9	14,28	10046	27,37
Andrés Chacón	H	M	8	12,69	4275	11,65
Rafael Fonseca	SJ	M	8	12,69	1675	04,57
Nicolás Ulloa	H	M	7	11,11	4670,65	12,73
Gordiano Fernández	SJ	M	6	09,52	5975	16,28
Juan González	H	M	6	09,52	1293	03,52
Narciso Esquivel	SJ	M	5	07,93	3755	10,23
Joaquín Solórzano	H	M	5	07,93	1045	02,85
Teresa Solares	H	F	5	07,93	762	02,08
Anselmo Arias	H	M	4	06,34	3200	08,72
Totales			63	100	36695,65	100

Fuente: Base de datos “Transacciones inmobiliarias en Costa Rica durante 1800-1850”

Analizaremos ahora la información contenida en el Cuadro 4, el cual presenta la dinámica claramente identificable entre los principales compradores de potreros entre 1800 y 1850.

Acá es importante resaltar que lo interesante para nosotros no es exactamente el capital invertido, sino el número de transacciones de potreros realizadas. Aunque no por ello vamos a dejar de lado el capital invertido, ya que podrían surgir importantes resultados, a pesar de tratarse de una sola transacción.

Como se observa en el Cuadro 4, el principal comprador fue un vecino de San José, Juan Rafael Mora, con nueve transacciones. Según Carmen María Fallas<sup>33</sup>, el ex presidente Mora fue un personaje polifacético, pues se desempeñó como político, comerciante y productor de café. Realizó negocios en Jamaica, y luego aquí en el país se dedicó a la compra de pequeñas propiedades y al desarrollo de varias haciendas de café; además utilizó su influencia política para la realización de negocios en el extranjero. En cuanto a la forma de ejercer el poder, Mora fue inflexible porque gobernó por decreto cada vez que lo consideró pertinente para “el bienestar del país”, basado en lo que él llamó “orden y progreso.”<sup>34</sup> También recurrió al uso de mecanismos de control y represión social para consolidar su idea de Estado Nacional, idea que fundamentó en el incremento y la modernización del aparato militar, puesto que aumentó de 5600 a 7500 los efectivos militares. Igualmente adquirió artillería sumamente potente, como dos cañones,

<sup>33</sup> Carmen María Fallas. *Élite, negocios y política en Costa Rica 1849-1859*. San José: Editorial Museo Histórico Cultural Juan Santa María. 2004, pp. 29-39.

<sup>34</sup> Ídem. pp. 31-32.

quinientos rifles, trescientos barriles de pólvora y cincuenta de balas, elementos que le sirvieron luego en la Campaña Nacional de 1856.<sup>35</sup>

El historiador Armando Rodríguez Porras<sup>36</sup>, por su parte, comenta que Mora Porras se caracterizó por la intervención en la actividad económica de la compraventa de bienes inmuebles. Para dicho autor, Juan Rafael Mora estaba inmerso de lleno en la transacción de propiedades, y adquiriría cualquiera que considerase podía redituarle alguna ganancia en el corto plazo. También formó parte, como socio, de diferentes compañías mercantiles, algunas de las cuales comercializaban en Europa sus productos; sin embargo, estas no le generaron enormes ganancias y, en muchos casos, fueron más los desaciertos y los problemas jurídicos que le acarreaban sus inversiones. Ejemplo de ello es la compañía Mora y Aguilar, la cual terminó en un fracaso y en un conflicto legal que se prolongó por más de diez años.<sup>37</sup> La vida política de Mora también se vio matizada por su actividad comercial. Esta es una de las razones que lo llevaron a ocupar la Presidencia del país, pues, según Rodríguez, desde ahí podía defender e impulsar sus intereses comerciales.

Siguiendo el análisis anterior, con una transacción menos que Mora aparecen Andrés Chacón, vecino de Heredia, y Rafael Fonseca, residente josefino. Acá ya podemos identificar contrastes. Si analizamos estos primeros tres casos, podemos ver cómo, aunque la diferencia entre el primero y segundo lugar es solo de una transacción, la diferencia económica sí es sustancial. Por ejemplo, vemos que Juan Rafael Mora, con nueve transacciones invirtió 10 046 pesos, mientras que Andrés Chacón y Rafael Fonseca, con ocho transacciones invirtieron solo 4275 y 1675 pesos, respectivamente.

La diferencia en el dinero invertido radica, quizás, en la extensión y en la ubicación del inmueble, pues, al parecer, su valor variaba de acuerdo con lo que se explotaba en él y su ubicación. Molina sostiene que *“la tierra se valoraba sobre todo por el cultivo que sustentaba, las edificaciones que contenía y el cercado que protegía sus linderos...”*<sup>38</sup> Sin embargo, no podemos afirmar que haya sido la predominancia de uno de estos factores lo que determinaba el aumento en el precio de un potrero, sino más bien la combinación de esos factores.

---

<sup>35</sup> Ídem pp. 40-41.

<sup>36</sup> Armando Rodríguez. *Juan Rafael Mora Porras y la guerra contra los filibusteros*. San José: Imprenta Nacional. 1986

<sup>37</sup> Ídem, pp. 39.

<sup>38</sup> Iván Molina. *Costa Rica 1800 -1850: el legado colonial y la génesis del capitalismo*. San José: Editorial Universidad de Costa Rica. 1991, p. 26.



Más adelante aparecen importantes compradores como el herediano Nicolás Ulloa, con siete transacciones; el josefino Gordiano Fernández, con seis, al igual que el herediano Juan González; le siguen el vecino de San José, Narciso Esquivel, el herediano Joaquín Solórzano con cinco transacciones, al igual que Teresa Solares, una mujer vecina de Heredia.

Es de suma importancia analizar el caso de Teresa Solares, ya que, como lo podemos observar, es la única mujer que aparece entre los principales compradores, con una inversión 762 pesos. Vale mencionar que, según la información recabada en toda la base de datos (de 3590 registros aproximadamente), no es común ver participación importante de mujeres en lo concerniente a compra o venta de bienes inmuebles.

Respecto al tema de la participación femenina en cuanto a la compraventa de propiedades en la Costa Rica del siglo XIX, el primer trabajo que aborda esta temática es el de Eugenia Rodríguez, en un capítulo titulado “Las esposas y su acceso a la propiedad en Costa Rica durante el siglo XIX”<sup>39</sup>. La autora afirma que es el primer trabajo que analiza el acceso a la tierra desde una perspectiva de género. Ahí la autora sostiene, entre otros puntos, y en afinidad con nuestro trabajo, que en Costa Rica, en el siglo XIX, el acceso a los bienes inmuebles era diferente para hombres y mujeres. Afirma, además, que este proceso favorecía claramente al sector masculino, ya que el hombre tenía, aparte de un mayor acceso a los bienes, la posibilidad de controlarlos incluso después de su muerte, por la preferencia de la línea paterna para su administración.<sup>40</sup>

Rodríguez también demuestra cómo las Reformas Liberales introdujeron cambios graduales —al igual que el Código General de 1841 y la legislación colonial y eclesiástica—, que mantuvieron o fomentaron el dominio del varón sobre los bienes de la mujer. Esta debía tener el permiso de su consorte para poder enajenar, rentar, hipotecar o adquirir algún bien<sup>41</sup>. Asimismo, en caso de adulterio femenino, ella perdía su derecho sobre la mitad de los bienes habidos del matrimonio, incluidos su dote y los bienes gananciales, mientras que para el hombre esto solo podía suceder en caso de que él no proveyera alimento al hogar.<sup>42</sup> Esta medida ponía en clara desventaja al sector femenino de la población, cuando de bienes inmuebles se trataba, en comparación con su contraparte masculina.

---

<sup>39</sup> Magdalena León y Eugenia Rodríguez. *¿Ruptura de la inequidad?: propiedad y género en América Latina del siglo XIX*. Bogotá: Siglo del Hombre editores, 2005, pp.183-232.

<sup>40</sup> Idem, pp. 217-218

<sup>41</sup> Idem, p. 204

<sup>42</sup> Idem, p. 208

Los argumentos expuestos anteriormente por Rodríguez son suficientes para poder explicar la escasa participación femenina en la compraventa de potreros, tanto dentro del Valle Central como fuera de él, en el período 1800-1850. Sin embargo, no deja de ser interesante que algunas mujeres, contrario a lo esperado para el momento, fuesen partícipes de las compraventas de potreros, con capitales importantes. Más aún el caso de encontrar una mujer (Teresa Solares) que funge como uno de los principales compradores. El hecho es mucho más llamativo, por ser literalmente una excepción a la regla en el momento histórico que se está trabajando. Posiblemente esa mujer disponía de suficiente capital para poder invertir, además de una mente emprendedora que la llevó a aventurar en la actividad ganadera, pues la mayoría de sus compras corresponden a potreros, una hacienda de ganado y una hacienda de café, actividades que eran de las más rentables en aquella época.

### 3.2. Principales vendedores

Al igual que en el caso anterior, procederemos a analizar los aspectos más relevantes de los principales vendedores de potreros en la Costa Rica de la primera mitad del siglo XIX.

**Cuadro 5: Principales vendedores de acuerdo a la cantidad de transacciones dentro del Valle Central de Costa Rica, 1800-1850**

Nombre del vendedor	Vecindad	Sexo	Cantidad de transacciones	%	Capital recibido en pesos	%
Cipriano Fernández	SJ	M	19	25,00	332,5	1,19
Anselmo Arias	H	M	11	14,47	3139	11,20
Nereo Fonseca	H	M	8	10,53	968	03,40
Cofradía de las Animas	SJ	--	7	09,21	6678,5	23,90
Ramón González	A	M	6	07,89	1082	03,87
Josefa Barrantes	H	F	6	07,89	67,5	0,20
Teresa Solares	H	F	5	06,58	3787	13,56
Dionisio Montero	SJ	M	5	06,58	2726	09,76
Gregoria Alpizar	SJ	F	5	06,58	1475	05,28
José Espíritu Santo Echandi	SJ	M	4	05,26	7720	27,64
Totales			76	100	27908	100

Fuente: Base de datos "Transacciones inmobiliarias en Costa Rica durante 1800-1850"

Este cuadro demuestra que hubo un proceso de fragmentación de la propiedad, ya que solo dos de los principales compradores aparecen como vendedores también; sin embargo, es mayor el capital obtenido de las ventas de inmuebles que lo que ellos están invirtiendo en compras.



El Cuadro 5 presenta a diez de los más importantes vendedores, según la cantidad de transacciones realizadas. El josefino Cipriano Fernández realizó 19 ventas, pero con esas transacciones solo recaudó la suma de 332,5 pesos.

En la segunda posición encontramos al herediano Anselmo Arias, quien llevó a cabo 11 transacciones de potreros y obtuvo con ellas la suma de 3139 pesos. Le sigue, con ocho, su coterráneo Nereo Fonseca, quien recaudó 968 pesos por los potreros vendidos. Un aspecto importante es la presencia de una institución perteneciente a la Iglesia Católica y ubicada San José —la Cofradía de las Ánimas—, que aparece entre los principales vendedores, y con siete transacciones recaudó 6678,5 pesos. Esta suma, nada despreciable, es superada solamente por la recaudada por José Espíritu Santo Echandi.

Según los trabajos de Lowell Gudmundson y Yamileth González, las cofradías, las obras pías y las tierras comunales jugaron un papel fundamental en la nueva configuración del mercado de tierras en Costa Rica, a partir de mediados de la primera mitad del siglo XIX. Por iniciativa del propio Estado, gradual y obligatoriamente tales bienes se fueron traspasando a manos particulares, lo que permitió que variase el patrón de comercialización de los bienes muebles e inmuebles. A partir de ese momento hubo una mayor disponibilidad del recurso tierra, el cual se convirtió en un bien acaparado por los más pudientes, quienes cambiaron no solo del valor de la tierra, sino también la estructura productiva cuando entró en juego la actividad cafetalera<sup>43</sup>.

Siguiendo con el análisis anterior, tenemos al alajuelense Ramón González y a la herediana Josefa Barrantes, quienes realizaron 6 transacciones y recaudaron 1082 pesos y 67,5 pesos, respectivamente. Le sigue la también herediana Teresa Solares, quien aparece entre los principales compradores y recauda 3787 pesos, producto de la venta de cinco potreros. Igual cantidad de potreros vendidos registran los josefinos Dionisio Montero, con una recaudación de 2726 pesos, y Gregorio Alpizar, de 1475 pesos.

El último y muy particular caso lo constituye el también josefino José Espíritu Santo Echandi, quien solo vendió cuatro potreros, pero recibió la mayor suma de dinero: 7720 pesos.

---

<sup>43</sup> Lowell Gudmundson. “La expropiación de las bienes de las obras pías en Costa Rica 1805-1860: un capítulo en la consolidación económica de la elite nacional” En: *Revista de Historia* 7: 2, 1978. Yamileth González. *Continuidad y cambio en la historia agraria de Costa Rica*, San José: Editorial Costa Rica, 1985.

En este cuadro podemos notar lo que podría ser una paradoja: Cipriano Fernández fue quien mayor cantidad de transacciones registró (19 movimientos) y recaudó apenas la suma de 332,5 pesos; mientras que José Espíritu Santo Echandi, con solamente cuatro transacciones recaudó la suma de 7720 pesos. O sea que la persona que mayor cantidad de transacciones realizó no fue la que mayor capital recaudó, y el vendedor que menor número de transacciones realizó no fue el que menos dinero recaudó.

Una posible explicación de este hecho la encontramos en la fecha de las transacciones: José Espíritu Santo realizó sus ventas entre los años 1838 y 1843, momento en el cual la actividad cafetalera había tomado mayor relevancia; mientras que Cipriano Fernández comercializó sus potreros alrededor de 1828, es decir, antes del auge de la producción cafetalera. Debemos recordar que no es lo mismo recaudar 100 pesos en el año 1838, que recaudar esos mismos 100 pesos una década después.

Ahora bien, si comparamos los dos cuadros podemos notar que, mientras el Cuadro 4 presenta un máximo de 63 potreros comprados por una suma total de 36 695,65 pesos, el cuadro de vendedores presenta una cantidad de 76 transacciones y una suma de 27 908 pesos en total. Esto nos demuestra que, a pesar de que los principales compradores transaron una menor cantidad de potreros, invirtieron un capital mayor que el recaudado por los principales vendedores en una cantidad mayor de potreros vendidos.

Otro aspecto digno de resaltarse en ambos cuadros es que las únicas personas que aparecen entre los principales compradores y vendedores son un par de heredianos: la señora Teresa Solares y el señor Anselmo Arias. Esta vecina de Heredia, con la compra de cinco potreros invirtió 762 pesos y, a su vez, vendió la misma cantidad de potreros para una recaudación total de 3787 pesos. El señor Anselmo Arias, en cambio, adquirió cuatro potreros por la cantidad de 3200 pesos, y en la venta de once potreros recaudó la suma de 3139 pesos.

Lógicamente, sería muy interesante poder analizar, a partir de la base de datos, si se trataba de las mismas propiedades, para poder calcular el aumento de precio que experimentaron tales bienes. Pero, por el tipo de análisis que estamos llevando a cabo, solo dejamos la interrogante abierta.



### 3.3. Número, valor y ubicación de las transacciones, análisis estructural con cuadros y de coyuntura con gráficos

En este apartado nos corresponde analizar las transacciones de potreros tomando en cuenta tres aspectos fundamentales: primero, la cantidad y el lugar de las transacciones realizadas en lapsos de cinco años; luego, la ubicación de los inmuebles de acuerdo con su precio, según ciertos intervalos y, finalmente, un cuadro que presenta la extensión de los potreros en manzanas y clasifica su ubicación de acuerdo con los intervalos propuestos. Debemos recordar, como se hizo anteriormente, que cuando se habla del valor de los potreros, se debió realizar una conversión de reales y fracciones de real a pesos, debido a que el valor de muchos bienes inmuebles estaba registrado en pesos y reales, no solo en pesos.

#### 3.3.1. Análisis por años y ubicación de los potreros

En el Cuadro 6, que a continuación se presenta, se agrupan los datos de transacciones de potreros de acuerdo con el año en que el inmueble fue vendido y el lugar en donde estaba ubicado. Con ello se pretende tener un balance de cómo evolucionó la compraventa de potreros en intervalos de cinco años en cada una de las poblaciones del Valle Central.

**Cuadro 6: Cantidad de transacciones distribuidas por lustros, dentro del Valle Central de Costa Rica, 1800-1850**

Período	San José	Alajuela	Heredia	Cartago	Fuera del Valle Central	Sin información	Total	Porcentaje
1800 – 1804	-	1	-	-	-	1	2	0,24
1805 – 1809	-	-	-	1	-	-	1	0,12
1810 – 1814	1	-	-	-	-	-	1	0,12
1815 – 1819	2	-	-	-	-	2	4	0,45
1820 – 1824	1	6	-	1	-	-	8	0,90
1825 – 1829	18	2	16	10	1	21	68	07,60
1830 – 1834	18	26	39	27	1	7	118	13
1835 – 1839	33	30	21	4	-	6	94	10,60
1840 – 1844	61	48	43	22	1	15	190	21,20
1845 – 1850	101	77	65	150	6	11	410	45,77
Total	235	190	184	215	9	63	896	100

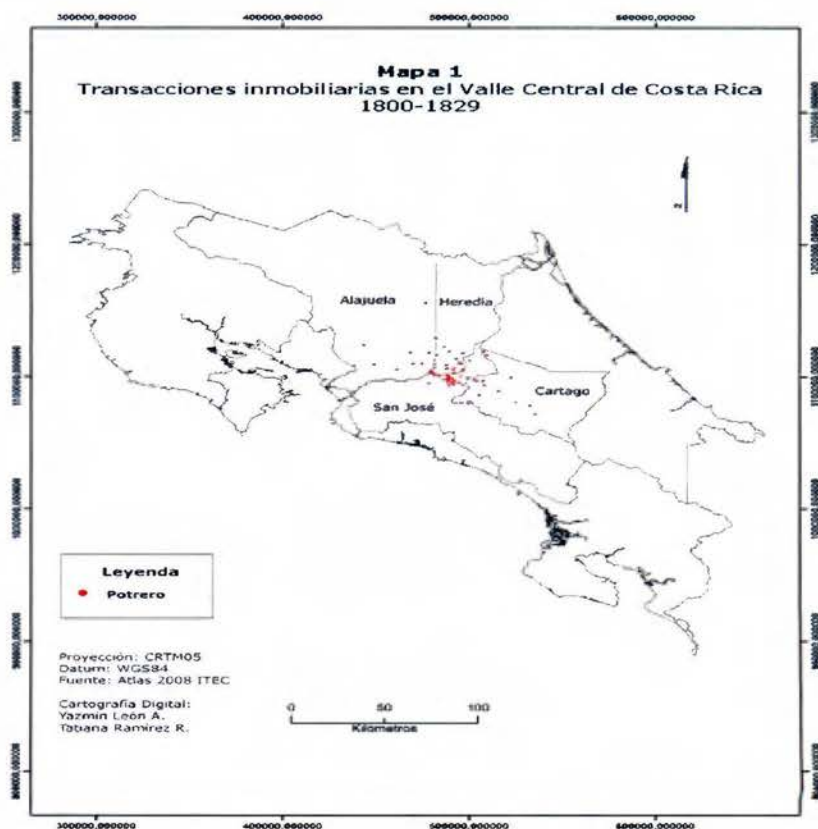
Fuente: Base de datos “Transacciones inmobiliarias en Costa Rica durante 1800-1850”

Este cuadro ha sido acompañado por un pequeño gráfico (Gráfico 1), el cual ayudará a interpretar la información resumida en él de una manera visualmente más atractiva y de fácil comprensión. Debemos anotar que el análisis se centró en los potreros que han sido claramente

ubicados, ya que los espacios correspondientes a las variables “Sin información” y “Desconocido” del Cuadro 6 contienen pocos datos en la mayoría de los casos.

Como se demuestra en el Cuadro 6, antes de la Independencia la compraventa de potreros era virtualmente irrelevante, pues se registran solamente ocho casos en el período que va de 1800 a 1819, y una sola transacción de potreros en los lapsos 1805-1809 y 1810-1814. En el primer período mencionado, solo hay tres casos de potreros para los cuales no se reportó su ubicación.

A continuación analizaremos la situación de la transacción de potreros de acuerdo a su ubicación en tres mapas que hemos realizado con el fin de demostrar el auge que tuvo el mercado de potreros entre 1800 a 1850. Para efectos de interpretación hemos seleccionado para elaborar los mapas tres periodos, el primero va de 1800 – 1829. El segundo incluye la década de 1829 – 1839, y el tercer periodo va a abarcar el lapso que oscila entre 1840 y 1850.



Mapa 1, fuente grafico 6<sup>44</sup>.

<sup>44</sup> Para efectos de nuestro trabajo se ha mantenido la división político administrativa actual del territorio costarricense en los mapas 1, 2 y 3 para que el lector pueda ubicarse mejor en el espacio geográfico



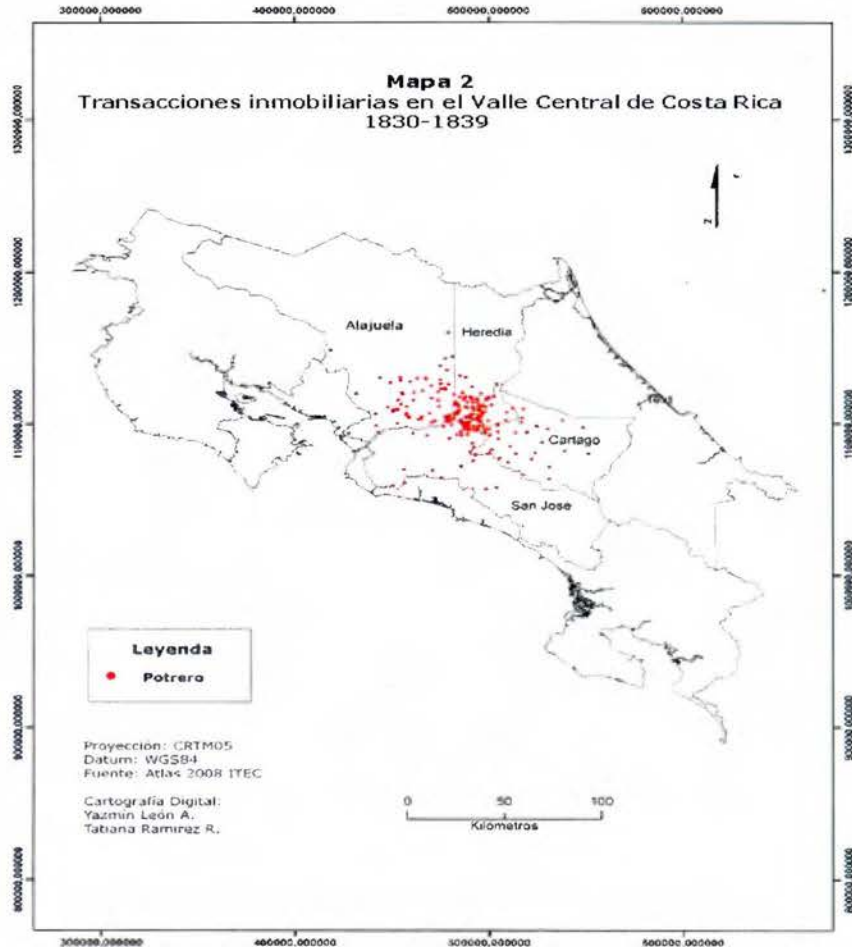
La situación anteriormente descrita queda mucho mas clara en este mapa que nos muestra la ubicación de potreros en el Valle Central durante el lapso 1800- 1829, como se puede notar fueron muy pocas las trasacciones de potreros llevadas a cabo durante este período. Además se puede notar que la ubicación de esos potreros se dió basicamente en las periferias de los principales poblados.

Cabe destacar que a pesar de abarcar este período el mayo lapso temporal, no fue en este en el que mayor número de trasacciones se llevaron a cabo, esto va a quedar claro cuando observemos la informacion de los posteriores mapas.

A partir de 1820-24 hubo un incremento en las compraventas de potreros. En solo un período de cinco año se vendieron ocho potreros, y para el período 1825–1829 la cantidad de transacciones continuó en aumento, hasta alcanzar los 68 potreros. De ahí en adelante se puede observar una clara tendencia al aumento. Hay que hacer la observación de que veintiuno de los potreros transados no presentaron información con respecto a su ubicación y, en un caso, su ubicación fue fuera del Valle Central.

En el lapso 1830-34, la cantidad de potreros vendidos fue de 118. La mayoría de ellos fueron transados en Heredia, con 39 casos, seguidos por Cartago, Alajuela y San José, con 27, 26 y 18 casos, respectivamente. Para este período solo hay siete casos de potreros “Sin información”.

En el período 1835-39 se vendieron en total 94 potreros (veintidós menos que en el anterior). La mayoría de ellos se encontraban en San José (33), seguidos por Alajuela (30), Heredia (21) y Cartago (4). Es interesante notar que, a pesar de haber ocurrido una disminución en la cantidad total de compraventas de potreros, esta tendencia se manifestó solamente en Cartago y Heredia, en donde disminuyen la cantidad de compraventas de potreros con respecto al período anterior, pues San José y Alajuela siguieron experimentando su tendencia al aumento. En este lapso solo seis transacciones no registran información clara respecto de la ubicación del inmueble.



Mapa 2 fuente cuadro 6.

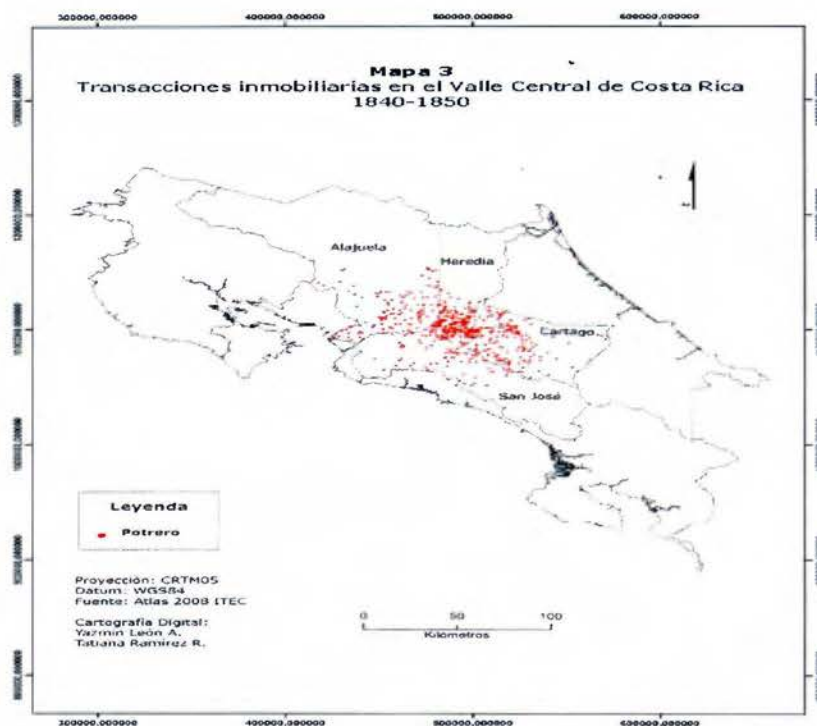
En este mapa podemos notar como el número de transacciones de potreros aumentó significativamente. Aca se puede notar la afirmación anterior con respecto a que siendo este un período mucho más reducido, el número de potreros tendió al alza, y no en vano podemos afirmar que ya para esta época se había dado la independencia y la producción de café comenzaba a aflorar en la parte central de Costa Rica.

En el período 1840-44 se mantiene la tendencia al aumento en todas las provincias. De las 190 transacciones realizadas, San José concentraba 61 de ellas, Alajuela 48, Cartago 22 y Heredia 43. Durante estos cinco años, solo 15 potreros no tienen clara su ubicación.

En el lapso 1845-50 las transacciones de potreros se duplicaron. Cartago pasó de 22 potreros vendidos en el período anterior a 150; San José reportó 101 para el mismo período,



seguido por Alajuela con 77 potreros y Heredia con 65. Los casos de la variable “Fuera del Valle Central” alcanzaron la cifra de 6 registros, y “Sin información” 11, para un total de 17 casos.

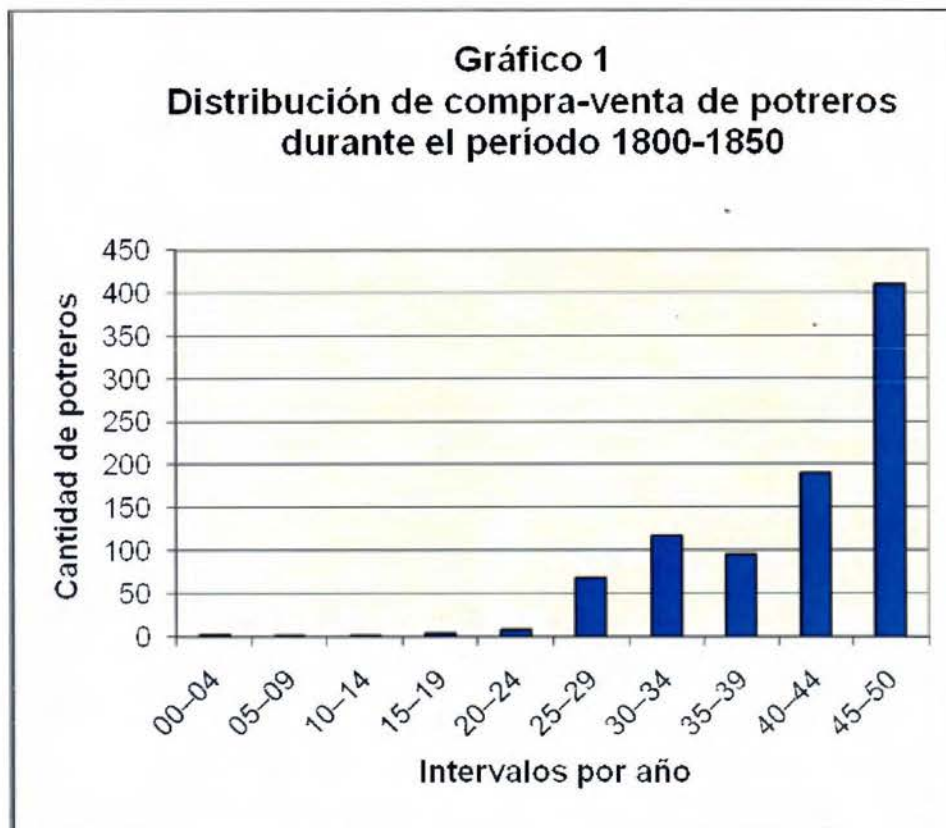


Mapa 3 fuente cuadro 6.

Para el último periodo de estudio si podemos notar según la información del Mapa 3, que si hubo un acelerado comercio de potreros en el Valle Central, y quizás ahora si podemos afirmar que para este periodo la transacción de potreros se extendieron a las periferias del Valle Central, esto como parte de la expansión de la frontera agrícola hacia la parte oriental y occidental de la región en estudio.

Si estudiamos el cuadro podemos verificar que la provincia que registró la mayor cantidad de transacciones durante los cincuenta años es San José, seguida por Cartago, Alajuela y Heredia. Esta información queda claramente demostrada en el Gráfico 4, en el cual se explicará más ampliamente este fenómeno.

Este es un análisis parcial de lo que fue la compraventa de potreros a lo largo del período 1800-1850, en el cual la información se subdividió en períodos de cinco años y del cual se desprende, como lo demuestra el gráfico siguiente, que tales transacciones aumentaron a partir de 1821, fecha que coincide con la Independencia de nuestro país.



**Fuente: Cuadro 6**

Decidimos confeccionar un gráfico de barras, porque permite visualizar más fácilmente a partir de qué momento se dispararon las compraventas de potreros en Costa Rica. Es importante destacar que esta información es completamente novedosa, por haber sido elaborada a partir de la base “Transacciones inmobiliarias en Costa Rica 1800-1850”. Este gráfico viene a confirmar y a reforzar la tesis de Gudmundson y González de que fue después de la Independencia cuando el mercado de tierras se activó, y aún más a partir de 1840 con el auge de la producción cafetalera.

Más adelante se realizará un análisis de las transacciones de potreros según la provincia en donde se ubicaban los inmuebles y el valor de estos, para detallar el comportamiento que presentaron las transacciones inmobiliarias en cuanto a potreros se refiere.

La actividad ganadera fue reemplazada paulatinamente en el Valle Central por la producción agrícola de granos básicos y, posteriormente, por la producción cafetalera, máxime cuando la ganadería se realizaba en terrenos baldíos. Con la desaparición de estos debida a los procesos de privatización de la tierra, el campesinado debió abandonar esta actividad, para



dedicarse a la producción agrícola, y así atender la creciente demanda del mercado interno.<sup>45</sup> El cercado de los terrenos de labranza hizo que los campesinos pudieran conservarlos, ante la privatización; sin embargo, las tierras donde se explotaba la ganadería fueron desapareciendo, y con ellas tal actividad, pues la presión que ejercía esta actividad sobre los pastos demanda extensiones mayores de terreno.

### 3.3.2. Ubicación de los potreros de acuerdo con su valor

A continuación se presenta un cuadro que resume la información de las transacciones de potreros, tomando en cuenta su distribución de acuerdo con el valor de tales propiedades. Este cuadro permite visualizar en qué provincia se transaba la mayor cantidad de potreros de acuerdo a un valor determinado. Igualmente se incluye un espacio para las transacciones de potreros de los que no se reporta su precio.

**Cuadro 7: Ubicación de los inmuebles de acuerdo con su valor, dentro del Valle Central de Costa Rica, 1800-1850**

Valor de potrero en pesos	Alajuela	Cartago	Heredia	San José	Otro lugar	Sin Información	Total	Porcentaje
Sin Información	1	-	3	3	-	-	7	0,78
0-99	44	51	34	29	9	26	193	21,54
100-199	63	52	57	40	8	11	231	25,79
200-499	60	64	51	91	3	6	275	30,70
500-999	18	31	27	35	2	1	114	12,72
1000-1999	9	9	5	27	-	-	50	05,58
2000-4999	3	5	5	11	-	-	24	02,68
5000 y más	1	-	1	-	-	-	2	0,21
Totales	199	212	183	236	22	46	896	100

Fuente: Base de datos "Transacciones inmobiliarias en Costa Rica durante 1800-1850"

Para poder explicar si hay una correlación entre la extensión, la ubicación, las características de los potreros y su valor, habría que realizar un análisis exhaustivo de cada caso particular. Pero, como mencionamos anteriormente, suponemos que más bien era la combinación de esos factores y no la predominancia de uno de ellos lo que determinaba el valor del inmueble.

En el Cuadro 7 tratamos de resumir la información de los potreros según su valor. Asimismo los clasificamos por provincias, de acuerdo con los intervalos, y, para hacer más visualmente comprensible esa información, se acompaña con el Gráfico 2, el cual demuestra muy

<sup>45</sup> Patricia Alvarenga. "Las explotaciones agropecuarias en los albores de la expansión cafetalera". En *Revista de Historia* 14: 2 (1992), pp.229.

claramente dónde se acumula la mayoría de los datos. Por tal razón, nuestro análisis se nutrirá de ambas fuentes.

Los rangos cambian en el Cuadro 7, dado que, conforme aumenta el valor de las transacciones, la cantidad de estas disminuye. Por esta razón, mantenemos invariables tales parámetros, ya que muchos de ellos no registran información. Igualmente, para establecer una relación entre el valor y la extensión de los terrenos, debemos considerar únicamente las transacciones en las cuales se reportan tales datos. Por ello, al cierre de este apartado daremos una breve explicación de acuerdo con lo que los cuadros y los gráficos demuestran en este punto.

Lo primero que salta a la vista al ver el Gráfico 2 es que la mayoría de los potreros tenían un valor que oscilaba entre los 200 y los 499 pesos. En este rango se concentra la mayoría de los datos. En seguida tenemos el intervalo que abarca de los 100 a los 199 pesos y, en tercer lugar, la cantidad de potreros que valían entre 0 y 99 pesos. En términos generales, la mayoría de los potreros tenían un valor que oscilaba entre los 100 y los 499 pesos.



**Fuente: Cuadro 7**

Ahora bien, teniendo esto claro, a partir del Gráfico 2 haremos un análisis más puntualizado de la información que ofrece el Cuadro 7.



De los siete potreros para los cuales no hay información respecto de su valor, tres se ubican en San José, igual número en Heredia y uno en Alajuela. Para los potreros que valían entre 0 y 99 pesos (terceros en importancia, según el Gráfico 2), tenemos que 51 se ubicaban en Cartago, 44 en Alajuela, 34 en Heredia y 29 en San José. Los 35 potreros restantes están ubicados fuera del Valle Central o se desconoce su ubicación.

Cuando pasamos al siguiente nivel (de 100 a 199 pesos) tenemos que domina Alajuela, con 63 casos; le sigue Heredia, con 57; Cartago, con 52, y San José con 40 casos. En este intervalo, solo en 19 transacciones se desconoce la ubicación del potrero o este se ubicaba en otro lugar.

En el nivel siguiente (de los 200 a los 499 pesos) se impone San José con 91 potreros transados, contra 64 en Cartago, 60 en Alajuela y 51 en Heredia. Hay 9 casos en los cuales no se conoce la ubicación del potrero o este se ubicó en otro lugar.

El nivel siguiente (de 500 a 999 pesos) ocupa el cuarto lugar con respecto a la cantidad de transacciones registradas, ya que recoge solo 114 casos, distribuidos de la siguiente manera: San José, 35 potreros; Cartago, 31; Heredia, 27, y Alajuela, 18. Solo hay tres transacciones en las cuales no queda clara la ubicación del inmueble.

De los 50 potreros cuyos precios oscilan entre los 1000 y los 1999 pesos, 27 se ubican en San José, seguidos de Alajuela y Cartago con 9 cada una, y, finalmente Heredia, con 5 potreros de tal valor. Solo hay 24 potreros que valían entre 2000 y 4999 pesos, 11 de los cuales se hallaba en San José, 5 en Cartago, 5 en Heredia y 3 en Alajuela. Finalmente, solo hay dos potreros que registran precios superiores a los 5000 pesos: uno en Heredia y otro en Alajuela.

Como vemos, de acuerdo con el Cuadro 7 y el Gráfico 2, la mayoría de los potreros ubicados en las principales poblaciones del Valle Central tenían un valor que iba de los 100 a los 499 pesos.

### **3.3.3. Ubicación de los potreros de acuerdo con su extensión en manzanas**

En este apartado nos interesa realizar un análisis que contemple la distribución de los potreros por provincia, de acuerdo con su extensión en manzanas. También se incluyen los potreros cuya extensión no aparece reportada. Sin embargo, cuando se realice el análisis en el Gráfico 1, se dejarán de lado los potreros que no reportan información, porque, de incluirlos, se

generarían distorsiones en los resultados y no podríamos observar el comportamiento del mercado de las transacciones en cuanto a valor, ubicación y extensión de los potreros.

**Cuadro 8: Ubicación de los potreros de acuerdo con su extensión en manzanas dentro del Valle Central de Costa Rica, 1800-1850**

Extensión en manzanas	San José	Alajuela	Cartago	Heredia	Otra ubicación	Sin información	Total	%
Sin información	111	83	166	115	8	17	500	55,8
Menos de 1	4	-	1	4	-	1	10	01,1
1 – 4	43	11	13	27	-	2	96	10,8
5 – 9	16	16	7	7	3	3	52	05,8
10 – 19	20	34	7	14	1	21	97	10,8
20 – 49	24	35	14	13	8	2	96	10,8
50 – 99	10	9	1	5	-	-	25	02,8
100 – 199	1	8	4	-	1	-	14	01,5
200 – 499	2	2	-	-	-	-	4	0,4
500 y más	1	1	-	-	-	-	2	0,2
Totales	232	199	213	185	21	46	896	100

Fuente: Base de datos “Transacciones inmobiliarias en Costa Rica durante 1800-1850”

Para proceder a analizar las transacciones de potreros de acuerdo con su extensión en manzanas, y clasificarlos, a su vez, por provincia, lo primero que se debe señalar es que más de la mitad (55,8%) de las transacciones de potreros no registran el tamaño o extensión del inmueble. Por tal razón, en el Gráfico 3 se tomarán en cuenta únicamente los potreros en los que sí aparece reportada la extensión en la base. De los 500 potreros sin información, 166 se ubican en Cartago, 115 en Heredia, 111 en San José y 83 en Alajuela. Asimismo, de 8 se reporta una ubicación diferente y de 17 no se reporta ninguna información. Solo hay 10 casos de potreros cuya extensión es menor a una manzana y casi todos se ubican en San José y Heredia.

Para definir si una propiedad es pequeña, mediana o grande, los parámetros que se siguieron fueron los siguientes: las propiedades que medían entre un cuarto de manzana y 24 manzanas se consideraron pequeñas; las que abarcaban de 25 a 99 manzanas, se consideraron medianas y la que eran iguales o mayores a las 100 manzanas se catalogaron como propiedades grandes. Si bien es cierto esta clasificación es arbitraria, estaríamos hablando de 275 casos de propiedad pequeña, 101 casos de propiedad mediana y tan solo 20 casos de propiedad grande. Para realizar una definición más precisa de estos elementos, habría que comparar el tamaño de todas las propiedades registradas en la base de datos. No obstante, aunque esto resultaría interesante, está fuera de los objetivos de nuestra investigación. También se debe recordar que casi la totalidad de esos potreros se hallaban dentro del Valle Central, donde la presión por la



tierra era mayor, al concentrar no solo el grueso de la población sino también de las actividades económicas.

Debemos aclarar que en un momento en que la corriente historiográfica costarricense aspira a consolidar la investigación histórica desde una perspectiva regional e interdisciplinaria, para explicar cómo se re-construyen las identidades y los procesos económicos<sup>46</sup>, este trabajo no fue planteado desde esa perspectiva por dos razones: en primer lugar, porque fue concebido y elaborado en un momento inmediatamente anterior a esos nuevos planteamientos, y, en segundo, porque el período histórico con que se trabaja y la forma como se recopiló la información presenta todo el Valle Central como una región. Es en este lugar en donde se acumula el grueso de las compraventas, toda la dinámica comercial gira en torno a él en el período 1800–1850 y son escasos los datos registrados para lo que podríamos llamar lares alejados de tal región, como Matina, Guanacaste o Esparza.

Continuando con el análisis, tenemos 97 casos de potreros que tienen una extensión de 10 a 19 manzanas, de los cuales 20 son de San José, 34 de Alajuela, 7 de Cartago y 14 de Heredia. En este grupo hay 22 casos con información desconocida o sin información alguna. Un tercer grupo en cuanto a cantidad en forma descendente lo ocupan los potreros con una extensión de entre 20 y 49 manzanas, de los cuales se reportan 96 registros: 24 en San José, 35 en Alajuela, 14 en Cartago y 13 en Heredia. En este grupo hay 10 registros sin información o ubicados en otro lugar.

El cuarto lugar lo ocupan los potreros de 1 a 4 manzanas, con 43 registros para San José, 11 para Alajuela, 13 para Cartago y 27 para Heredia. Dos registros no mencionan una ubicación claramente definible. Los casos siguientes son de relevancia menor, por lo que no puntualizaremos en su análisis. Sin embargo, en el Gráfico 3 se puede observar la relevancia de cada intervalo en particular.

Como se aclaró anteriormente, muchas de las fichas de potreros no contemplan información en cuanto a la extensión del inmueble, ni su ubicación, razón por la cual no se puede pretender realizar un análisis comparativo a partir de ambos aspectos. Lo que nos queda claro es que, a partir de las transacciones que presentan la citada información, sí podemos realizar un análisis basado en cuadros y gráficos, que nos demuestre las tendencias presentes en la transacción de potreros para la primera mitad del siglo XIX.

---

<sup>46</sup> Susan Chen. *Teoría y métodos de los estudios regionales y locales*. San José: CIHAC, 2008



Fuente: Cuadro 8

Retomando el Gráfico 3, referido a la distribución de los potreros de acuerdo con su extensión en manzanas, podemos ver cómo los espacios o parámetros de mayor relevancia están ocupados por los intervalos que van de 10 a 19 manzanas, con 97 casos, y, en segundo plano, los que van de 1 a 4 y de 20 a 49 manzanas, con 96 registros cada una.

Es importante aclarar que en este gráfico se está trabajando con la cantidad de potreros transados, según su extensión en manzanas, y, por tanto, debimos elaborar otro cuadro que midiera, no solamente la cantidad de transacciones por tamaño, sino el total de tierra que concentraban esas transacciones, con el fin de obtener un dato exacto de lo que fue la concentración de los potreros en el Valle Central. Este cuadro lo complementamos con el Gráfico 4, para poder visualizar más fácilmente lo que aquí argumentamos.



**Cuadro 9: Concentración de la tierra de acuerdo con la extensión de los potreros dentro del Valle Central de Costa Rica, 1800-1850**

Intervalos en manzanas	Cantidad de potreros	Porcentaje	Extensión total en manzanas	Porcentaje
-1	10	02,53	5	0,05
1 - 4	96	24,31	240,5	02,42
5 - 9	52	13,16	348,25	03,50
10 - 14	49	12,40	579,5	05,83
15 - 19	48	12,15	579,75	05,84
20 - 24	20	05,06	422	04,25
25 - 49	76	19,24	2440,75	24,58
50 - 99	25	06,33	1497	15,07
100 y más	19	4,82	3819,75	38,46
Totales	395	100	9932,25	100

Fuente: Base de datos "Transacciones inmobiliarias en Costa Rica durante 1800-1850"

En el cuadro anterior, el establecimiento de los intervalos de la extensión de los potreros fue arbitrario, pues lo ajustamos a nuestros intereses particulares para valorar el agrupamiento de los datos. Por esta razón, los parámetros varían considerablemente en los últimos dos casos, pues, de haber continuado con los mismos rangos, muchos de ellos no habrían registrado dato alguno, lo que nos obligó a tomar esa decisión.

El cuadro anterior es bastante revelador en cuanto al tamaño de los potreros que predominó en el Valle Central costarricense durante el lapso 1800-1850. Debemos recordar que este apartado tomó como referencia únicamente los potreros que tenían reportada su extensión, para así poder sumar la extensión total que abarcan por categoría y luego sacar el porcentaje de cada una de estas. De esa manera se pudo ver dónde se acumuló la mayor extensión de tierra.

Los casos de potreros que reportaron una extensión menor a una manzana abarcan el 2,53% del total de la cantidad estudiada, y, con 5 manzanas en total, tan sólo el 0,05% de la concentración de tierra. El caso de los potreros entre 1 y 4 manzanas abarca el 24,31% de la cantidad total de potreros, y tan solo un 2,42% de la extensión total con 240,5 manzanas transadas. Las propiedades que van de 5 a 9 manzanas acumularon el 13,16% de total de potreros y presentaron una concentración de la tierra de un 3,50%, con 348,25 manzanas. Las propiedades de 10 a 14 manzanas fueron el 12,40% del total y su porcentaje de acumulación de la tierra fue de 5,83%, con 579 manzanas. Por su parte, los potreros cuya extensión estuvo comprendida entre

las 15 y las 19 manzanas reportan un 12,15% del total de los potreros y un 5,84% de la concentración de potreros, con 579,5 manzanas transadas.

Las propiedades cuya extensión va de las 20 a las 24 manzanas reporta 5,06% de la cantidad total de potreros transados, para un 4,25% de la concentración total de los potreros vendidos, con 422 manzanas. Los potreros cuya extensión va de las 25 a las 49 manzanas reportan el porcentaje más elevado en cantidad, pero no así en concentración de la tierra, con un 19,24% del total de potreros transados, y en la acumulación total corresponden al 24, 58% de la concentración total, con 2440,75 manzanas. Esto significa que una cuarta parte de la extensión total de todos los potreros transados se ubica en este intervalo. Por su parte, los potreros cuya extensión estaba comprendida entre las 50 y las 99 manzanas abarcan el 6,33% de la cantidad total de potreros, con un 15,07% para 1497 manzanas y, finalmente, los potreros cuya extensión era de 100 manzanas o más abarcaron un 4,82% de la cantidad total, para un 38,46% de acumulación de tierra de las transacciones realizadas.

**Cuadro 10: Características de los potreros mayores a 100 manzanas de extensión, ubicados dentro del Valle Central de Costa Rica, 1800-1850**

Año	Vendedor	Vecino de	Comprador	Vecino de	Ubicación	Extensión	Valor en pesos
1828	José Jinesta	A	Manuel Castro	A	A	112,75	200
1834	Juan J Lara	A	Municipalidad	H	A	670	2229
1840	Ml Fran Soto	A	Juan Ubaldo Soto	A	A	100	400
1840	Ml Fran Soto	A	Juan Ubaldo Soto	A	A	100	400
1842	Juan Rojas	SJ	Antonio Rodríguez	H	A	194, 25	90
1842	Juan Rojas	SJ	Antonio Rodríguez	H	A	194, 25	90
1842	Juan Rojas	SJ	Antonio Rodríguez	H	A	259	126
1843	Félix Alpízar	SJ	Dolores Quesada	A	SJ	104	190
1844	Vicente Aguilar	SJ	María Petronila	C	C	183	2550
1846	Bernardino Arrieta	A	Ramón Salazar	A	A	116	2700
1846	Casimiro Picado	A	Antolino Quesada	A	A	129, 5	1000
1847	José María Arias	A	José Ángel Soto	A	A	171, 5	331
1847	Vicente Fábrega	SJ	José Patrocinio Alvarado	SJ	C	178, 5	200
1848	Domingo Calero	C	Eusebio Ortiz	C	C	124	2000
1849	Buenaventura Espinaca	C	Testamentaria Velásquez	SJ	SJ	194, 5	1100
1850	Liberato Salazar	SJ	Silvestre Salazar	SJ	SJ	126, 75	240
1850	Liberato Salazar	SJ	Silvestre Salazar	SJ	SJ	126, 75	240
1850	Mercedes Quesada	A	Miguel Conitrillo	A	A	360	360
1850	Nicolás Prado	SJ	Tesoro Público		SJ	805	621, 75

Fuente: Base de datos "Transacciones inmobiliarias en Costa Rica durante 1800-1850"

Antes de iniciar el análisis del cuadro anterior debemos aclarar que en los casos aparentemente repetidos de las transacciones llevadas a cabo por Juan Rojas y Antonio Rodríguez



se trata de dos transacciones y una escritura, por lo que no hay error en la digitación, ni en la interpretación.

Uno de los aspectos que más llama la atención es que la mayoría de los potreros cuya extensión sobrepasa las 100 manzanas se ubica en Alajuela. Esto viene a reforzar la tesis de Molina en el sentido de que esta región constituyó una zona de frontera agrícola hacia el occidente para el campesinado, el cual podía pensar en romper un nuevo corte de montaña para convertirlo en potrero, o lo que él llama “*el paraíso perdido: la finca extensa*”<sup>47</sup>, en la que el labrador podría independizarse, subsistir y quizás hasta convertirse en productor mercantil.

Mario Samper es otro de los historiadores que ha contribuido al estudio de las unidades productivas familiares en zonas de frontera agrícola, dentro del contexto de la expansión capitalista del agro. Según sus estudios, las demandas del mercado transformaron la especialización agrícola, la tenencia y explotación de la tierra, afectaron la mercantilización de la economía y enriquecieron a algunos campesinos.<sup>48</sup> Sus trabajos logran, en gran medida, clarificar las transformaciones económicas y sociales que favorecieron el tránsito hacia dicho proceso<sup>49</sup>.

En opinión de Ronny Viales, Mario Samper enfatiza en la transición de la explotación familiar hacia el trabajo asalariado conforme aumentaron las relaciones mercantiles, y señala como un rasgo característico de la producción cafetalera, la combinación de ambos procesos. Para Viales, este es un rasgo característico del capitalismo agrario asociado al café en Costa Rica.<sup>50</sup>

Entre las propiedades que destacan por su extensión sobresale una de 805 manzanas, ubicada en San José, que el Tesoro Público de la República le compró a Nicolás Prado por la suma de 621, 75 pesos en el año 1850. Le sigue en extensión el caso de un potrero de 670 manzanas, ubicado en Alajuela, que la Municipalidad de Heredia le compró en 2229 pesos a Juan José Lara, en el año 1834. Un tercer caso en relevancia es el potrero que Mercedes Quesada le

---

<sup>47</sup> Iván Molina. *Costa Rica 1800-1850: el legado colonial y la génesis del capitalismo*. San José: Editorial Universidad de Costa Rica. 1991, p.292.

<sup>48</sup> Citado por José Antonio Salas Víquez. “La tierra y el proceso de reforma liberal en Costa Rica: balance bibliográfico”. En: *Revista de Historia* 21-22: 1-12 (1990), p.277.

<sup>49</sup> Mario Samper. “Modelos versus prácticas. Acercamiento inicial a la cuestión tecnológica en algunos manuales sobre cafcultora 1787-1895”, pp. 11-40; “Café, mano de obra y poblamiento: invitación a un análisis comparado”, pp.139-144; “Relaciones de poder y luchas agrarias en regiones cafetaleras: interrogantes y cavilaciones”, pp. 189-200. Todas las anteriores en *Revista de Historia* 30: 2, (1994).

<sup>50</sup> Iván Molina. *Entre dos siglos: La investigación histórica costarricense 1992-200*. San José: Museo Histórico Juan Santamaría, 2003, p. 103.

vendió a Miguel Conitrillo por 360 pesos, es decir, a razón de un peso por manzana, y cuya ubicación casualmente corresponde a Alajuela.

En resumen, en lo que a potreros se refiere las propiedades que predominaron en el Valle Central costarricense corresponden a las que tenían una extensión menor a las 19 manzanas, las cuales representan un 64,55% del total de las transacciones de la tierra, y las que medían entre 25 y 49 manzanas, que abarcan el 19,24% del total. Entre ambas comprenden más del 83% de la cantidad de potreros transados. Lo anterior permite afirmar, sin temor a dudas, que en la posesión de potreros en la Costa Rica de la primera mitad del siglo XIX fue predominante la posesión de potreros cuya extensión era menor de 49 manzanas. Sin embargo cuando se mide el nivel de concentración de la tierra la predominancia es para aquellas propiedades que sobrepasaba las 100 manzanas de extensión.

El Gráfico 4 resume la información anteriormente comentada. Como se puede ver claramente, la mayoría de los datos se acumulan en las propiedades de 100 manzanas o más, es decir, hubo un predominio de concentración de la tierra de la propiedad grande sobre las de pequeña extensión, al menos en el caso de potreros.



Fuente: Cuadro 9

El Gráfico 4, en el que se mide la concentración de tierra en el caso de los potreros, permite afirmar, sin temor a dudas, que dentro del Valle Central hubo un indiscutible predominio de la



gran y mediana propiedad. Como se puede observar, las propiedades mayores a las 100 manzanas de extensión son las que concentran mayor cantidad de tierra.

Como conclusión de este apartado podemos afirmar que, en cuanto a la cantidad de transacciones de potreros, predominaron tanto la pequeña propiedad como la mediana (según se evidencia en el Gráfico 4); pero que en lo que se refiere a la concentración de tierra, predominaron las propiedades mayores a las 100 manzanas, las cuales acumulaban el 38,46% de los potreros transados (véase Gráfico 4).

La mayoría de esos potreros vendidos se ubicaban en San José —232 en total—, seguidos por Cartago, con 213; Alajuela, con 199, y Heredia, con 185 potreros. También se podría suponer que la mayoría de los vendedores desconocía la medida de las propiedades transadas, puesto que en el grueso de las ventas no se reporta ese dato. Es altamente probable, por el momento histórico del que se habla, que las propiedades no habían sido medidas, en vista de que todavía no existía una institución que cumpliera esa función.

### **3.4. Ubicación de los potreros. Análisis general.**

En este apartado analizaremos las transacciones de acuerdo con el lugar en donde se ubicaba el potrero transado. Debemos aclarar que para ello se tomó en cuenta la ubicación del inmueble y no el protocolo en donde fue registrada la compraventa. Por ello, para evitar caer en errores, en algunos casos no se registra la ubicación del potrero, pues el documento no incluía tal información o el inmueble estaba inscrito en un protocolo diferente de su ubicación. Por ejemplo, Buenaventura Espinach le compró a la testamentaria de Velásquez un potrero ubicado en Cartago y, sin embargo, la transacción esta registrada en los protocolos de San José.

En este apartado se trabajó también con las transacciones realizadas fuera del Valle Central, pero fueron incorporadas en la casilla de “Desconocido”, por no poder incluirlas dentro de ninguna de las principales poblaciones del momento. Debemos agregar que se trata solo de aproximadamente diez casos, lo cual no constituye, de ninguna manera, una alteración. Posteriormente se analizarán estos casos en particular.

**Cuadro 11: Ubicación de los potreros por lugar, dentro del Valle Central de Costa Rica, 1800-1850**

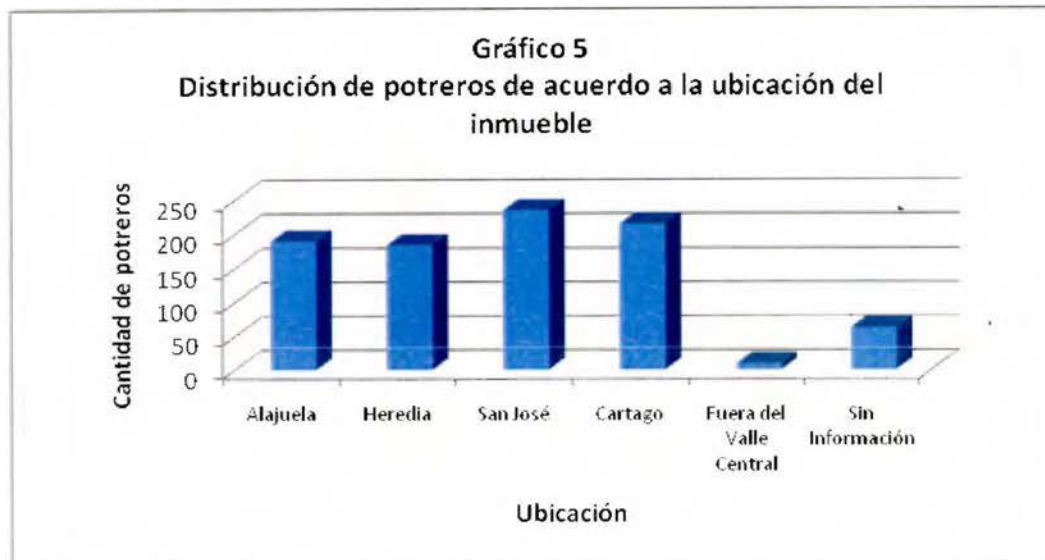
Lugar	Cantidad	Porcentaje
Alajuela	190	21,20
Heredia	184	20,53
San José	235	26,22
Cartago	215	23,99
Fuera del Valle Central	9	1,03
Sin Información	63	7,03
Totales	896	100

Fuente: Base de datos “Transacciones inmobiliarias en Costa Rica durante 1800-1850”

El Gráfico 5 —elaborado con la información presentada en el Cuadro 6, la cual fue reeditada en el Cuadro 11— muestra claramente la ubicación de los potreros. En él se observa la superioridad, en términos de transacciones de potreros, de San José, seguido muy de cerca por Cartago y, en un plano secundario, por Alajuela y Heredia, que tan solo difieren en seis registros. Sin embargo, hay que tener claro, como lo demuestra el Gráfico 5, que tampoco hay una diferencia abismal entre las cuatro principales poblaciones del momento, ni una abrumadora diferencia de San José con respecto a Heredia, que es la población que menos compraventas de potreros experimentó.

Del Cuadro 11 se desprende que, de la cantidad de 896 potreros transados, Heredia concentra un total de 184. En orden ascendente nos encontramos con Alajuela, que reporta 190 potreros; Cartago, con 215 registros, y San José, con 235. Las categorías de “Fuera del Valle Central ” y “Sin información” suman, entre las dos, un total 72 casos.





Fuente: Cuadro 11

El Gráfico 5 es muy claro en cuanto a la ubicación de los potreros y permite visualizar, mejor que en un cuadro, el lugar en donde se concentraban esos inmuebles. Así, es fácilmente identificable la predominancia mantenida por San José y Cartago, seguidos por Alajuela y Heredia. Se observa, además, que no hay diferencias significativas entre los cuatro principales centros de población de la época.

A pesar de lo anterior, sí es notorio que predomine, en cuanto a la ubicación de potreros, lo que sería luego el eje de la expansión cafetalera, es decir, San José. Al otro lado de la balanza se encuentra Heredia, cuya experiencia estaba más enfocada a la producción agrícola para abastecer al mercado interno. Quizás por esta razón demuestra la menor concentración de potreros con respecto a sus vecinas, como lo afirma Molina.<sup>51</sup>

### **3.5. Características de los potreros: edificaciones, cultivos, extensión y linderos**

En este apartado nuestro análisis se centrará en algunos otros aspectos relacionados con los potreros, como son las edificaciones, es decir, si poseían algún tipo de construcción. También se analizarán los linderos de los potreros, para identificar si estos formaban parte de una propiedad mayor, segregada por el vendedor, o si por lo contrario, correspondía a una propiedad adquirida por el comprador para agrandar su potrero, que colindaba con el bien adquirido.

<sup>51</sup> Iván Molina. *Costa Rica 1800 -1850: el legado colonial y la génesis del capitalismo*. San José: Editorial Universidad de Costa Rica. 1991, p.295.

**Cuadro 12: Tipos de edificaciones**

Edificaciones	Cantidad	Porcentaje
Casa	12	01,33
Casa y galera	2	0,22
Casa y trapiche	1	0,11
Galera	4	0,44
Otro	---	0,00
Sin Información	877	97,90
Totales	896	100

Fuente: Base de datos "Transacciones inmobiliarias en Costa Rica durante 1800-1850"

En lo concerniente a los edificios que se encontraban en los diferentes potreros, el Cuadro 12 muestra variada información. Debemos aclarar que no era común que los potreros presentaran edificaciones de algún tipo, pues eran dedicados para pastos, y generalmente el dueño habitaba en otra propiedad. Hacemos esta afirmación en vista de que el potrero es una propiedad con una vocación para pastos, y en la base de datos hay poca información acerca de que tuvieran edificaciones. Es decir, si hubiera sido común la construcción de edificaciones en los potreros, ya fueran casas o galeras, se podría esperar que en la mayoría de ellos se reportaran edificaciones de algún tipo. Como destaca Molina, en nuestro país el tema de la arquitectura de las viviendas y el tipo de mobiliario ha sido poco estudiado, a pesar de un creciente interés a nivel internacional sobre este tema.<sup>52</sup> Cita Molina que el habitante del espacio rural habitaba una casa pequeña, de reducido valor y con pocos muebles<sup>53</sup>. Si sumamos este argumento a nuestra hipótesis, es altamente probable que los potreros no presentaran viviendas, fenómeno que es muy común aún en la actualidad cuando de potreros se trata.

Era común que, cuando el vendedor era dueño de varias propiedades, recurriera a la venta de estas, para poder invertir en la producción sin tener que acceder a un crédito privado<sup>54</sup>. Por estas razones no era común que el potrero tuviera algún tipo de edificación, ya que por estar cubierto de pastos no requería de cuidado, como en el caso de un cafetal o de una milpa.

Son pocos los potreros que muestran información de edificaciones y, como aclaramos, más bien estos son la excepción a la regla. En algunos casos, las fichas no dejaban claro si la transacción se refería efectivamente a un potrero o a una chacara. En estos casos, la información

<sup>52</sup> Iván Molina. "Viviendas y muebles el marco material de la vida doméstica en el Valle Central de Costa Rica 1821-1824". En *Revista de Historia* 116- julio-diciembre: (1993), p.61.

<sup>53</sup> Idem, p.68.

<sup>54</sup> Iván Molina. *Costa Rica: 1800-1850. El legado colonial la génesis del capitalismo*. San José: Editorial UCR, 1991, p. 307.



sobre las edificaciones ayudó a despejar la duda de si el bien transado era una chacra u otro tipo de propiedad.

Según el cuadro en cuestión, cuatro fueron los tipos de edificaciones que se levantaban en los potreros: casa, casa y galera, casa y trapiche y galera. Vamos a comenzar con las casas, que presentan un total de doce casos. En lo que respecta a casa y galera, se registraron dos casos; de casa y trapiche únicamente un caso, y de galera, cuatro registros.

Como podemos notar, de los 896 registros de potreros, únicamente 19 presentaban algún tipo de edificación, o sea que, como se muestra en el Cuadro 12, de la totalidad de propiedades que declaraban edificaciones, la mayoría de estas corresponde a casas; en un segundo lugar aparecen las galeras, y, finalmente, casas y galeras.

### 3.6. Linderos de los potreros

La importancia de realizar un análisis de los linderos de las propiedades es que estos pueden indicar si hubo un marcado proceso de fragmentación de las propiedades. La presencia de un elevado número de colindantes en las transacciones implicaría un mayor número de propietarios coexistiendo en el espacio. Por lo contrario, una reducida cantidad de linderos indicaría un número menor de dueños. Debemos hacer la aclaración de que solamente medimos la cantidad de linderos y no profundizamos en el tipo de inmuebles con los cuales limitaba el potrero, como para haber determinado con qué propiedades estaban limitando tales inmuebles. Este tema, a pesar de ser muy interesante, escapa a los límites de este trabajo.

En fin, en este apartado analizaremos los linderos que registran los potreros, para poder determinar si la compraventa ocurría por una necesidad del comprador de agrandar su propiedad, al obtener para sí una colindante, o si, por lo contrario, el potrero vendido era desagregado de una propiedad mayor que poseía el vendedor. También señalaremos la cantidad de linderos que registran los potreros, para determinar, en promedio, la cantidad de colindantes que registran la mayoría de inmuebles.

**Cuadro 13: Casos en que la propiedad colinda con el comprador o vendedor**

Colindantes	Comprador	%	Vendedor	%
Sí colinda	159	18	109	12
No colinda	723	80	773	86
Sin información	14	02	14	02
Total	896	100	896	100

Fuente: Base de datos "Transacciones inmobiliarias en Costa Rica durante 1800-1850"

Para el análisis de colindancias de los potreros en cuanto a si la compra corresponde a una propiedad que limita con otra del comprador, en el Cuadro 13 se comprueba que solo un 18 % de estas responden afirmativamente esta pregunta; mientras que en el 80% de los casos la propiedad comprada no limitaba con otra del mismo comprador. Es decir, podemos afirmar, cuando se trata de potreros, que los compradores incurrieron en un proceso de acaparamiento de tierras para extender sus dominios, puesto que dos de cada diez de ellos compraron para agrandar su propiedad. Por otra parte, el porcentaje sin información al respecto es apenas del 2% de los casos.

Molina sostiene que el capitalista recurría a la compra de parcelas pequeñas para agrandar su hacienda, mientras que el campesino en muchos casos vendía su propiedad para capitalizar su inversión, sin necesidad de recurrir al crédito<sup>55</sup>. La misma ley favorecía este proceso, al establecer que era obligación del vendedor dar prioridad de compra a sus colindantes sobre cualquier otro interesado en su inmueble, lo cual permitió a los cafetaleros concentrar propiedades, sin mayor contratiempo, para dedicarlas a dicho cultivo<sup>56</sup>. Este argumento puede despejar la duda de por qué unos estaban interesados en comprar y los otros en vender; sin embargo, habría que realizar un análisis más profundo como se dijo al inicio, para determinar quiénes estaban comprando y vendiendo.

Si pasamos a la otra parte del cuadro, el 12% del total de los vendedores desagregó una parte de su propiedad, mientras que el 86% vendió un potrero que no formaba parte de una propiedad mayor. Solo el 2% de los casos no registra información.

Al comparar ambas tendencias notamos que existe una leve tendencia a aumentar en el caso de los compradores que trataban de agrandar su propiedad, al superar en un 6% al caso de los vendedores (12%). Sin embargo, como dijimos, consideramos que aun así, por lo limitado de la diferencia entre el porcentaje de los que compran para agrandar su propiedad (18%) y el de los que venden dividiendo sus terrenos (12%), se hace difícil formular una conclusión teóricamente contundente, pues no hay valores absolutos determinantes que la justifiquen.

Al estudiar el tema de la compraventa de cafetales y haciendas de café, Rodríguez y Molina sostienen que, como resultado de la capitalización agraria, muchos dueños de potreros probablemente vendieron parte de estos y su ganado para obtener un capital inicial que luego

---

<sup>55</sup> Iván Molina. *Costa Rica, 1800-1850: el legado colonial y la génesis del capitalismo*. San José: Editorial Universidad de Costa Rica, 1991, p. 307.

<sup>56</sup> Gertud Peters. "La formación territorial de las grandes fincas de café en la Meseta Central: estudio de la firma Tournon 1877-1955". (Tesis de Licenciatura en Historia) San José: Universidad de Costa Rica, 1979, p. 115.



invertirían en la producción y en la comercialización del café.<sup>57</sup> Probablemente muchos de los dueños que vendían una parte de sus potreros lo hacían con el fin de convertirse en productores cafetaleros.

A continuación realizaremos un análisis partiendo de la cantidad de colindantes que reportan los potreros transados en el Valle Central de Costa Rica de la primera mitad del siglo XIX.

**Cuadro 14: Cantidad de colindantes que presentan las propiedades transadas**

Número de colindantes	Número de propiedades	Porcentaje
Sin información	90	10,09
1	3	0,34
2	18	2
3	52	5,80
4	444	49,55
5	167	18,64
6	71	7,92
7	18	2
8	9	1
9	10	1,12
10	11	1,23
11	1	0,11
13	2	0,20
Totales	896	100

Fuente: Base de datos "Transacciones inmobiliarias en Costa Rica durante 1800-1850"

Observando los datos del Cuadro 14, podemos decir que el grueso de las propiedades contaba con cuatro, cinco y seis colindantes, seguidos por aquellos casos que no registraron información al respecto. Como está demostrado en dicho cuadro, prácticamente el 50% de los potreros transados poseían cuatro colindantes, un 18,64% registra como colindantes cinco diferentes terrenos, un 10,09% de los casos no registró información sobre los linderos ni la cantidad de colindantes del inmueble. Finalmente, el otro caso de alguna relevancia se refiere a los potreros que limitaban con seis propiedades diferentes, pues constituyen el 7,92 de los casos.

Es interesante el caso de una propiedad que aparece con once linderos, en el que Gordiano Fernández le compró a Santiago Fernández un potrero de treinta manzanas, ubicado en Escazú, por dos mil pesos. También es interesante el caso de dos transacciones que registran trece

<sup>57</sup> Eugenia Rodríguez e Iván Molina. "Compraventas de cafetales y haciendas de café en el Valle Central de Costa Rica 1834-1850." En: *Anuario de Estudios Centroamericano*, 18: (1992), p.41.

linderos; sin embargo, hay que aclarar que en realidad se trata de una misma propiedad que Manuel Gutiérrez vendió a Francisco Alvarado y a Justo Delgado, de tres y media manzana para cada uno, en 325 pesos que debía pagarle cada uno de ellos.

Otro caso particular es el de tres propiedades que colindan con un solo terreno. En el primero, el 7 de enero de 1845 María Zeledón le vende a Eusebio Prieto un potrero ubicado en Pitahaya de Cartago en 25,5 pesos. Cabe explicar que en esa transacción la señora Zeledón estaba vendiendo una parte de lo que correspondía a una propiedad mayor de su pertenencia. Otro caso corresponde a Carmen Alfaro, quien el 28 de noviembre de 1833 le vendió a José de la Trinidad Moya un potrero ubicado en Heredia en 116,75 pesos. Y el 18 de agosto de 1846, Juan Barrantes le vendió a Santiago Calderón, en 77 pesos, una propiedad de 4 manzanas ubicada en San José.

Para los dos primeros casos no aparece la extensión de los inmuebles transados por las señoras Zeledón y Alfaro. Según lo que demuestra el cuadro, a partir de los linderos sí hay un proceso de fragmentación de los potreros, pues la mayoría registra más de cuatro o cinco colindantes; sin embargo, no pareciera ser un proceso muy marcado en el caso de los potreros, puesto que tampoco predominaron los casos que tuvieran diez o más colindantes por potrero, aunque sí los hay.

### **3.7. Análisis comparativo del precio por manzana que reportan los potreros durante el lapso 1800–1850 en el Valle Central de Costa Rica**

Los cuadros que se presentan a continuación contienen información acerca de los potreros que fueron comercializados en San José, Alajuela, Heredia y Cartago en el lapso 1800-1850. Cabe recalcar que la información aquí analizada se extrajo de la base de datos “Transacciones inmobiliarias en Costa Rica durante 1800-1850”. Además se tomaron en cuenta exclusivamente las transacciones que registraban la extensión, la ubicación y el valor de cada uno de los potreros, porque lo que pretendemos es obtener el precio promedio por manzana, según la fecha en que los potreros fueron transados.

A continuación se presenta el Cuadro 15, el cual resume el precio promedio pagado por manzana en cada una de las provincias del Valle Central. Este cuadro servirá de fundamento para establecer una comparación entre las principales localidades del Valle Central: San José, Alajuela, Heredia y Cartago.



**Cuadro 15: Precio promedio por manzana de potrero en el Valle Central**

Lugar	Precio promedio por manzana en pesos
San José	23, 40
Heredia	22, 03
Cartago	16,21
Alajuela	8,14

Fuente: Cuadros 16, 17, 18 y 19

Este cuadro fue construido con la información recopilada de los cuadros 16, 17, 18 y 19. Es un cuadro resumen que pretende ayudar al lector a tener un panorama general del comportamiento del mercado de compraventas de potreros en el Valle Central costarricense, durante los años 1800-1850.

Como podemos ver en el cuadro anterior, es claro que los precios más elevados por una manzana de tierra fueron los registrados en San José y Heredia, lugares en donde la actividad cafetalera se difundió rápidamente. Como lo afirma Molina, estos dos lugares tenían la supremacía en cuanto al impacto espacial del crecimiento económico.<sup>58</sup> En Heredia el valor de la tierra se incrementó, básicamente, primero por la expansión de maíz, y luego por la producción cafetalera<sup>59</sup>. Ambas actividades, sin embargo, estaban reservadas para los más pudientes y llevaron a que rápidamente los potreros fueran cambiando de fisonomía al convertirse en maizales o en fincas de café.

Si establecemos una comparación entre el precio promedio de la manzana de cafetal y de potrero en el caso josefino, para el año 1834, el precio de la manzana de café era de 36 pesos y de potrero 18,5 pesos; para el año 1845 la manzana de café valía 293 pesos<sup>60</sup> y de potrero 50 pesos. Es decir si bien el precio promedio por manzana de potrero se duplicó, el de cafetales sufrió un incremento aún mayor, al alcanzar los 293 pesos, cifra que nos puede dar una idea de la importancia que tuvo la expansión cafetalera en el mercado de tierras y a su vez el papel de los

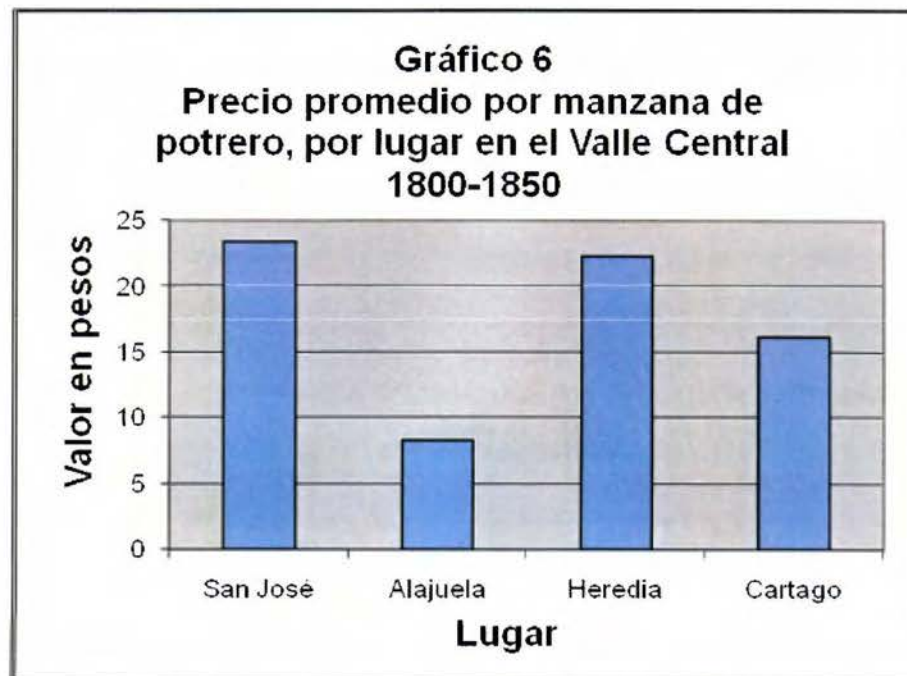
<sup>58</sup> Iván Molina. *Costa Rica, 1800-1850: el legado colonial y la génesis del capitalismo*. San José: Editorial Universidad de Costa Rica, 1991, p. 290.

<sup>59</sup> Patricia Alvarenga. "Campesinos y comerciantes en la transición hacia el capitalismo. Un estudio macroeconómico de la región de Heredia 1785-1850" (Tesis de Maestría en Historia) San José: Universidad de Costa Rica, 1986, pp. 89-90. Iván Molina. *Costa Rica, 1800-1850: el legado colonial y la génesis del capitalismo*. San José: Editorial Universidad de Costa Rica, 1991, pp. 295-297.

<sup>60</sup> Iván Molina y Eugenia Rodríguez "Compraventas de cafetales y haciendas de café en el Valle Central de Costa Rica 1834-1850", en *Anuario de Estudios Centroamericanos*, 18, 1992, p31

potreros como tierras que paulatinamente fueron siendo cubiertas de cafetales. Para esta conclusión se tomó como referencia el trabajo de Molina y Rodríguez que brindan tales datos para el caso de San José. Queda claro que al igual que los potreros el precio de los cafetales aumenta; pero sin duda la relevancia será de estos últimos que con los años se convirtieron en la actividad económica más lucrativa a la cual se podían dedicar los habitantes josefinos.

Para el caso de Cartago, es claro que la actividad cafetalera no tuvo el impacto que experimentó en San José y Heredia; mientras que los bajos precios de Alajuela se pueden explicar por ser una frontera agrícola en expansión hacia el oeste, que hace que la tierra no sea un recurso limitado.<sup>61</sup> Otra razón por la cual el café predominó en San José con respecto a los otros lugares es el hecho de que el cultivo del grano logró desplazar actividades agrícolas y ganaderas tradicionales, que eran rentables para el mercado interno fuera del espacio josefino; además, la mayor disponibilidad de crédito para la producción cafetalera correspondía al productor josefino con respecto a los demás habitantes del Valle Central.<sup>62</sup>



Fuente: Cuadro 15

El Gráfico 6 ilustra claramente cómo el valor promedio de la manzana de potrero era más elevado en San José, en donde costaba 23,40 pesos, seguido de cerca por Heredia, a 22,03 pesos.

<sup>61</sup> Iván Molina. *Costa Rica, 1800-1850: el legado colonial y la génesis del capitalismo*. San José: Editorial Universidad de Costa Rica, 1991, p.290.

<sup>62</sup> Ídem, pp. 299-301.



En Cartago, en cambio, el valor de la manzana de tierra era de 16,21 pesos, y de 8,14 pesos en Alajuela, donde seguía abierta la frontera de colonización y la tierra no era un bien escaso en aquel momento.

En la base de datos encontramos muchos casos de transacciones que tenían el valor, pero no la extensión de la propiedad, ni su ubicación. Por tal razón, la cantidad de transacciones por año incluida en el cuadro varía con respecto a otros anteriores, al dejar por fuera las que no tenían registrado el tamaño ni el valor del potrero. Finalmente cabe hacer la aclaración de que, aunque el análisis parte del año 1800, en los cuadros 16, 17, 18 y 19 aparecen solo aquellos años en los que se reportaron transacciones que contemplaban el valor y la extensión de los potreros.

Es importante aclarar que esa selección se hizo de la forma siguiente, para poder calcular el precio promedio por manzana de potreros, hay que sumar los precios totales de todos los potreros transados en el año y luego dividir esa suma entre la cantidad de manzanas que abarcaban esos potreros, y así obtener el dato promedio para ese año.

**Cuadro 16: Valor promedio, en pesos, por año y por manzana de los potreros transados en San José, durante el período 1800-1850**

Año	Cantidad de potreros	Extensión total en manzanas	Precio total de los potreros	Precio promedio por manzana
1832	2	43	325	7,5
1833	1	8,5	314	37
1834	4	157,75	2928,5	18,5
1835	5	124,5	4636,5	37,25
1836	3	18,5	690	37,25
1837	3	61,5	2510	40,75
1838	5	119,5	4090	34,25
1839	4	104	3358	32,25
1840	8	125,25	4765	38
1841	5	133	2865	21,5
1842	7	178,5	5427	30,5
1843	6	138	1740	12,5
1844	4	12,75	600	47
1845	8	98,5	4918	50
1846	15	142,75	13618	95,5
1847	5	25	1650	66
1848	13	158,5	4958	31,25
1849	12	105,5	7293	69
1850	12	1421,75	7662,75	5,5
Total	122	3176,75	74348,75	23,40

Fuente: Base de datos “Transacciones inmobiliarias en Costa Rica durante 1800-1850”

Como se observa en el Cuadro 16, en el año 1832 el precio promedio por manzana de potrero en San José era de 7,5 pesos; al año siguiente el valor subió a 37 pesos, y en 1834 el precio bajó a 18,75 pesos. En 1835 y 1836, la manzana de potrero se cotizó a 37,25 pesos; para el año 1837 el valor subió a 40,75 pesos, y en 1838 descendió a 34,25 pesos.

Siguiendo con el orden del análisis, en 1839 el precio por manzana en San José fue de 32,25 pesos, y para los años 1840, 1841 y 1842 los precios fueron de 38, 21,5 y 30,5 pesos, respectivamente. En 1843 el precio promedio por manzana fue de 12,5 pesos, y al año siguiente pasó a 47 pesos; en 1845 subió a 50 pesos; en el año 1846 casi se duplicó, pues alcanzó los 95,5 pesos, y para el año 1847 descendió a 66 pesos. En 1848 el precio promedio por manzana bajó a 31,25 pesos, en 1849 subió a 69 pesos y en el año 1850 cerró con un valor de 5,5 pesos. Finalmente, el precio promedio que se pagó por una manzana de potrero en San José fue de 23,40 pesos.

Si bien no es un solo factor el que podía determinar la variación en el precio de una manzana de potrero, si es posible que haya relación entre la ubicación del potrero y el valor del mismo, pues la cercanía a los principales poblados le dará un mayor valor con respecto a aquellos más alejados.





Fuente: Cuadro 16

Uno de los primeros aspectos por tomar en cuenta en el Cuadro 16 es que, conforme fueron avanzando los años, también fue aumentando significativamente la cantidad de transacciones. Otro de los elementos importantes que se refleja claramente en el Gráfico 7 es que el precio por manzana fue muy variable. Al menos veamos que en 1832 una manzana de potrero en San José valía 7,5 pesos, mientras que un año después se disparó a 37 pesos. En general podríamos decir que hubo una clara inestabilidad en el precio por manzana de potrero en San José.

Debemos recordar que, al parecer, en el mercado de las transacciones de propiedades el valor de un inmueble urbano —como una casa o un solar— se determinaba por la ubicación de este con respecto al principal centro de población; pero, al referirse a bienes inmuebles de tipo rural —como cercos, chácaras o potreros—, la ubicación no era tan determinante como los cultivos o el cercado de esos inmuebles. Este punto fue explicado al inicio del Capítulo III. Al parecer, era la combinación de varios elementos, como el tamaño, la ubicación, los cultivos o el cercado, entre otros, la que influía en el valor de esas propiedades.

Un caso excepcional lo constituye el período que va de 1834 a 1840, en el que sí se presenta una tendencia al alza en el precio por manzana de los potreros transados. Otro dato sumamente importante es el que se presentó en 1846, cuando en un total de 15 transacciones se concentraron 142,75 manzanas, para un valor total de 13 618 pesos. En ese año, de acuerdo con la información del Cuadro 16, el precio promedio por manzana en San José fue el más alto en todo el período en estudio, ya que ascendió a 95,5 pesos.

No podemos obviar el dato que refleja el cuadro en cuestión con respecto al aumento en el valor de los potreros, tanto al inicio, como al final del período en estudio. Esto es importante, ya que, como se ha podido notar, en 1832 el precio por manzana era de 7,5 y para el año 1850 bajó a 5,5 pesos. Ello puede ser el resultado de que al tomar en cuenta únicamente los potreros que reportan valor y extensión, los datos de una sola propiedad pueden hacer variar significativamente los resultados.

El cuadro siguiente recoge la información que se recopiló en la base de datos para el caso de Cartago. Igualmente se trabajó con las transacciones que reportaron el valor y la extensión de

los potreros. El cuadro va acompañado por un gráfico que permite identificar más fácilmente la tendencia en cuanto al valor por manzana que se registró en el período en estudio.

**Cuadro 17: Valor promedio, por año y por manzana, de los potreros transados en Cartago, durante el período 1800-1850**

Año	Cantidad de potreros	Extensión total en manzanas	Precio total de los potreros	Precio promedio por manzana
1828	2	64	125	2
1830	1	30	30	1
1832	1	8	81	10,25
1833	1	12	270	22,5
1836	1	3,5	47	13,5
1838	1	18	400	22,25
1840	1	31,5	550	17,5
1841	1	25	900	36
1842	1	20	350	17,5
1843	2	27	800	29,5
1844	1	183	2550	14
1845	6	55	1066	19,75
1846	2	11	600	54,5
1847	2	183,5	500	2,75
1848	9	195	4375	22,5
1849	11	343,5	6142	18
1850	4	105,5	2544	24
TOTAL	47	1315,5	21330	16,21

Fuente: Base de datos “Transacciones inmobiliarias en Costa Rica durante 1800-1850”

Para el caso de Cartago, la cantidad de potreros negociados que tenían registrados su precio y extensión fue más reducida, pues en muchas fichas no aparece la extensión de la propiedad.

Notemos que en el año 1828, en 64 manzanas de potrero en Cartago el precio era de 125 pesos, lo que arrojó un promedio de 2 pesos por manzana. Dos años después, en ese mismo lugar, el precio promedio por manzana fue de un peso; o sea que, según el Cuadro 15, el valor de los potreros en este lapso tendió a la baja.

En 1832, el precio promedio por manzana de un potrero en Cartago era de 10,25 pesos; al año siguiente llegó a los 22,5 pesos y, para 1836, el valor fue de 13,5 pesos en promedio. En 1838 se cancelaron 22,25 pesos por manzana de tierra en Cartago y en 1840 el valor fue de 17,5 pesos; para los años 1841, 1842 y 1843 los precios promedio fueron de 36, 17,5 y 29,5 pesos, respectivamente.



En 1844 una manzana de potrero en la antigua metrópoli costaba 14 pesos; en 1845 su valor era de 19,75 pesos, y al año siguiente alcanzó los 54,5 pesos. En 1847 el precio descendió radicalmente a 2,75 pesos por manzana, y en 1848 subió a 22,5 pesos; para 1849 y 1850 los precios fueron de 18 y 24 pesos, respectivamente. En general el precio promedio de una manzana de potrero en Cartago fue de 16,21 pesos.



Fuente: Cuadro 17

El Gráfico 8 demuestra claramente que, al igual que en el caso de San José, tampoco se presentó una tendencia constante al alza en el valor de los potreros en estudio. Notemos cómo, en el caso específico de Cartago, el mayor número de transacciones realizadas (11) se dio en 1849, y con ellas se recaudó la suma de 343,5 pesos. Esas transacciones concentraron 6142 manzanas de tierra, de manera que el precio promedio pagado por manzana fue de 18 pesos. El mayor precio que tuvo la manzana de potrero en este lugar fue de 54,5 pesos, en el año 1846. Ese dato se obtuvo de la transacción de 2 potreros cuya extensión era de 11 manzanas, con un valor total de 600 pesos, para un promedio por manzana de 54 pesos.

Seguidamente abordaremos la situación particular de Alajuela e, igualmente, el Cuadro 18 se complementará con el Gráfico 9, donde se identifica la tendencia del precio promedio por manzana para los años que reportaron información.

**Cuadro 18: Valor promedio, en pesos, por año y por manzana, de los potreros transados en Alajuela, durante el período 1800-1850**

Año	Cantidad de potreros	Extensión total en manzanas	Precio total de los potreros	Precio promedio por manzana
1828	1	112,75	200	1,77
1831	2	10,75	145	13,48
1832	3	123,25	926	7,51
1833	3	166,25	1124	6,76
1834	4	706	2658,75	3,76
1835	4	82	651,375	7,94
1836	9	89	825,5	9,27
1838	1	2	100	50
1839	3	61,5	375	6,09
1840	6	371,75	1255	3,37
1841	6	160	2337	14,60
1842	10	403	1711,875	4,24
1843	4	83	373	4,49
1844	2	47	158	3,36
1845	4	37	1038	28,05
1846	8	338,5	7408,625	21,88
1847	15	411,5	2503,625	6,08
1848	15	386,25	3796,625	9,82
1849	8	173,5	3770,5	21,73
1850	10	553,5	3797,5	6,86
Totales	118	4318,5	35155,375	8,14

Fuente: Base de datos “Transacciones inmobiliarias en Costa Rica durante 1800-1850”

En el Cuadro 18 el análisis corresponde a la provincia de Alajuela. Hay que hacer la aclaración de que, para poder calcular el precio promedio de manzana por año, solo se podía trabajar con los casos que habían reportado el valor del potrero y su extensión en manzanas.

En 1828, en Alajuela se pagó por una manzana de potrero la suma de 1,77 pesos en promedio; en 1831 se pagaron 13,48 pesos; al año siguiente se cancelaron 7,51 pesos; en 1833 se pagaron 6,76 pesos por manzana. En el año 1834 la manzana de tierra se cotizó en promedio a 3,76 pesos, y para 1835, en 7,94 pesos; en el año 1836 subió a 9,27 pesos, y en 1838 se pagó a 50 pesos la manzana. Durante 1839 y 1840 el precio estuvo en 6,09 y 3,37 pesos, respectivamente.

En 1841, el precio promedio pagado por manzana en Alajuela fue de 14,60 pesos; en 1842 y 1843, de 4,24 y 4,49 pesos por manzana, respectivamente; en 1844 se pagaron 3,36 pesos, y en 1845 el precio por manzana fue de 28,05 pesos; en 1846 y 1847 fue de 21,88 y 6,08 pesos, respectivamente. Finalmente, en 1848, 1849 y 1850 se pagaron 9,82; 21,73 y 6,86 pesos por manzana, respectivamente.



En promedio se pagaron 8,14 pesos por manzana de tierra en Alajuela durante el período estudiado. Como lo evidencia el Gráfico 9, no hay un monto semejante en cuanto al precio por manzana de potrero pagado en Alajuela.



Fuente: Cuadro 18

Finalmente pasaremos a ver en particular el precio promedio pagado por manzana de potrero en la jurisdicción de Heredia. El Cuadro 19 fue complementado con el Gráfico 10, para identificar la tendencia presente. Fue en esta región en donde la producción agrícola se vio favorecida por la expansión del café en San José, ya que el agricultor herediano se enfocó en la producción de granos que satisfacían la demanda que antes habían suplido sus coterráneos josefinos, en ese momento embarcados en la producción de café.

**Cuadro 19: Valor promedio, en pesos, por año y por manzana, de los potreros transados en Heredia, durante el período 1800-1850**

Año	Cantidad de potreros	Extensión total en manzanas	Precio total de los potreros	Precio promedio por manzana
1824	1	10	150	15
1826	2	161,50	125	0,77
1828	1	34,50	310	8,98
1832	1	2	65	32,5
1835	1	5,75	275	47,82
1836	1	30	300	10
1837	2	39,50	1177	29,79
1838	1	7	95	13,57
1839	1	3,75	125	33,33
1840	2	9	280	31,11
1841	1	40	200	5
1843	2	30,5	939	30,78
1844	8	171,50	2660,25	15,51
1846	11	68	2007,5	29,52
1847	8	56,50	1502	26,58
1849	12	75,25	1990	26,44
1850	8	170	7955,625	46,79
	63	914,75	20156,375	22,03

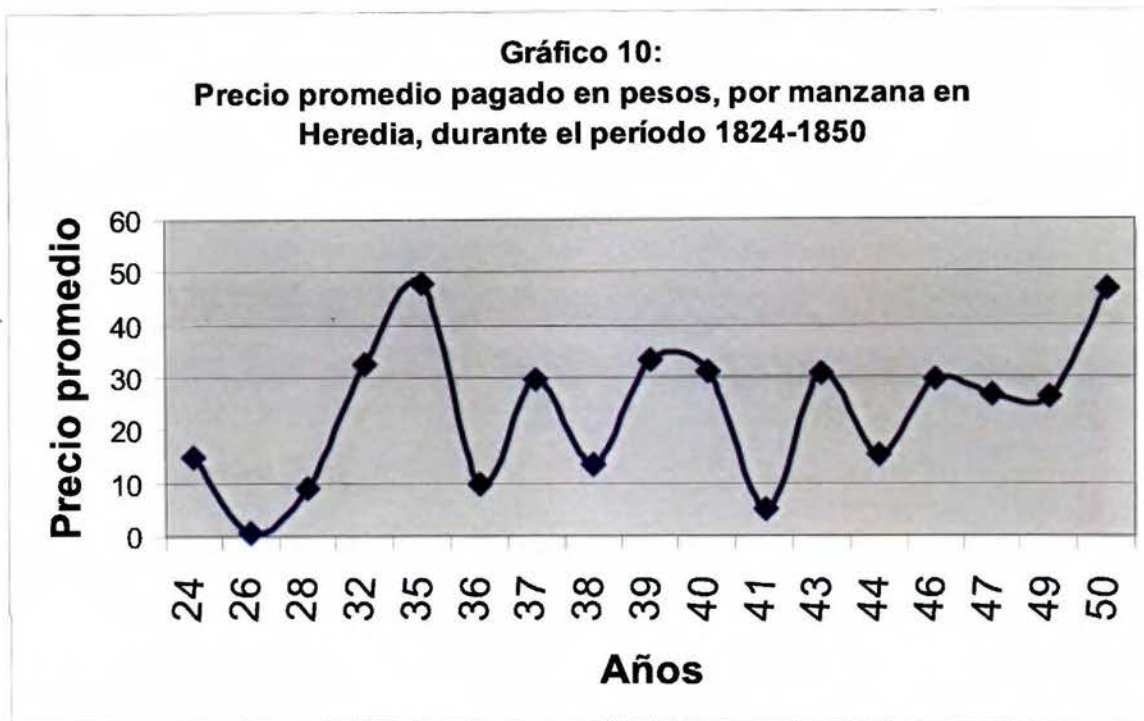
Fuente: Base de datos “Transacciones inmobiliarias en Costa Rica durante 1800-1850”

Según los datos registrados en la base, los montos cancelados por una manzana de potrero en Heredia también fueron muy fluctuantes. Para obtener esta información se utilizaron en total los 63 potreros que sí tenían registrados datos de extensión y valor.

En 1824, la manzana de potrero se pagó, en promedio, a 15 pesos; y en 1826, a 0,77 pesos por manzana. Para 1828 el precio por manzana subió a 8,98 pesos, y en 1832, a 32,5 pesos. En 1835 el precio promedio fue de 47,82 pesos, y para 1836 se pagaron 10 pesos por manzana. En el año de 1837 se llegaron a pagar, en promedio, 29,79 pesos por manzana, y al año siguiente 13,57 pesos por manzana. En 1839 se canceló por manzana un promedio de 33,33 pesos, y, en 1840, el valor fue de 31,11 pesos.

En el año 1841, en Heredia se pagaron 5 pesos por manzana; en 1843, 30,78 pesos, y en 1844, 15,51 pesos por manzana. En 1846 el precio promedio fue de 29,52 pesos. Para 1847 se cancelaron en promedio, por cada manzana de tierra, 26,58 pesos; en 1849 se pagaron 26,44 pesos y en 1850 el monto ascendió a los 46,79 pesos. En promedio, la manzana de tierra se cotizó en Heredia en 22,03 pesos.





Fuente: Cuadro 19

Una vez que hemos visto y analizado los cuadros 16, 17, 18 y 19, así como los gráficos relacionados con estos, nos damos cuenta de que en los años 1847 y 1848 hubo una clara tendencia en cuanto a la disminución de los precios promedio pagados por manzana de tierra.

A continuación, el Cuadro 20 resume las tendencias de los precios promedio por manzana de potrero pagado dentro del Valle Central en el período 1800–1850. Cabe recordar que tanto el Cuadro 20 como el Gráfico 11 contienen información de todas aquellas transacciones de las que se registran la ubicación, el precio y la extensión de los potreros. Es decir, este cuadro es la suma de todas las transacciones de potreros ubicados dentro del Valle Central que tenían registro de su ubicación y valor por cada año.

Para realizar esos cálculos se tomaron como base los datos absolutos de los cuadros 16, 17, 18 y 19. De los totales se obtuvo el precio promedio por manzana de potrero y se concretó en el siguiente cuadro. A partir de este cuadro se elaboró el Gráfico 11, el cual permite evidenciar la diferenciación que mostró el precio promedio por manzana de potrero en el Valle Central, para los años en estudio.

**Cuadro 20: Precio promedio pagado en pesos por manzana de potrero  
en el Valle Central de Costa Rica**

Año	Cantidad de potreros	Extensión total en manzanas	Precio total de los potreros	Precio promedio por manzana
1824	1	10	150	15
1826	2	161,50	125	0,77
1828	4	211,25	635	3
1830	1	30	30	1
1831	2	10,75	145	13,48
1832	7	176,25	1397	7,92
1833	5	186,75	1708	9,14
1834	8	863,75	5587,25	6,46
1835	10	212,25	5562,875	26,20
1836	14	141	1862,5	13,20
1837	5	101	3687	36,50
1838	8	146,5	4685	31,97
1839	8	169,25	3858	22,79
1840	17	537,5	6850	12,74
1841	13	358	6302	17,60
1842	18	601,5	7488,875	12,45
1843	14	278,5	3852	13,83
1844	15	414,25	5968,25	14,40
1845	18	190,5	7022	36,86
1846	36	560,25	23634,125	42,18
1847	30	676,5	6155,625	9,09
1848	37	739,75	13129,625	17,74
1849	43	697,75	19195,5	27,51
1850	34	2250,75	21959,875	9,75
Total	350	9725,5	150990,5	15,52

Fuente: Cuadros 16, 17, 18 y 19

Respecto del cuadro anterior podemos decir que para los años 1824, 1826, 1828 y así sucesivamente hasta el año 1833, son pocas las transacciones de potreros dentro del Valle Central de las que se reportan valor, extensión y ubicación. Debemos recordar que, para obtener los precios promedios por manzana, se hizo una selección en la que solo se tomaron en cuenta esas compraventas.

El Cuadro 20 muestra la tendencia constante al alza en cuanto a la cantidad de transacciones y la extensión en manzanas de los potreros transados dentro del Valle Central. Por ejemplo, para el año 1824 se registra una transacción de 10 manzanas de potrero, por un valor de 150 pesos y un precio promedio de 15 pesos por manzana. Para 1826 las transacciones realizadas fueron dos, con un total de 161,5 manzanas, por las cuales se cancelaron 125 pesos. Para los años 1830 y 1831 las transacciones se redujeron a 1 y 2 respectivamente, e igualmente la cantidad de manzanas transadas. Entre 1832 y 1836 inicia nuevamente una tendencia al aumento en cuanto a



la cantidad de transacciones, pues se pasa de 7 a 14, y la cantidad total de manzanas también creció de forma general.

Debemos recordar que este trabajo contempla las transacciones de potreros legalmente formalizadas y protocolizadas, y que las transacciones de tipo informal no están contempladas en él. El pretender especular en cuanto al volumen o al peso de las transacciones informales dentro del Valle Central para la primera mitad del siglo XIX podría llevar a conclusiones erróneas. Por esta razón solo se tomaron en cuenta las compraventas de potreros que registraron su valor, extensión y ubicación.

En el año 1837 la cantidad de transacciones disminuyó a 5, y el año siguiente comenzó una tendencia al aumento, la cual se mantuvo por el resto del período, comportamiento que también se experimentó en cuanto a la extensión en manzanas. A partir de 1845 la tendencia en cuanto a la cantidad total de manzanas de potrero transadas siguió en aumento, pues pasó de 190,5 manzanas, en ese año, a 2250,75 en 1850. Se puede confirmar que, a grandes rasgos, también hubo un aumento en el precio pagado por los potreros transados dentro del Valle Central.

Como cierre de este análisis podemos decir, de forma general, que 350 transacciones de potreros tenían registrados su extensión, valor y ubicación. La suma de esas 350 transacciones dio un total de 9725,5 manzanas de potreros vendidas, por las cuales se cancelaron, en total, 150 990,5 pesos. Por tanto, el valor promedio de una manzana de potrero dentro del Valle Central entre los años 1800 y 1850 fue de 15,52 pesos.

Seguidamente analizaremos el Gráfico 11; que muestra la tendencia general experimentada en cuanto al valor del precio promedio pagado por manzana de potrero dentro del Valle Central para el período en estudio. Para la confección de este gráfico se tomó como fundamento el Cuadro 20, el cual, a su vez, fue elaborado con los datos absolutos de los cuadros 16, 17, 18 y 19. Este gráfico deja demostrado que el valor promedio pagado por manzana tendió a variar de un año a otro. Sin embargo, la tendencia general sí fue al aumento en el precio promedio pagado por manzana de potrero.

El Gráfico 11, al ser un resumen de los precios promedios de los potreros en el Valle Central, se acompañó de una línea de tendencia central que demuestra cuál fue el comportamiento del precio promedio por manzana de potrero en el Valle Central de Costa Rica para el período en estudio.



Fuente: Cuadro 20

Para entender la información presente en el Gráfico 11 es importante retomar el trabajo de historiadores como Lowell Gudmunson y Yamileth González; ambos enfatizan en procesos que llevaron a la expropiación de tierras comunales, de las cofradías y remate de obras pías para traspasarlas a manos privadas de quienes conformaban los sectores más pudientes y su allegados, por un creciente interés sobre el recurso tierra no solo para la explotación ganadera fuera del Valle Central, sino de la incipiente producción cafetalera después de la década de 1830

Lowell Gudmundson comprueba que la actividad ganadera conllevó un proceso de concentración de la tierra, lo cual redundó en el remate de las tierras pertenecientes a las cofradías entre 1805 y 1809.<sup>63</sup> Dicho autor concluye que la sociedad precafetalera era altamente diferenciada, con un intercambio desigual entre campesinos pobres y un reducido grupo de comerciantes; donde estos últimos serán los principales beneficiados de la expansión cafetalera, mismos que posteriormente concentrarán el poder económico y político. Además se dará el remate de obras pías, siendo este el principal motor del proceso de eliminación de terrenos comunales, con lo que se eliminan a su vez, las grandes propiedades de la Iglesia Católica; estas

<sup>63</sup> Gudmunson, Lowell. "Nueva luz sobre la estratificación socio-económica" En: *Revista de Historia*, 4: 1 (1977) p.165



tierras propiciarán el origen de las haciendas ganaderas en la región de Nicoya y posteriormente las haciendas cafetaleras en el Valle Central, concentradas en las manos de estos grupos privilegiados.<sup>64</sup>

Por su parte, Yamileth González estudia las transformaciones en la estructura de la tenencia de la tierra, durante el ocaso colonial y los inicios de la vida independiente. Según la autora, este proceso acarreó la transformación de la propiedad comunal en tierras particulares, mediante la privatización de las tierras comunales, en detrimento de la población indígena; este fenómeno hizo posible, posteriormente, la expansión del café.<sup>65</sup>

Tomar en cuenta los anteriores autores es importante porque hay en el Gráfico 11 un repunte sostenido en el precio promedio de la manzana de potrero en el Valle Central, inmediatamente después del año 1834, es decir un año después de ocurridas las expropiaciones de obras pías. Este proceso puso a disposición de particulares grandes extensiones de terreno en un momento donde la relevancia de la tierra como una mercancía es cada vez mayor.

Como lo evidencian claramente el Gráfico 11 y el Cuadro 20, el precio promedio por manzana de potrero varió en la Costa Rica de la primera mitad del siglo XIX. En el gráfico se puede observar cómo los años en que menor valor tuvo una manzana de potrero en el Valle Central fueron 1826 y 1830, cuando en promedio se cancelaron 0,77 y 1 peso respectivamente. Los años en los cuales el precio promedio por manzana de potrero fue más elevado corresponden a 1837 y 1845, cuando superó los 36 pesos. Y, finalmente, en 1846 se canceló el precio promedio más elevado por manzana de potrero: 42,18 pesos.

Como un cierre del estudio del valor que registraron los potreros en la primera mitad del siglo XIX dentro del Valle Central, debemos decir que hubo una situación particular que influyó posiblemente sobre ese valor. Nos referimos a la crisis del mercado cafetalero de los años 1847 y 1848.

El Gráfico 11 no toma en cuenta el peso de la inflación y los efectos que produjo la crisis cafetalera de 1848-1849, sino que trabaja con valores nominales que dejan por fuera el proceso inflacionario y especulativo que pudo generarse a partir de dicha crisis en el mercado de las transacciones de potreros. Respecto de la crisis cafetalera de 1849-50, Iván Molina afirma que

---

<sup>64</sup> Lowell Gudmunson. "La expropiación de los bienes de las obras pías en Costa Rica 1805-1860: un capítulo en la consolidación económica de la élite nacional" *En: Revista de Historia* 7: 2 (1978). P 65

<sup>65</sup> Yamileth González. *Continuidad y cambio en la historia agraria de Costa Rica*. San José: Editorial Costa Rica, 1985

esta implicó, no solo la caída de precio del café en los mercados internacionales, sino que, además, impidió que el pequeño y el gran productor lograran exportar su cosecha. Asimismo, que muchos pequeños productores tuvieran que vender sus bienes enajenados, para poder hacerle frente a la situación, o perderlos al no poder pagar su hipoteca, alimentando con ello el mercado de las transacciones de tierras. Este proceso, a su vez, arruinó a muchos pequeños productores y favoreció a los más pudientes, al favorecer el proceso de concentración de la tierra<sup>66</sup>

En los años 1847 y 1848, el precio del café costarricense cayó en los mercados europeos, y, en vista de que para ese momento la producción cafetalera ya se había convertido en una actividad importante en Costa Rica, se devaluó el precio de las fincas cafetaleras y, como consecuencia de la caída del valor del grano, muchos de los pequeños y medianos productores tuvieron que rematar sus propiedades por ínfimos precios para honrar sus deudas<sup>67</sup>. Muy posiblemente esto afectó directamente el valor de los potreros, porque, como mencionamos anteriormente, muchos de los que compraban potreros lo hacían para dedicarlos al cultivo del café, y quienes vendían, en muchos casos, lo hacían para obtener un dinero que sería invertido en tal actividad. Esto hace suponer que, ante un panorama desalentador de una actividad que venía abriéndose paso, muchos pequeños y medianos productores buscaron dedicarse a otras actividades que en el pasado les habían sido más rentables, y quizás menos riesgosas, como la producción de maíz, por ejemplo.

La tendencia sostenida en el precio de la tierra en esos años de crisis, para el caso herediano, se puede explicar, en parte, por lo que Alvarenga afirma, en el sentido de que para los agricultores heredianos el café no despertó mayor interés, entre otras razones por no disponer de recursos suficientes para invertir en la producción cafetalera, y también porque ya había cierto afianzamiento en la producción de granos, lo cual les libró, en cierto modo, de ser afectados por la crisis.<sup>68</sup> Caso contrario sucedió con los productores josefinos, quienes, ante el temor provocado por la crisis, buscaron acumular metálico, además de sustituir el cafetal con un maizal o un cañaveral<sup>69</sup>. Este hecho es revelador, porque demuestra el peso que tenía la producción de maíz y

---

<sup>66</sup> Iván Molina. *Costa Rica, 1800-1850: el legado colonial y la génesis del capitalismo*. San José: Editorial Universidad de Costa Rica, 1991 pp.266-270.

<sup>67</sup> Patricia Alvarenga. "Campesinos y comerciantes en la transición hacia el capitalismo. Un estudio macroeconómico de la región de Heredia, 1785-1850" (Tesis de Maestría en Historia) San José: Universidad de Costa Rica, 1986, pp. 142-143.

<sup>68</sup> *Ídem*, pp. 92

<sup>69</sup> Iván Molina. *Costa Rica, 1800-1850: el legado colonial y la génesis del capitalismo* San José: Editorial Universidad de Costa Rica, 1991. pp. 270.



de caña para el mercado interno. Cabe agregar que ambas actividades estaban bien afianzadas en Heredia.<sup>70</sup>

### 3.8. Potreros vendidos fuera del Valle Central

A continuación se realizará un análisis de las transacciones de potreros que fueron realizadas fuera del Valle Central de Costa Rica durante la primera mitad del siglo XIX. Para ello hemos elaborado el Cuadro 21, el cual resume la totalidad de los casos presentes en la base de datos “Transacciones inmobiliarias en Costa Rica durante 1800–1850”. Por tratarse de solamente nueve registros, nos centraremos básicamente en la fecha de la transacción, el nombre de los compradores y vendedores y la vecindad de estos, además de la ubicación, la extensión y el valor de los potreros. Es una muestra muy pequeña como para realizar un análisis de la profundidad con que han sido tratadas las compraventas llevadas a cabo dentro de la región central del país.

Antes de iniciar el análisis a partir de los datos que encontramos en la base de datos, haremos un breve recuento de lo que algunos historiadores han manifestado con respecto al tema de las transacciones de haciendas ganaderas fuera del Valle Central de Costa Rica. Ellos abordan desde distintas perspectivas el tema de la consolidación de la hacienda ganadera que, aunque no es nuestro tema, no deja de guardar relación con las compraventas de potreros, por dedicarse ambos a la actividad ganadera.

Wilder Sequeira realizó una investigación acerca de las principales actividades agropecuarias que se desarrollaron como complemento de la ganadería en la región del Guanacaste actual. Ese trabajo tuvo como objetivo comparar la hacienda ganadera guanacasteca con la hacienda ganadera tradicional instaurada por los españoles en Latinoamérica. Sequeira señala que el proceso de acaparamiento de tierras y el surgimiento de los grandes latifundios en las zonas de Bagaces, Cañas y Nicoya, se generó por las condiciones geográficas óptimas para la ganadería, la agricultura de caña de azúcar y de cacao y una agricultura de subsistencia; además del ingreso de esos productos al mercado seguro de Nicaragua.<sup>71</sup> La hacienda ganadera se consolidó en la región gracias a los precios que se pagaban en Nicaragua por el ganado vacuno.

---

<sup>70</sup> Molina. *Costa Rica, 1800-1850: el legado colonial* 1991, p. 295.

<sup>71</sup> Wilder Sequeira. *La hacienda ganadera en Guanacaste*. (Tesis de Licenciatura en Historia). San José: Universidad de Costa Rica, 1983, p 36.

Cuando a mediados del siglo XIX este mercado declinó, fue reemplazado por el mercado del Valle Central de Costa Rica, el cual se encontraba en pleno auge por la expansión cafetalera.<sup>72</sup>

Según Sequeira, en la segunda mitad del siglo XIX la explotación de caña de azúcar se dio mediante dos mecanismos: los grandes latifundios, que por lo general se dedicaban a la producción de licores para el Estado, y la acción de los pequeños productores que se dedicaban a la producción de dulce.<sup>73</sup>

Para Sequeira, la actividad ganadera fue dominada, a principios del siglo XVII, por hacendados provenientes de León y de Granada (Nicaragua). Pero a mediados del siglo XIX se presentó una clara incursión de oligarcas cafetaleros del Valle Central costarricense en la compra de haciendas ganaderas en esa zona. En una tercera etapa, a fines del siglo XIX, se dio la llegada de franceses y estadounidenses, quienes también se dedicaron a la compra de ese tipo de haciendas.<sup>74</sup>

Otro de los autores que trabajaron en el tema de la hacienda ganadera fue Claudia Quirós, quien, en su tesis de licenciatura en Historia<sup>75</sup>, analizó el comportamiento del mercado de tierras ligado a tal actividad. Las tierras fueron adquiridas, en primera instancia, mediante las mercedes otorgadas por parte de la Corona española para compensar a los nuevos colonos por los servicios de conquista y colonización de nuevos territorios. Luego se aplicó el sistema de denuncios de tierras baldías, los cuales eran cobrados por el Estado de acuerdo con la extensión del terreno medida en caballerías. Las tierras de ejidos, por su parte, fueron entregadas a los indígenas para la producción agrícola.<sup>76</sup> Esto demuestra que la actividad ganadera y la concentración de latifundios fueron actividades consolidadas en el Pacífico Norte o actual Guanacaste desde el período colonial, y que favorecieron los intereses de un reducido grupo de colonizadores desde sus inicios. Las mercedes fueron un mecanismo que fomentó la privatización de la tierra en la región.

Para Quirós, en la región guanacasteca coexistieron dos formas de agricultura que se complementaron: una agricultura autóctona y otra introducida por los europeos. La autora sostiene que difícilmente esas formas de producción se combinaron con la ganadería, ya que, por la inexistencia de cercados durante el período en cuestión, los hatos ganaderos hubiesen arrasado

---

<sup>72</sup> Ídem, p 39.

<sup>73</sup> Ídem, p. 42-43.

<sup>74</sup> Ídem, p. 89-91.

<sup>75</sup> Claudia Quirós. "Aspectos socioeconómicos de la ciudad de Espíritu Santo de Esparza y su jurisdicción 1574-1848". (Tesis de Licenciatura en Historia). San José: Universidad de Costa Rica, 1976.

<sup>76</sup> Ídem, pp. 67-69.



los cultivos.<sup>77</sup> Al ser esta región predominantemente de vocación para la explotación ganadera — lo cual elevaba el valor de la tierra— las propiedades fueron adquiridas con la intención de dedicarlas a la agricultura, aunque en la realidad se destinaron al cuidado de hatos de ganado.

El historiador Mario Matarrita Ruiz, por su parte, en su tesis de licenciatura aborda la temática de la hacienda ganadera en el corregimiento de Nicoya, desde los orígenes precolombinos de la economía indígena excedentaria. Esta, afirma el autor, era una zona de paso, que creció de acuerdo con las demandas de la economía de Nicaragua y de Panamá.<sup>78</sup> El ganado fue introducido desde Panamá, con Pedrarias Dávila, alrededor de 1527; sin embargo, en esa época solo prosperó la ganadería caballar y mular. Cuando declinó la demanda de ganado vacuno en Panamá, la actividad perdió impulso por unos años, y fue con la apertura del mercado guatemalteco cuando nuevamente tomó fuerza y llevó a la colonización del Valle del Tempisque para tal actividad. En el siglo XVIII, en ese valle se encontraban las grandes haciendas ganaderas pertenecientes al corregimiento de Nicoya, gracias a la superioridad de este para la actividad ganadera con respecto a la región peninsular, por disponer de suelos fértiles, agua y pastos durante la estación seca.<sup>79</sup>

A pesar de existir mecanismos legales, la apropiación de la tierra en esa región se produjo, en gran parte, de manera informal, auspiciada por las mismas autoridades coloniales. Este proceso permitió la expansión de la ganadería y la consolidación de los latifundios para tal actividad a lo largo y ancho del corregimiento de Nicoya. Para su consolidación, la ganadería dependió de mercados externos, como el de Guatemala, a la vez que requería de muy baja inversión para desarrollarse.<sup>80</sup>

Ahora bien, teniendo este panorama como referente, procederemos a realizar un análisis de la compraventa de potreros fuera del Valle Central. Como dijimos al inicio del apartado, la cantidad de casos es muy reducida, por lo que nos enfocamos a un estudio de casos a partir de las premisas que más nos interesa destacar de esas transacciones.

---

<sup>77</sup> Ídem, p. 131.

<sup>78</sup> Mario Matarrita. *La hacienda ganadera colonial en el corregimiento de Nicoya. Siglo XVIII* (Tesis de Licenciatura en Historia) San José: Universidad de Costa Rica, 1980), p. 25.

<sup>79</sup> Ídem, p. 63.

<sup>80</sup> Ídem, p. 135.

**Cuadro 21: Potreros transados en Costa Rica fuera del Valle Central durante la primera mitad del XIX**

Fecha	Comprador	Vecindad	Vendedor	Vecindad	Ubicación del potrero	Extensión en manzanas	Valor del mismo
1827-5-16	Juan José Viales	H	Cayetano Morales	H	Guanacaste	128,75	50
1833-6-22	Juan José Viales	H	María Arias	H	Guanacaste	ND	120
1840-1-2	Benjamín Phillips	ND	Juan Rafael Mora	SJ	Puntarenas	ND	420
1846-1-12	Benjamín Phillips	ND	Juan Rafael Mora	SJ	Esparza	ND	420
1846-7-7	Juan Trinidad Morales	Esparza	Manuel Hernández	SJ	Esparza	48,5	100
1848-5-13	Campos Juan	C	Morales Juan	SJ	Esparza	32	128
1848-5-23	Fuentes Valeria	Esparza	Camilo Mora	SJ	Esparza	32	50
1849-5-30	Baltazar Zumbado	H	Luciano Alfaro	A	Esparza	ND	500
1850-12-30	Faustino Montes de Oca	SJ	Francisco Madrigal	SJ	Esparza	6	69

Fuente: Base de datos "Transacciones inmobiliarias en Costa Rica durante 1800-1850"

Como lo demuestra el Cuadro 21, el primer potrero transado fuera del Valle Central de Costa Rica (del cual consta registro histórico) se ubicaba en Guanacaste y tenía una extensión de 128,5 manzanas. Fue negociado entre dos heredianos: Juan José Viales, quien lo compró, y Cayetano Morales, quien lo vendió por 50 pesos. El siguiente potrero también se ubicaba en Guanacaste e igualmente fue transado por heredianos en el año 1833, cuando el mismo Viales le compró a María Arias en 120 pesos un inmueble de tamaño desconocido.

En los años 1840 y 1843, Benjamín Phillips, de vecindad desconocida, le compró al josefino Juan Rafael Mora dos potreros ubicados en Esparza, ambos de tamaño desconocido, por la suma de 420 pesos cada uno. En el mismo año de 1846, el vecino de Esparza Juan Trinidad Morales le compró al josefino Manuel Hernández un potrero de 48, 5 manzanas ubicado en Esparza por el valor de 100 pesos.

En 1848 se vendieron dos potreros más en Esparza. El primero fue adquirido por el cartaginés Juan Campos, quien le pagó a Juan Morales 128 pesos por una propiedad de 32 manzanas. La otra transacción corresponde a la esparzana Valeria Fuentes, quien le compró a Camilo Mora, vecino de San José, 32 manzanas de potrero en 50 pesos.

En 1849, el herediano Baltazar Zumbado le compró en 500 pesos al alajuelense Luciano Alfaro un potrero, ubicado también en Esparza, de tamaño desconocido. Y finalmente, en 1850 se



transó un potrero de Esparza entre vecinos de San José. Nos referimos a Faustino Montes de Oca, quien le compró a Francisco Madrigal seis manzanas de tierra en 69 pesos.

### 3.9. Conclusiones

Para ir cerrando el presente capítulo podríamos mencionar algunas conclusiones que nos ayudarían a entender, dentro de este breve análisis, cuál fue el comportamiento del mercado de potreros dentro del Valle Central y fuera de él.

Si tomamos en cuenta el total de registros en la base de datos, o sea, 3590, y que, de esa cantidad, 896 son exclusivamente de transacciones de potreros, nos atrevemos a afirmar que el informe aquí presentado es valioso. Además, tenemos que recalcar el hecho de que en este capítulo se incluyó una pequeña síntesis de las transacciones realizadas fuera del Valle Central, ya que su cantidad es sumamente reducida en comparación con las transacciones de potreros ubicados dentro de él. Por esta razón no se pudo hacer un análisis más pormenorizado de su información, que prácticamente se limita a un estudio de casos.

Para considerar las características de las transacciones de potreros realizadas en el Valle Central con los datos recogidos en la base, confeccionamos una serie de cuadros y gráficos, a partir de los cuales hicimos un exhaustivo análisis de los resultados obtenidos.

Como se pudo observar, no existió gran similitud en la información relativa a los principales compradores y vendedores de potreros, y no necesariamente quien fungió como principal vendedor lo fue como comprador, al menos por cantidad de transacciones.

En la actualidad están tomando relevancia los estudios de tipo prosopográfico para el análisis histórico, no solo de grupos aislados de individuos, sino también de su dinámica social. Por ello el estudio se puede complementar con análisis de redes sociales, para explicar las relaciones existentes entre esos actores.<sup>81</sup> La base de datos que hemos construido tiene la ventaja de permitir y favorecer este tipo de estudio, al concentrar gran cantidad de información sobre cada uno de los individuos que participaron en las transacciones inmobiliarias de la primera mitad del siglo XIX.

Otro punto importante para tomar en cuenta es que el aumento significativo en las transacciones de potreros se dio a partir de la segunda mitad del período en estudio (1800-1850).

---

<sup>81</sup> Eduardo Madrigal. "Prosopografía y redes sociales" En: Chen, Susan. *Teoría y Métodos de los estudios regionales y locales*. San José: CIHAC, 2008. p. 199.

Específicamente tendió a aumentar en la última década, y, en mayor medida, esa tendencia predominó en San José y Cartago.

Es importante señalar que el precio del inmueble por manzana se fue incrementando conforme nos acercábamos al final del período en análisis. De acuerdo con el valor del inmueble, también predominaron las transacciones de potreros en San José y Cartago. Recapitulando, para el caso de los potreros, la propiedad mayor de 0,25 manzanas y hasta las 24 manzanas se consideró pequeña; las medianas abarcan de las 25 hasta las 99 manzanas, y la propiedad grande comprende las que eran iguales o mayores a las 100 manzanas.

Otro de los aspectos fundamentales por destacar es que la transacción de potreros de gran valor o de gran tamaño fue significativa dentro del Valle Central durante el período en estudio. En cuanto a la concentración de la tierra, predominaron los de 100 manzanas o más; y en cuanto a la cantidad de potreros transados predominaron aquellos cuya extensión estaba comprendida entre 1 y 4,75 manzanas. Debe quedar claro que, en un alto porcentaje, los potreros transados no tenían ningún tipo de edificación, aunque sí se presentaron algunos. Esto, como explicamos, se debió a que el pasto no requiere la presencia del productor y le permite al propietario morar en otro lugar alejado de su potrero.

Tomando en cuenta los datos con respecto a los linderos de los potreros transados, se puede afirmar que la mayoría de esas propiedades no eran parte de otra de mayor extensión perteneciente a la persona que las estaba vendiendo. En muy pocos casos se trataba de alguien que quisiera incrementar el tamaño de su propiedad. En cuanto a las colindancias, prácticamente el cincuenta por ciento de los potreros transados tenían cuatro colindantes o más. Lo que sí es claro, al menos en cuanto a potreros, es que no se produjo una marcada segmentación partiendo de la cantidad de colindantes.

Como se dijo anteriormente, la información en cuanto a potreros transados fuera del Valle Central fue sumamente reducida, por lo que no pueden ser contundentes nuestras conclusiones. Aun así, con los pocos datos se puede mencionar que no se presentaron reportes para la primera mitad del período en cuestión. La mayoría de las propiedades transadas se ubicaron en Esparza y en Guanacaste. De estas, por lo general no se menciona la extensión, y en ninguna de ellas el valor superó los quinientos pesos. Sin embargo, los datos encontrados pueden ser comparados con la tesis de licenciatura de Claudia Quirós, quien logró determinar los circuitos comerciales



que conectaban Esparza y el Pacífico Norte con el resto del país<sup>82</sup>. Igualmente se puede retomar el trabajo de Mario Matarrita, quien aborda el tema de la hacienda ganadera en el corregimiento de Nicoya durante el período colonial.<sup>83</sup> Al respecto, Patricia Alvarenga plantea que, si bien es cierto la ganadería fue una actividad declinante para ese momento en el Valle Central, fue de gran especialización en Guanacaste y en el Pacífico Central, hecho que convirtió a ambas regiones en zonas proveedoras de carne para los principales centros poblacionales del país.<sup>84</sup>

---

<sup>82</sup> Claudia Quirós. "Aspectos socioeconómicos de la ciudad de Espíritu Santo de Esparza y su jurisdicción 1574-1848". (Tesis de Licenciatura en Historia) San José: Universidad de Costa Rica, 1976.

<sup>83</sup> Mario Matarrita, *La hacienda ganadera colonial en el corregimiento de Nicoya. Siglo XVIII* (Tesis de Licenciatura en Historia) San José: Universidad de Costa Rica, 1980).

<sup>84</sup> Patricia Alvarenga. "Las explotaciones agropecuarias en los albores de la expansión cafetalera". En *Revista de Historia* 14: 2 (1992), p.229.

## CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

La finalización de cualquier obra emprendida por el ser humano deja una gran satisfacción y, a la vez, el deseo de que su trabajo represente algún aporte significativo para el bienestar de la sociedad que lo alberga. Este trabajo no es la excepción, pues con él pretendemos brindar una herramienta valiosa para investigaciones posteriores.

Es difícil precisar los aportes específicos de esta práctica de graduación, por los diferentes aspectos que incluye. En el plano más amplio podemos hablar de la elaboración de la base de datos “Compraventa de bienes inmuebles en el Valle Central de Costa Rica, 1800-1850”, la cual se refiere a la compraventa de todo tipo de propiedades inmuebles existentes en la Costa Rica de la primera mitad del siglo XIX. En segundo lugar nos referimos a la interpretación de las dinámicas presentes en las transacciones de potreros durante el mismo período.

En cuanto a la base de datos “Transacciones inmobiliarias en Costa Rica 1800-1850”, esta es una herramienta valiosa para el investigador por la escasa cantidad de fuentes digitales de este tipo existentes para el período 1800–1850. Es el primer intento que incluye la totalidad de las transacciones de inmuebles realizadas en ese período. A partir de la información contenida en esa base se pueden examinar diversas variables y se podrían construir gráficos y cuadros para nuevos análisis. Para los historiadores es una herramienta cuantitativa importante, que permite otros tipos de análisis interpretativos más de tipo estadístico y, en caso de retomarse el debate histórico de la génesis del capitalismo, se podrán identificar tendencias, coyunturas y procesos predominantes en la demanda del mercado de propiedades.

En cuanto al proceso de incluir la información en una base de datos, se debe tener presente que esta fase fue la que mayor tiempo nos demandó, por lo minucioso que resultó el trabajo. Sin embargo, debemos reconocer el gran aporte de quienes se encargaron de obtener la información del ANCR, sin los cuales este trabajo nunca hubiera sido posible. Debemos reconocer humildemente que la parte más lenta de este tipo de trabajo es, pues, la recolección de los datos, ya que la fase de digitación resulta un poco menos lenta.

Inevitablemente, al concluir la base de datos esta se debe revisar en su totalidad, para corregir errores ortográficos y, en algunos casos, palabras que los programas de cómputo tienden a modificar. Esta etapa es igual de lenta que la anterior, pero absolutamente necesaria para realizar un trabajo de calidad, máxime cuando este será el punto de partida para nuevas



investigaciones. Un error en la base sería el primer eslabón de una cadena de errores, posiblemente interminable.

Para un posible análisis de la base de datos “Transacciones inmobiliarias en Costa Rica 1800-1850” hemos propuesto trece categorías, pero queda a discreción de la persona que la utilice, una vez publicada por el CIHAC, la manera como aproveche la información para estudiarla. De manera general sí se puede decir que hay muchas variables en la base cuya información es muy escasa, al no registrar dato alguno o presentar muy pocos.

De una forma más puntualizada nos referimos específicamente a la transacción de potreros en la Costa Rica de la primera mitad del siglo XIX. Debemos aclarar que en cuanto al tipo de inmueble transado, en la base encontramos casos de bosque y potrero, solar y potrero, y cerco y potrero, entre otros, los cuales no están contemplados en nuestro análisis. Nuestro trabajo correspondió única y exclusivamente a la transacción de potreros.

En este aspecto identificamos algunas tendencias importantes que deben ser destacadas. Empezaremos diciendo que la cuarta parte de todos los bienes inmuebles transados entre 1800 y 1850 correspondió a potreros, pues de 3590 transacciones, en 896 se trataba de estos inmuebles. Para lograr una interpretación más clara del material analizado, se confeccionaron cuadros y gráficos que resumen la información contenida en la base de datos “Compraventa de bienes inmuebles en el Valle Central de Costa Rica 1800-1850”.

Es claro, como lo demuestra este trabajo, que las compraventas de estos inmuebles se duplicaron a partir de 1821, año que coincide con la Independencia de Costa Rica, y que se incrementan a partir de 1840, momento que corresponde al auge de la producción cafetalera dentro del Valle Central. A pesar de esta tendencia, el mercado de transacción de potreros fue bastante amplio y no estuvo dominado solo por dos o tres personas. En los cuadros construidos a partir de la base no se pudo determinar que hubiera una supremacía absoluta de unos cuantos individuos, sino que la actividad fue ampliamente compartida por pequeños propietarios. Tampoco se manejaron enormes capitales, y no siempre un elevado número de transacciones implicaba también un enorme capital invertido.

En el período 1800–1850, San José y Cartago fueron los lugares que acapararon la mayoría de transacciones, seguidos muy de cerca por Alajuela y Heredia. Asimismo, el valor era más elevado en los dos primeros lugares con respecto a los demás, según lo estudiado en los cuadros.

Es decir, era más caro comprar en San José un potrero de determinada extensión, que en Heredia. En cuanto a la cantidad de potreros transados, predominaron aquellos cuya extensión estaba comprendida entre las 10 y las 19 manzanas, seguidos por aquellos cuya extensión iba de 1 a 4 manzanas y de 20 a 49 manzanas. En lo que a precios de potreros se refiere, la tendencia predominante era que estos valieran menos de 500 pesos. Sin embargo, cuando se mide la concentración de la tierra en el Gráfico 4, queda claro que el predominio mayoritario en porcentaje lo tienen las propiedades de 100 manzanas o más.

Al analizar los linderos de los potreros, no se puede afirmar contundentemente que la mayoría de los compradores de potreros estuvieran agrandando una propiedad ya existente al anexarla con otra con la cual colindaban. Tampoco se puede afirmar que hubiera un marcado proceso de segregación de la tenencia de potreros, en el que los vendedores estuvieran segregando sus propiedades. Sin embargo, es revelador el hecho de que dos de cada diez compradores incrementaron el tamaño de sus propiedades, y también uno de cada diez vendieron parte de ellas. Es decir, se manifiesta una tendencia en ambos sentidos.

Finalmente, fue muy poca la información que se recabó con respecto a potreros transados fuera del Valle Central y de edificaciones levantadas en los potreros. Estos aspectos, a pesar de haber sido analizados en la base de datos “Transacciones inmobiliarias en Costa Rica, 1080-1850”, se obtuvo poca información. Lo que se puede afirmar es que en el caso de las edificaciones construidas en potreros predominaron las casas, y que las pocas transacciones de potreros realizadas fuera del Valle Central se realizaron mayoritariamente en Esparza.

En nuestra opinión, fue más productivo que los dos autores de esta tesis fuésemos los únicos que digitábamos la información de las fichas en la base de datos, porque en estudios anteriores hubo muchos ayudantes que colaboraron en esa labor, y como consecuencia se cometieron demasiados errores y hubo pocos responsables para corregirlos. Quizás sea más lento el trabajo, pero al final se asegura una mayor fiabilidad de la base y de la información contenida.

Sería importante, en la medida de lo posible, la colaboración de especialistas en bases de datos, para tener claro cómo debe estar articulada la información, y evitar, de esta manera, tener que corregir errores sobre la marcha.

Para la interpretación de la información sería importante poder aplicar un poco de interdisciplinariedad, para tener varias visiones y así realizar un análisis más profundo de los datos



recopilados. Muchas otras disciplinas pueden dar importantes aportes a la investigación histórica. Pensemos, por ejemplo, en los aportes de un edafólogo o de un economista, que podrían dar otra perspectiva con respecto a las razones por las cuales el Valle Central concentró la producción cafetalera.

Se debe considerar un tiempo razonable para la realización del Trabajo de Graduación, porque en el caso de la elaboración de bases de datos, el procesamiento de los datos es una etapa que consume mucho tiempo, por ser muy lento el proceso al tratar de evitar todo error posible. Esto hace que la mayor parte del trabajo lo consuma esa etapa, y no la de interpretación, en la que solo se trata de clasificar los datos de acuerdo con el tema de interés del investigador.

Tratándose de bases de datos, una sugerencia importante sería ver la posibilidad de abrir espacios a estudiantes de informática, quienes podrían brindar aportes valiosos en la etapa de digitación y en la elaboración de formatos de las bases. Una sugerencia que consideramos importante es valorar la posibilidad de que las bases de datos, al ser herramientas de primera mano, puedan ser traducidas a otros idiomas, con el fin de hacerlas más accesibles a una mayor cantidad de público.

## FUENTES

Fichas históricas de transacciones de bienes inmuebles 1800–1850, obtenidas a partir de la información contenida en los Protocolos de San José, Alajuela, Heredia y Cartago, los cuales se encuentran en custodia en el Archivo Nacional de Costa Rica.

## BIBLIOGRAFÍA

Alvarenga, Patricia. “Campesinos y comerciantes en la transición hacia el capitalismo. Un estudio macroeconómico de la región de Heredia, 1785-1850” (Tesis de Maestría en Historia). San José: Universidad de Costa Rica, 1986.

Alvarenga, Patricia. “Las explotaciones agropecuarias en los albores de la expansión cafetalera”, en *Revista de Historia*, 14:2, 1992.

Baires, Yolanda. “Las transacciones inmobiliarias en el Valle Central y la expansión cafetalera de Costa Rica, 1800 1850 ” (Tesis de Licenciatura en Sociología). Universidad de Costa Rica, 1975.

Bolaños, Margarita. “La lucha de los pueblos indígenas del Valle Central por su tierra comunal a principios del S. XIX” (Tesis de Maestría en Historia). San José: Universidad de Costa Rica, 1986.

Cardoso, Ciro. “La formación de la hacienda cafetalera en Costa Rica, Siglo XIX”. *Revista de Estudios Sociales Centroamericanos*, 6: 9-12 (1973).

Churnside, Roger, “Concentración de la tierra en Costa Rica en 1935 y 1800-1850: Algunas consideraciones de tipo metodológico”. Instituto de Investigaciones Económicas de la Facultad de Ciencias Económicas, Universidad de Costa Rica, setiembre de 1978 (Esta obra corresponde a un avance de investigación).

Cordero Valdavida, Magdalena. “Bancos de Datos”, en *Cuadernos Metodológicos* número 24, 1998.

Fallas, Carmen María. *Elite, negocios y política en Costa Rica 1849-1859*. San José: Editorial Museo Histórico-Cultural Juan Santamaría, 2004.

González, Yamileth. *Continuidad y cambio en la historia agraria de Costa Rica*. San José: Editorial Costa Rica, 1985.

Gudmundson, Lowell. “La expropiación de los bienes de las obras pías en Costa Rica, 1805-1860: un capítulo en la consolidación económica de la elite nacional”, en *Revista de Historia*, 7:2, 1978.

Gudmunson, Lowell. “Nueva luz sobre la estratificación socio-económica” En: *Revista de Historia*, 4: 1 (1977) p.165



HALL, Carolyn. *El café y el Desarrollo histórico geográfico de Costa Rica*. San José: Editorial de la Universidad de Costa Rica, 1976

León, Magdalena y Rodríguez, Eugenia. *¿Ruptura de la inequidad: propiedad y género en América Latina del siglo XIX*. Bogotá: Siglo del Hombre editores, 2005.

Matarrita, Mario. "La hacienda ganadera colonial en el corregimiento de Nicoya. Siglo XVIII" (Tesis de Licenciatura en Historia ). San José: Universidad de Costa Rica, 1980.

Molina, Iván. "El capital comercial en el valle de labriegos sencillos 1800-1824" (Tesis de Maestría en Historia). San José: Universidad de Costa Rica, 1984.

Molina, Iván. "El capital comercial en el valle de labriegos sencillos 1800-1824" (Tesis de Maestría en Historia). San José: Universidad de Costa Rica, 1984. pp. 114-115.

Molina, Iván. *Costa Rica, 1800-1850: el legado colonial y la génesis del capitalismo*. San José: Editorial Universidad de Costa Rica, 1991.

Molina, Iván. *Entre dos siglos: La investigación histórica costarricense 1992-2002*, San José, Museo Histórico Juan Santamaría, 2003.

Quirós, Claudia. "Aspectos socioeconómicos de la ciudad de Espíritu Santo de Esparza y su jurisdicción 1574-1848" (Tesis de Licenciatura en Historia). San José: Universidad de Costa Rica, 1976.

Ramírez, Mario. "La polémica de la concentración de la tierra en Costa Rica, mitos e ideologías" En: *Revista de Ciencias Sociales*, 21-22: 3-10 (1981) pp. 7-54.

Rodríguez, Armado. *Juan Rafael Mora Porras y la guerra contra los filibusteros*. San José: Imprenta Nacional, 1986.

Rodríguez, Eugenia y Molina, Iván "Compraventas de cafetales y haciendas de café en el Valle Central de Costa Rica 1834-1850", en *Anuario de Estudios Centroamericanos*, 18, 1992.

Sequeira, Wilder. *La hacienda ganadera en Guanacaste*. (Tesis de Licenciatura en Historia). San José: Universidad de Costa Rica, 1983.

Solís, Manuel. "El Desarrollo del capitalismo en Costa Rica", en *Revista de Ciencias Sociales*, 21-22:3-10, 1981.

## ANEXOS

### Anexo 1

**A continuación se enumera cada una de las categorías bajo las cuales se distribuyó la información de cada ficha digitada en la Base Compraventa de potreros en el Valle Central de Costa Rica para el periodo 1800- 1850:**



1. A-Fuente.
2. B-Expediente.
3. C-Año.
4. D-Mes.
5. E-Día.
6. F-Comprador.
7. G- Vecino de.
8. H-País de origen.
9. I-Ocupación declarada en la escritura.
10. J-Puesto que ocupa.
11. K-Sexo.
12. L-Vendedor.
13. M-Vecino de.
14. N-País de origen.
15. O-Ocupación declarada en la escritura.
16. P-Puesto que ocupa.
17. Q-Sexo.
18. R- Venta por parte de herederos: Sí/No.
19. S-Número de herederos.
20. T-Herederos.
21. U-Viudo.
22. Y-Tipo de inmueble.
23. Z-Valor del inmueble en pesos, reales y fracción de real.
24. AA-Se trata de una permuta de propiedades, Si / No.
25. AB-Dos transacciones y una sola escritura Si / No.
26. AC-Forma de pago.
27. AD-Tasa de interés anual.
28. AE-Plazo en meses.
29. AF-Fecha de cancelación: año, mes y día.
30. AG-Prima en pesos, reales y fracción de real.
31. AH-Monto pendiente en pesos, reales y fracción de real.
32. AI-Medio por el cual el inmueble llegó a ser propiedad del vendedor.
33. AJ-Razón dada para vender el inmueble.
34. AK-Condición legal del terreno.
35. AL-Número de colindantes que tiene el inmueble.

36. AM-Cerco y potrero.
37. AN-Casa y cerco.
38. AO-Casa y solar.
39. AP-Casa.
40. AQ-Solar.
41. AR-Río, quebrada, acequia o saca de agua.
42. AS-Camino público.
43. AT-Camino privado.
44. AU-Potrero.
45. AV-Cerco.
46. AW-Chácara.
47. AX-Cafetal.
48. AY-Hacienda de café.
49. AZ-Montaña y bosque.
50. BA-Desconocido.
51. BB-Número de calles de por medio con las cuales colinda el inmueble (no están consideradas en el número de colindantes.)
52. BC-Número de ríos, quebradas, acequias o sacas de agua de por medio con las cuales colinda el inmueble (no están considerados en el número de colindantes)
53. BD-El inmueble transado colinda con alguna otra propiedad del comprador: S = sí, N = no.
54. BE-Número de propiedades individuales de que está compuesto el inmueble.
55. BF-El inmueble transado es parte de una propiedad mayor del vendedor: S = sí, N = no.
56. BJ-Ubicación del inmueble: SJ = San José; A =Alajuela; H =Heredia; C, =Cartago; G: Guanacaste; P: Puntarenas; L: Limón.
57. BH-Extensión en manzanas.
58. BI-Cultivo.
59. BJ-Matas de café.
60. BK-Número de edificaciones.
61. BL-Tipo de edificación.
62. BM-Tamaño de la edificación en varas cuadradas.
63. BN-Tipo de techo.
64. BO-Tipo de paredes.
65. BP-Tipo de piso.



66. **BQ-Número de piezas o  
apuestos.**
67. **BR-Número de puertas.**
68. **BS-Número de ventanas.**
69. **BT-Número de corredores.**
70. **BU-Ubicación de la cocina.**
71. **BV-Tipo de cercas.**
72. **BW-Tiene servidumbres el  
inmueble: S = sí, N = no.**
73. **BX-Está hipotecado el  
inmueble: S = sí, N = no.**
74. **BY-Monto de la hipoteca en  
pesos, reales y fracciones de real.**
75. **BZ-Observaciones.**

## Anexo 2 MUESTRAS DE FICHAS HISTORICAS

A continuación se presentan una serie fichas históricas como las que fueron incluidas en lavase; algunas de ellas presentan gran cantidad de información y otras por el contrario casi no presentan información y algunas fichas fueron excluidas por no referirse a transacciones de bienes inmuebles y fueron incluidas aquí como muestras.

### Anexo 2.2. Transacción de un potrero.

Fecha: 23/7/1950		Protocolos de: Olajuda		Exp.: 131	T				
Comprador: <sup>agrueller</sup> Leopoldo Quisada			Monto: 275 <sup>00</sup>		Vendedor: herederos del finado Genji <sup>Amica</sup>				
V: Olajuda	N:	S: m		V: Olajuda	N:	S: m			
Forma de pago: de contado.									
Descripción: ?				Localización: Olajuda 11					
<p><u>nota:</u> la venta consiste en un potrero.</p> <p>(1) El potrero está ubicado en "la huella de las ranas al frente de este Provisorio" de <u>Andrés San:</u> "por el Norte con potrero del señor D. Manuel Quisada, por el Sur con el río de las abuelas, por el oriente con el mismo río y por el poniente el potrero del fondo"</p> <p>folio: 52.</p>									

En esta ficha se presenta la transacción de un potrero, y como podemos observar únicamente se obtuvieron datos mínimos que no nos ayudan a describir correctamente el proceso que se dio en la misma.

Anexo 2.3. Transacción de ganado

Fecha: 25-5-1898			Protocolos de San Juan			Escri.: 559			9a		
Comprador: Prado, Fernando <sup>Apicalta</sup>				Monto: 75		Vendedor: Awin, José María <sup>Apicalta</sup>					
V: San Juan		N:		S: M		V: San Juan		N:		S: M	
Forma de pago: Plazos: "de este día en adelante"											
Descripción: tubo 10.- (1) "le es endeber (a Awin) ...valor de tres buelles q. le ha comprado"						Localización: —					
<p>Deposito al Fondo: "un terreno en terreno ungueto sito en el barrio de San Francisco en las dos rias de este lado y linda al Norte con casa de la Srta. Maria Perera, calle real de por medio, al Sur y Oeste con terrenos de Manuel Ant. Bonilla, y por el Oriente con terreno de Sr. D. Domingo Carreza".</p>											
<p>Firma: Prado, Antonio <sup>Apicalta</sup> (Padre de Fernando).          V: San Juan S: M</p>											
Hecho: —											

La ficha presente nos describe la transacción de un bien mueble, ósea nos referimos a la venta o negociación de ganado. En esta oportunidad se puede notar que no es abundante la información presentada, pero al menos es fundamental para el objetivo planteado aunque en este caso no requerimos de la misma por tratarse de un bien mueble.



Anexo 2. 6. Transacción de un billar.

Fecha: 22/2/1850	Protocolos de: Alajuela	Map: 131	bil				
Comprador: Ramón González	Montos: 450	Vendedor: <sup>aguarda</sup> Francisco Ana Rojas					
V: Alajuela	N: [ ]	S: [ ]	V: Alajuela	N: [ ]	S: [ ]		
Norma de pago: al contado (1)							
Descripción:			Localización: neapóles				

(1) Francisco Ana Rojas fiende resultados (por la venta de un billar) a Ramón González en juicio ejecutivo que es seguido por Antonio Salazar (artesano vecino de Alajuela). Al finalizar el juicio, la fianza fue cancelada. Nota: la fecha en que se realizó la transacción no aparece.  
 folio: 32.

Otro de los bienes muebles tratados en la época en estudio y que se incluyeron en el conjunto de fichas fueron los billares. Presenta información mínima como se puede notar.

Anexo 2. 8. Transacción de una mina

Fecha: 18/12/1895		Protocolos de: 85		Eje: 591		Mi:							
Comprador: Motta J. F. a:				Monto: 7500		Vendedor: Albacarr de Caobaba W							
V:	85	M:		S:	M	VI:	85	U:		S:			
Forma de pago: A plazos													
Descripción: Venta de l						Localización: Montes del Aguacate							
establecim <sup>to</sup> de minas q. antes perteneció a la ca Anglo Postura case. Hipoteca su hda en Parais en la parte sana por esta gravada en 10000 y q. vale t de 30000 lunda. N capt de Feliciano Samiz, S capital de J. Joa <sup>n</sup> Mora, E capital de Rafaela Carrillo firmada y O capital de Miguel Boland.													

Como se puede notar en esta ficha la información recabada trata acerca de la transacción de una mina. Este es uno de los bienes inmuebles que se ubican fuera del Valle Central de Costa Rica, en este caso en el Monte del Aguacate. No hay información abundante que especifique mucho mejor dicha transacción.

Anexo 2. 9. Transacción de un Bosque y potrero.

Fecha: 8/10/1850		Protocolos de: Cartago		Escripción: 1155		T		Bot. y B.	
Comprador: Quirós Amador (Caguaita)		Monto: 400		Vendedor: Quirós Amador y Quirós (Caguaita)					
V: Cartago	N:	B: M		V: Cartago	N:	B: M			
Forma de pago: Contado.									
Descripción: ?				Localización: Las Banaucas, tenencia de Permis.					
<p>Venta de un potrero, linda por el Norte y Este con potrero del señor Cayetano Byra; por el Sur con terreno del vecindario, y por el Oeste calle de permiso con potrero del señor don Francisco Bralto...          Hubo: compra a don Felix Sancho.</p>									

Si observamos la información recabada en esta ficha histórica podremos destacar en ella la presencia de la transacción de un bosque y de un potrero. Casos como estos en donde el potrero se negocio junto a otro bien, no se incluyeron dentro de la Base de Potreros analizada en este trabajo.





Anexo 2. 11. Transacción de una fragua.

Fecha: 5-2-1944		Protocolos de: <sup>(Alm)</sup> San Jui		Exp.: 566	gms				
Comprador: Benning, Francisco <sup>Alm</sup>			Monto: 100	Vendedor: <del>Benning</del> <del>Benning</del> Dabo, José					
V: San Jui	N: Mariana	S: M		V: San Jui	N: Francis	S: A			
Forma de pago: de contado									
Descripción: tacho 3v-				Localización: _____					
"... he vendido una fragua con todos los utensilios necesarios" Benning cida por recibido									
Date: no aparece.									

Otro de los bienes muebles tratados fue lo que se conocía como fragua. Este caso tampoco era trascendental para nosotros ya que como se dijo anteriormente no tratamos bienes muebles. Aun así como se nota en la ficha la información no es abundante ni precisa.

Anexo n 2.1. Transacción de una Hacienda de Café.

Fecha: 2-7-1849		Protocolos de: H		Exp: 793	Ch	Consent.		
Comprador: Zamora, Manuel		Monto: 800		Vendedor: Fonseca		Nº: 101		
v: H	N:	S: M		v: H	N:	S: F		
Forma de pago: PLAZOS?, Cancelado el 2-2-1850								
Descripción: F 24.				Localización: <sup>Do. San Ant. Hered.</sup> potrero no segurado				
<p>*La vendedora es asociada de su esposo Sr. Santana Orasco vende media casa y la mitad del potrero con café y leño de terna q' tiene un potrero de café, otro de caña y otro yerbos. Este linda por</p> <p>4 { N - río Segundo S - calle real que va a San Antonio E - ? terrenos de Sta. Mercedes de M. O - ? terrenos del comprador</p> <p>Hubo: por donación en el testamento del Arbitro José Uma</p>								

En esta ficha podemos observar la transacción de una hacienda de café, podemos ver como se describen una serie de particularidades y lo mas importante su información es riquísima y abundante para algún objetivo en particular que se desee plantear, e inclusive se puede observar que se utilizaron las dos caras de la ficha en cuestión.



Anexo 2. 13. Transacción de un derecho para uso de agua.

Fecha: 11-10-1844		Protocolos de: Alajuela		Exp.: 99		Am					
Comprador: Urbina, José				Monto: 58		Vendedor: Arguello, Bruno <sup>Alajuela</sup>					
v: Alajuela		s: M		2 reales		v: Alajuela		s: M		s: M	
Forma de pago: Valer de fo. *											
Descripción: Folia 30.				Localización:							
<p>"La curule... el derecho, propiedad y uso de toda la agua de su pertenencia que tiene en la curule de Tenorio, compuesto de la zona de estero y el de Tacacari, entendiéndose que de dicha agua, junto al agua al tenorio que tiene el citado presbítero Bonilla a la presente en la — curule a excepción de cuatro pulgadas de agua arroyado, que ante de su entrega seora de la madre el vendedor, exceptuando asimismo los derechos pertenecientes a que es la de los señores don José María y Gerardo Barrientes. en concepto de que... se hacen saber hechos el</p>											

Esta ficha nos presenta información con respecto a la venta del derecho al uso de agua. Este fue otro de los casos de bienes muebles tratados en la época. Como se puede notar en esta oportunidad no se especifica ni el plazo ni si es anual, o por mas o menos tiempo.

Anexo 2. 14. Transacción de muebles

Fecha: 13/11/85		Protocolos de: 81		Expte: 591					
Comprador: Fernández Félix				Monto: 3000		Vendedor: Esquivel M.L.			
V: 88	II:	S: M		V: 88	II:	S: M			
<p>Interés 6%</p> <p>Forma de pago: 2 p. plazos: Mayo de 87 → 1000 y en Mayo de 88 → 1000 89 →</p>									
Descripción: vende la parte q1					Localización:				
<p>terru en la máquina de aserrar en el paraje Limón, tierras de Sr. Fernández. Valor 100. Además vende la bueyada, bestia de carga, carpetas herradas y otros muebles en 2600.</p> <p>Hipoteca # diez: su vida de cap. en la parte sana q: pose en el muro de las Armas, valor el doble. Linderos: N. río del barrio S. Vicente Fábrega, E. potreros de Pedro Pizarro y P. Pizarro, cafetal de Teuraco. Esta hipotecada a M. Mora</p>									

Para esta oportunidad se presenta una de las transacciones de bienes muebles, por tratarse de varios artefactos, no se especifica al principio el tipo de bien transado. En esta oportunidad se puede notar que la información obtenida fue importante y provechosa para el objetivo que fue creada.

Anexo 2. 14. Transacción de un molino

Fecha: 30-12-1934		Protocolo de: Heredia		Bl. 714		M. 1														
Comprador: Chevarría, Manuel Henr				Haber: 100		Vendedor: Rodríguez, Romaldo														
V:	H	II:		S:		V: Heredia	II:		S:	4										
Forma de pago: devuelto																				
Descripción: Folio 32										Localización: San Rafael (Paraje)										
<p>"... donde ... un molino ... sito entre los dos que se hallan pertenecían en el día a la cc. Inasa Sanchez y Manr. Rodríguez y linda por oriente y poniente con los antedichos molinos, y al norte por el camino de ..."</p>																				

Acá tenemos otro de los bienes que se transaron durante la época en estudio. Se trata de un molino pero como se puede notar la información existente es muy poca.



Anexo 2. 14. Transacción de un cerco

Fecha: 28-1-1850		Protocolos de: A		Exp.: 129		T. Cerco							
Comprador: Alfaro, José María				Montos: 450		Vendedor: Sobrón, José María							
V: A		N:		S: M		V: A		N:		S: M			
Forma de pago: Contado													
Descripción: 7. V. Tierra				Localización: Cañada, Tambor									
// Linde al Norte con el río de Tambor, al S. con terreno de José Joaquín Alfaro, hijo del comprador y al Sur y poniente con calles públicas.													

Tenemos la transacción de otro de los bienes inmuebles que se mas se trataron en la época nos referimos a los cercos, que eran pequeños terrenos generalmente cultivados con productos agrícolas.

Anexo 3. Muestras de partes de la base de datos denominada Transacciones de Potreros dentro del Valle Central Costarricense Durante el Periodo 1800-1850

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Fuente	Expediente	Año	Mes	Día	Comprador	Vecino de	País de origen	Ocupación de	Puesto qu
2	PH	697	1824	5	12	Rodríguez, Juan Agustín	SNJ	CRC		
3	PH	674	1825	12	30	Aguilar, Joaquín	HER	CRC		
4	PH	676	1825	9	13	Ocampo, Catarina	HER	CRC		
5	PA	43	1826	12	23	Suárez, Rojas María	ALA	CRC		
8	PA	43	1826	12	23	Suárez, Rojas Pedro	ALA	CRC		
7	PH	703	1826	11	16	Villalobos, Jesús	HER	CRC		
8	PH	703	1826	11	16	Zamora, Santiago	HER	CRC		
9	PC	1073	1827	5	1	Calvo, Joaquín Bernardo	CAR	CRC		
10	PC	1073	1827	5	1	Calvo, Joaquín Bernardo	CAR	CRC		
11	PC	1073	1827	5	1	Calvo, Joaquín María	CAR	CRC		
12	PH	682	1827	11	30	Zamora, Santiago	HER	CRC		
13	PH	686	1828	6	17	Dobles, Pedro	HER	CRC		
14	PC	1075	1828	3	28	Arrieta, José María	CAR	CRC		
15	PC	1074	1828	8	4	Brenes, Gregorio	CAR	CRC		
16	PH	690	1828	5	10	Araya, Manuel	HER	CRC		
17	PH	685	1828	4	22	Rodríguez, Rondo	HER	CRC		
18	PC	1083	1829	6	15	Prieto, Bruno Joaquín	CAR	CRC		

Microsoft Excel - BASE DE POTREROS ABRIL 09

Archivo Edición Ver Insertar Formato Herramientas Datos Ventana ?

Escriba una pregunta

Times New Roman 12 N K S

J1 Puesto que ocupa

	K	L	M	N	O	P	Q	R	S
1	Sexo: M = ma	Vendedor	Vecino de	País de origen	Ocupación de	Puesto que oc	Sexo: M = ma	Venta por par	Número
2	MAS	Ocampo, Ped	HER	CRC			MAS	N	
3	MAS	Gutiérrez, Ma	HER	CRC	Presbítero		MAS	N	
4	FEM	Herederos de	HER	CRC				S	
5	FEM	Suárez, Franc	ALA	CRC			MAS	N	
6	MAS	Suárez, Franc	ALA	CRC			MAS	N	
7	MAS	Salinas, Mauri	HER	CRC			MAS	N	
8	MAS	Salinas, Mauri	HER	CRC			MAS	N	
9	MAS	Herederos de	CAR	CRC			MAS/FEM	S	
10	MAS	Herederos de	CAR	CRC			MAS/FEM	S	
11	MAS	Herederos de	CAR	CRC			MAS/FEM	S	
12	MAS	Álvarez, José	HER	CRC			MAS	N	
13	MAS	González, An	HER	CRC			MAS	N	
14	MAS	Brenes, Julián	CAR	CRC			MAS	N	
15	MAS	Romero, Felip	CAR	CRC			MAS	N	
16	MAS	Fonseca, Neri	HER	CRC			MAS	N	
17	MAS	Pérez, José A.	HER	CRC			MAS	N	
18	MAS	Marchena To	CAR	CRC			MAS	N	

Hoja3 / Hoja4 / Hoja5 / Hoja6

Dibujo Autoformas

Listo NUM

Imagenes de t... TESIS UCR MA... Microsoft Exce... Documento1 - ... 12:45



Microsoft Excel - BASE DE POTREROS ABRIL 09

Archivo Edición Ver Insertar Formato Herramientas Datos Ventana ?

Times New Roman 12 N K S

J1 Puesto que ocupa

	S	T	U	V	W	X	Y	Z	AA
1	Número de he	Herederos	Viudo	Hijos	Hijas	Otros hereder	Tipo de inmue	Valor del inm	Se trata
2							Potrero	150	N
3							Potrero	75	N
4							Potrero	283	N
5							Potrero	50	N
6							Potrero	75	N
7							Potrero	200	N
8							Potrero	200	N
9		2				1	1 Potrero	250	N
10		2			1	1	Potrero	250	N
11		2				1	1 Potrero	250	N
12							Potrero	190	N
13							Potrero	310	N
14							Potrero	150	N
15							Potrero	100	N
16							Potrero	600	N
17							Potrero	450	N
18							Potrero	100	N

Hoja3 / Hoja4 / Hoja5 / Hoja6

LISTO

NUM QuickTime

12:46

Microsoft Excel - BASE DE POTREROS ABRIL 09

Archivo Edición Ver Insertar Formato Herramientas Datos Ventana ?

Times New Roman 12 N K S

	AB	AC	AD	AE	AF	AG	AH	AI	AJ
1	Dos transacci	Forma de pag	Tasa de interé	Plazo en mese	Fecha de canc	Prima en peso	Monto pendiente	Medio por el	Razón c
2	N	A plazos							
3	N	Al contado							
4	N	Al contado							
5		Al contado							
6		Al contado							
7	S	Al contado							
8	S	Al contado							
9		A plazos		5				Herencia	
10	N	A plazos	5					Herencia	
11		A plazos		5				Herencia	
12	N	Al contado							
13	N	Al contado						Herencia	
14		Al contado							
15		Al contado							
16	N	Al contado							
17	N	Al contado							
18		Al contado							

Hoja3 Hoja4 Hoja5 Hoja6

Color de fuente (Rojo)

NUM

Microsoft Excel - BASE DE POTREROS ABRIL 09

Archivo Edición Ver Insertar Formato Herramientas Datos Ventana ?

Times New Roman 12 N K S

	AL	AM	AN	AO	AP	AQ	AR	AS	A
1	Número de cc	Cerco y Potre	Casa y cerco	Casa y solar	Casa	Solar	Río, quebrada	Camino públic	Camino
2	4							1	
3	4							3	
4	4							1	
5									
6									
7	5							1	
8	5							1	
9		4						2	
10	4						2		
11		4						2	
12	3						2		
13	4						2		
14		4							1
15		4						1	
16	4							1	
17	4							1	
18		4							

Hoja3 Hoja4 Hoja5 Hoja6

Listo NUM

12:49



Microsoft Excel - BASE DE POTREROS ABRIL 09

Archivo Edición Ver Insertar Formato Herramientas Datos Ventana ?

Times New Roman 12 N K S

AA7 N

	BA	BB	BC	BD	BE	BF	BG	BH	BI
1	Desconocido	Número de ca	Número de rí	El inmueble tr	Número de pr	El inmueble tr	Ubicación del	Extensión en r	Cultivo
2		1		N	1	N	H-Quebrada	10	
3				N	1	N	H-Las Pilas		
4				N	1	N	H-Santo Domingo		
5				N		1 N	H-Río Grande	64,75	
6				N		1 N	H-Río Grande	96,75	
7	4			N	2	S	H-Santo Domingo		
8	4			N	2	S	H-Santo Domingo		
9				N		1 N	H-Paraje La Atalaya		
10				N	1	N	H-Paraje La Atalaya		
11				N		1 N	H-Paraje La Atalaya		
12	1			N	1	S	H-Santo Domingo		
13	1			S	1	N	H-Barnal	34,5	
14				N		1 N	H-Paraje de Purires		
15		1		N		1 N	H-Paraje de Toyogres		
16				N	1	N	H-San Joaquín		
17	2			N	1	S	H-San Joaquín		
18				N		1 N	H-Paraje de Purires		

Hoja3 Hoja4 Hoja5 Hoja6

Dibujo Autoformas

Listo NUM

Imagenes de t... TESIS UCR MA... Microsoft Exce... Documento1 - ... 12:49

Microsoft Excel - BASE DE POTREROS ABRIL 09

Archivo Edición Ver Insertar Formato Herramientas Datos Ventana ?

Times New Roman 12 N K S % 000 € % %

	BW	BX	BY	BZ	CA	CB	CC	CD	Cf
1	Tiene servidur	Está hipotecac	Monto de la h	Observaciones					
2	N	N		Ratificación en 1830					
3	N	N							
4	N	N							
5	N	N		No aparecen los linderos de la propiedad.					
6	N	N		No aparecen los linderos de la propiedad.					
7	N	N							
8	N	N							
9	N	N		No aparece la ocupación de los vendedores. No aparece la extensión de la prop					
10	N	N		No aparece la ocupación de los vendedores. No aparece la extensión de la prop					
11	N	N		No aparece la ocupación de los vendedores. No aparece la extensión de la prop					
12	N	N							
13	N	N							
14	N	N		No aparece los linderos de la propiedad.					
15	N	N		No aparece la extensión de la propiedad.					
16	N	N							
17	N	N							
18	N	N		No aparece la extensión de la propiedad					

Hoja3 / Hoja4 / Hoja5 / Hoja6 /

Listo NUM