

# **LA FORMACION TERRITORIAL DE LAS FINCAS GRANDES DE CAFE EN LA MESETA CENTRAL: ESTUDIO DE LA FIRMA TOURNON (1877-1955)**

*Gertrud Peters Solórzano*

## **LAS FINCAS DE CAFE DE LA FIRMA TOURNON EN LA MESETA CENTRAL DE COSTA RICA**

### **I. DISTRIBUCION ESPACIAL Y ACUMULACION DE TIERRAS (1877-1955)**

Es bien conocido que las naciones latinoamericanas se integraron definitivamente, entre 1870 y 1914, al mercado mundial como economías exportadoras de bienes primarios <sup>1</sup>. Como parte de este proceso, la economía de Costa Rica se vinculó al comercio internacional a través del café, y luego mediante la actividad bananera. Así, el auge del café inauguró el desarrollo capitalista dependiente de la nación a partir de la década de 1830 <sup>2</sup>. Fue preciso la existencia de ciertas condiciones previas que ayudaran al rápido crecimiento de la economía del café: la disponibilidad de tierras aptas para el café de altura, la falta de competencia de otros cultivos, un mercado europeo en expansión junto con una demanda creciente y un adecuado transporte marítimo y terrestre <sup>3</sup>. Podemos señalar otros casos en América Latina de introducción temprana del café: el valle del Parahyba en Brasil y la zona andina en Venezuela <sup>4</sup>. Sin embargo, el cambio estructural de estas economías fue insignificante, persistieron formas típicamente coloniales, como los latifundios basados en el trabajo de esclavos y de peones. Mientras, Costa Rica se ubicó dentro del modelo de las economías de exportación con una estructura de nuevo tipo.

El Valle Central de Costa Rica presenta características sumamente favorables para el café de altura: suelos volcánicos, clima subtropical con adecuada temperatura y de variación estacional, y una topografía suavemente ondulada y plana. En estas tierras subtropicales, desde el último cuarto del

siglo XVI, se concentraban los principales núcleos de población, los cuales estaban dedicados a la producción de alimentos de primera necesidad <sup>5</sup>. Salvo algunos ciclos de exportación que no originaron estructuras perdurables <sup>6</sup>.

En forma lenta, la frontera agrícola fue desplazándose a través del Valle Central, configurando un sistema de tenencia de la tierra y un panorama geográfico particular en cada una de las diferentes regiones. En la Meseta Central el cultivo del café sustituyó al pasto y cultivos de alimentos básicos desde la década de 1840; de esta manera, a fines de siglo, el café se había convertido en un virtual monocultivo, sembrado, en su mayor parte, en fincas pequeñas. De forma diferente se introdujo el café en la zona Alajuela-San Ramón; fue con la construcción de la carretera hacia el puerto de Puntarenas, ya que, al estar poco poblada dicha zona, la introducción se hizo con base en una colonización agrícola primaria. Se estableció, así, una agricultura diversificada en fincas de pequeña y mediada extensión. En la región de los valles del Reventazón y Turrialba la vegetación natural fue reemplazada, en su mayor parte, por el cultivo del café a fines del siglo pasado, a raíz de la construcción del ferrocarril al Atlántico. En contraste con las fincas cafetaleras de la Meseta Central y de la región Alajuela-San Ramón, la forma más común de propiedad en esta zona ha sido la gran hacienda, la cual junto con el cultivo del café, ha producido comercialmente la caña de azúcar y el banano. Ya para la década de 1930, en el Valle Central quedaba poco terreno para ampliar la extensión cultivada de café. Se llegó así a un límite ecológico y no faltaron intentos por implantar el cultivo en otras áreas. Sin embargo, éstas no disfrutaban de buenos caminos, carecían de suficiente mano de obra, y ecológicamente eran poco aptas. Estos inconvenientes restringieron el establecimiento del cultivo con el mismo éxito que el logrado en el Valle Central <sup>7</sup>.

En los primeros años del siglo XIX solamente una pequeña parte de Costa Rica se había poblado, cultivado y dividido en propiedades privadas. Si se observa el paisaje agrario de la Meseta Central, un siglo después de los inicios de la expansión cafetalera, todavía prevalece la pequeña propiedad y existen algunas fincas más grandes en manos de la llamada "élite cafetalera" <sup>8</sup>. Esta se consolidó como grupo de interés expandiendo su control sobre el beneficio, el comercio, el crédito rural y los mecanismos del poder político. Muchos de estos cafetaleros intentaron agrandar sus fincas. Algunos lo consiguieron relativamente, pues sólo lograron desarrollar sus fincas grandes en una forma fragmentada. En la zona de los valles del Reventazón y Turrialba sí se formaron fincas mayores, compuestas de varios cientos de manzanas y contaban con un pueblo, un beneficio o un ingenio. Pero, en el conjunto de la Meseta Central, el paisaje siguió relativamente marcado por la pequeña y mediana propiedad, ahora en función de las necesidades de la

# MAPA GENERAL DE COSTA RICA

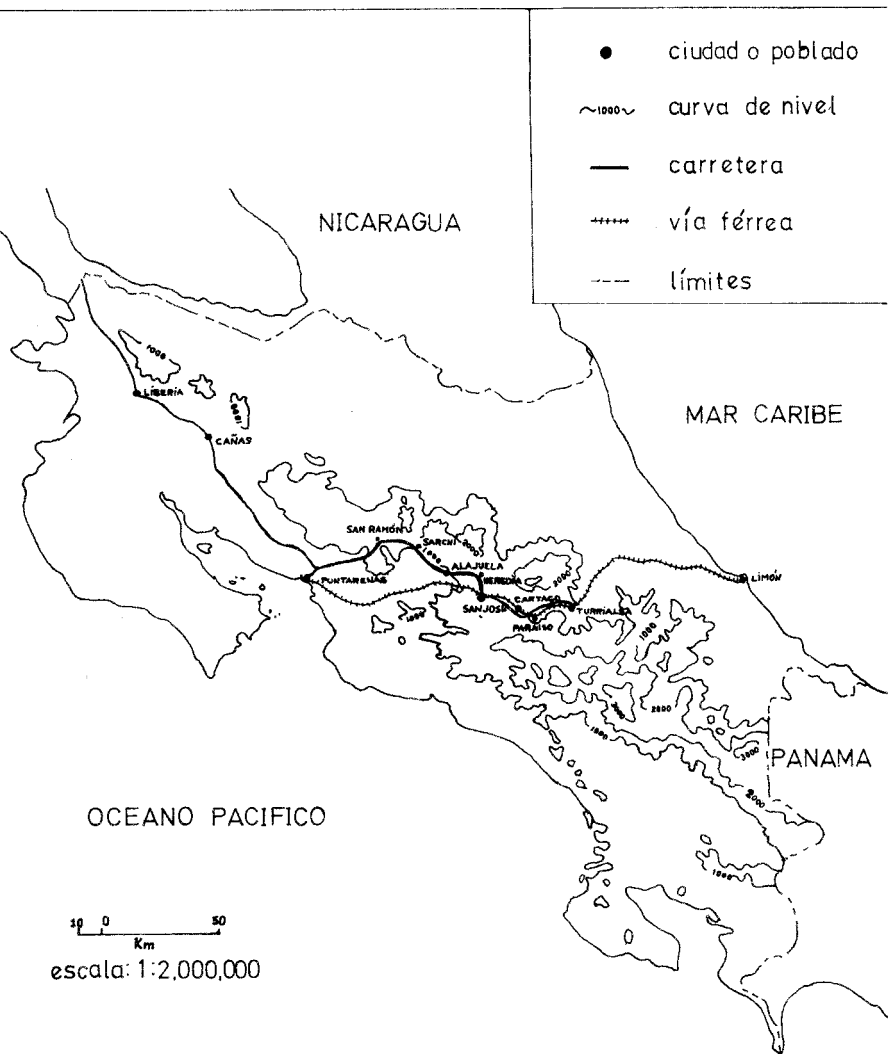


Figura 1

economía agroexportadora dependiente. Este sistema de tenencia de la tierra en la Meseta Central ha sido un proceso muy especial, si se le compara con otras áreas del país: por ejemplo, la actividad bananera se desarrolló en grandes plantaciones —de tipo enclave— en zonas vírgenes de los dos litorales, las cuales difícilmente se integraron al resto del país <sup>9</sup>.

Una evolución de este tipo llama la atención en el contexto latinoamericano. Otras zonas cafetaleras, como por ejemplo en Guatemala y El Salvador, que cultivan la misma especie de café que el de Costa Rica y son naciones de dimensiones pequeñas, fueron zonas donde se efectuó un virtual proceso de concentración de la tierra en la zona cafetalera <sup>10</sup>. Mientras que el caso brasileño es muy diferente, su comparación con el de Costa Rica no es adecuada, por tratarse de cultivos muy extensivos y en gran escala <sup>11</sup>.

Se han formulado diferentes hipótesis para explicar la importancia de la pequeña propiedad en la agricultura de exportación de Costa Rica y las razones de su persistencia. Los elementos que la estructuraron, de forma peculiar respecto al resto de Hispanoamérica, fueron la oferta limitada de mano de obra para el laboreo en las fincas de café, el monto relativamente modesto de los capitales y la abundancia de tierras aptas para su cultivo. Ante un ecúmene muy pequeño y la falta de inmigración extranjera, esta escasez de mano de obra hacía que no fuera útil poseer grandes propiedades sin suficientes peones para laborarlas <sup>12</sup>. Ante un contexto de alza de salarios, sólo la economía campesina, en la cual no interviene el costo de la mano de obra familiar en el cómputo de los gastos de la empresa, podía mantener un cultivo intensivo, pues las posibilidades de introducir técnicas de ahorro de trabajo estaban descartadas. Hoy día, tres manzanas de café requieren, sin incluir los trabajos de cosecha, un adulto por año a tiempo completo <sup>13</sup>.

La complejidad de la formación de las grandes fincas de café en la Meseta Central ha sido mencionada por anteriores estudios, pero no ha sido analizado en detalle. Por lo tanto, se hacía necesaria una monografía, a través de una empresa establecida en la Meseta Central, para lograr una mejor comprensión de este particular sistema de tenencia de la tierra <sup>14</sup>. La selección de la firma Tournón se justificó por las siguientes razones: es una empresa que se ha mantenido funcionando, en forma continua, por más de un siglo, conserva un archivo privado con documentación muy variada y de gran antigüedad; y la estructura de sus terrenos cultivados de café hacen de ella un caso típico dentro de la organización productiva de las grandes empresas cafetaleras en la Meseta Central de Costa Rica. Las implicaciones metodológicas de analizar un estudio de caso como éste han sido tomadas en consideración, pues anteriores investigaciones del sistema de la propiedad en la zona

cafetalera de Costa Rica han permitido situar a la empresa como un caso típico dentro de la Meseta Central.

Este estudio se trabajó con dos tipos de fuentes: los archivos privados de la firma Tournón y el Registro Público, el cual ha sido utilizado muy poco en las investigaciones. La investigación en dichas fuentes tiene una notoria conveniencia para realizar estudios monográficos y, en algunos casos, es la única documentación que ayuda al conocimiento de los aspectos internos de las unidades de producción. Los documentos de los archivos de la familia Tournón se componen de libros de contabilidad, libros de cosechas, inventarios, registros de clientes, diarios, créditos hipotecarios, copiadores de planos de las fincas, libros mayores, libros de caja y varios índices. Este es uno de los más grandes depósitos de documentación empresarial que se ha encontrado en Costa Rica hasta el momento. La mayor parte de los datos se refieren a la firma como empresa comercial-beneficiadora, y, en menor grado, a la estructura de sus tierras. De ahí que, la información en el Registro Público fue fundamental para la explicación de la formación de las fincas de café de esta firma. Los datos recolectados en el Registro Público se refieren no sólo a la descripción de las diversas transacciones que efectuó la firma Tournón, sino también al tamaño de la propiedad, uso de la tierra, obras de infraestructura, valor de la transacción o de la propiedad, y otros. La información de los archivos de la empresa y los de origen público se complementaron entre sí, originando una visión más completa del tema.

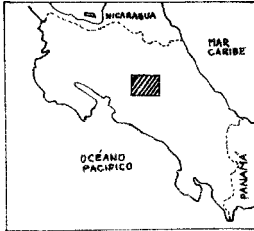
La meta propuesta por este trabajo está dirigida al análisis de la estructura territorial de las fincas de café de la firma Tournón. Se dividirá en dos partes: en la primera se estudiarán la ubicación en el espacio, el tamaño y las características esenciales de estas fincas; para luego preguntarse si estas tierras formaron un modelo de concentración territorial; en la segunda se analizarán las estrategias utilizadas por la firma Tournón en la adquisición y formación de sus fincas de café.

#### A. *DISTRIBUCION ESPACIAL DE LAS FINCAS DE CAFE*

El cultivo del café se estableció en Costa Rica, en la primera mitad del siglo XIX, cerca de los asentamientos coloniales de la Meseta Central. Los sembradíos del café se extendieron a nuevas regiones de colonización agrícola conforme al crecimiento de la población y a la colonización agrícola. Sin embargo, la explotación de estas nuevas tierras no condujo al abandono de las áreas iniciales. Y así, este producto se cultiva hoy día en la mayor parte de las tierras subtropicales del país, región en la cual viven la mayoría de los habitantes de Costa Rica <sup>15</sup>.

# LOCALIZACION DE LAS FINCAS DE CAFE DE TOURNON

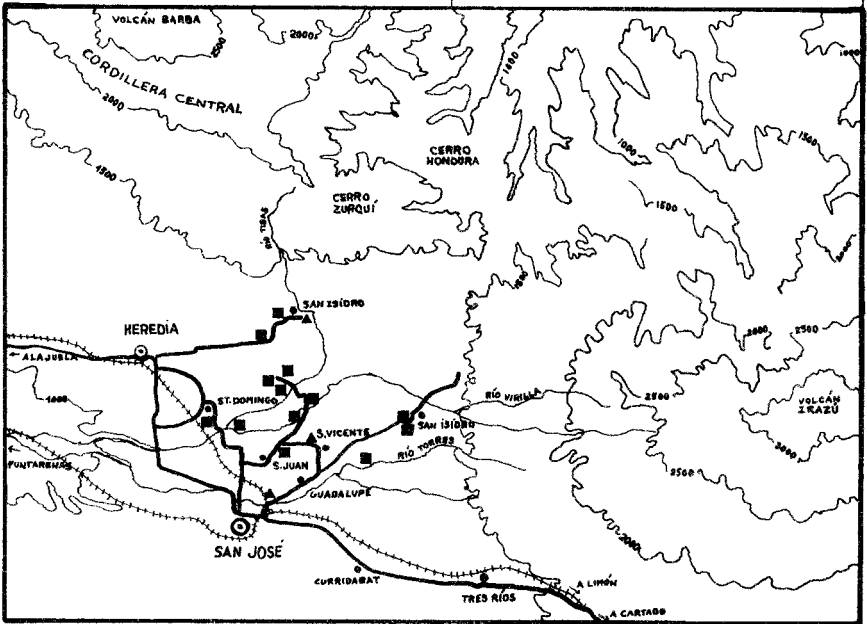
diagrama de localización



- caminos
- ▲ beneficio
- finca
- pueblo
- ⊙ ciudad
- ++++ vía férrea
- ~~~~ río
- ~ 1000 curva de nivel cada 500m

500 0 500

escala:1:200,000



fuentes:  
Tournón: Inventarios 1920-1935 y planos 1937-1941

Figura 2

La firma Tournón adquirió varios terrenos cultivados de café en todo el Valle Central, a través de su existencia. Pero, las fincas cafetaleras explotadas durante mayor tiempo estaban situadas al noreste de la Meseta Central (fig. 2); las fincas adquiridas fuera de esta zona se abandonaron, no sólo por su lejanía de los centros urbano-comerciales y a falta de buenas vías de comunicación, sino porque no producían un café de alta calidad y además porque la carestía de mano de obra limitaba la recolección del grano <sup>16</sup>.

### *Algunas consideraciones previas*

Es preciso definir previamente, el concepto de finca utilizado en el presente trabajo. Lo definimos como lo hace el Registro Público, es decir, como cada una de las unidades territoriales en las cuales se apuntan las diferentes transacciones realizadas por sus dueños. Esta definición no toma en cuenta tamaño, naturaleza, existencia de construcciones u otros factores; y en este trabajo ha tenido prioridad la definición de finca desde un punto de vista territorial, a diferencia de la concepción de finca considerada como unidad de producción y dirigida por una sola persona, empresa o grupo familiar.

Uno de los materiales de mayor importancia para analizar la estructura territorial de la firma Tournón fueron los planos que se conservan en sus archivos. La información contenida en cada uno de estos planos es minuciosa, éstos describen el suelo de la tierra, la existencia de distintas obras de infraestructura y los linderos de la finca están trazados en diferentes escalas. Lamentablemente ante la ausencia de estos planos en diversas épocas fue imposible estudiar las fincas de café en el transcurso del tiempo. La mayor parte del material pertenece al período entre 1937 y 1941, y representan el cuarenta y cinco por ciento de la totalidad de las fincas de café que mantenía Tournón en estos años. De esta manera, se efectuó un corte, de 1937 a 1941, para la confección de las figuras de este estudio, a excepción de ciertos mapas en los cuales se utilizó otro tipo de fuentes.

### *Condiciones naturales del medio geográfico*

El área territorial de Costa Rica abarca unos 51.000 km<sup>2</sup>. Esta pequeña extensión cuenta con una asombrosa variedad de climas, que cambian marcadamente de una región a otra, debido a su posición interoceánica y a sus complejos patrones de relieve y altitud <sup>17</sup>. La zona de expansión del café se ubicó, fundamentalmente, en una pequeña porción del país llamada Valle Central. Esta depresión presenta un clima atemperado por la altura y con estaciones variables; siendo una zona subtropical, es la más indicada para el buen desarrollo del café.

Las tierras más aptas para el cultivo del café, en el Valle Central de Costa Rica, están situadas entre los 600 y los 1.500 metros sobre el nivel del mar y con una temperatura entre los 18 y 23°C. Esto se debe a que la temperatura bajo los 18°C ocasiona manifiestos trastornos fisiológicos en el crecimiento y la fructificación del cafeto. Del mismo modo, temperaturas sobre los 30°C afectan el desarrollo del café, si predomina el aire seco.

Además de la temperatura, el factor limitante de mayor importancia es el régimen de lluvias. Por esta razón, el agricultor debe estar atento al total de las precipitaciones anuales y su reparto mensual y semanal. En general, se considera que el cafeto prospera en regiones donde las precipitaciones anuales alcanzan de 1.500 a 1.800 mm<sup>3</sup>, junto con un régimen que comprenda meses de relativa sequía para permitir la recolección de la cosecha, su procesamiento y transporte a los puertos de embarque. En general, la estación lluviosa se extiende de mayo a noviembre; por consiguiente, el cafeto florece en abril y el fruto se recoge de noviembre a diciembre. Esta ventaja está presente en la mayor parte del Valle Central, con excepción de la zona de Turrialba.

Como norma general, la naturaleza del suelo no constituye una exigencia primordial para el crecimiento del cafeto, ya que éste crece en diversos tipos de suelos. Sin embargo, la textura y profundidad del suelo son de fundamental importancia para el sistema de su raíz, pues ésta alcanza gran extensión. Los suelos que se encuentran en el Valle Central son de tipo volcánico, aluviales y lateríticos. Los terrenos formados por suelos volcánicos y aluviales brindan las mejores condiciones para el cultivo del café, por su riqueza en materias orgánicas y minerales; además, contienen una textura que ayuda al buen crecimiento del cafeto.

La firma Tournón adquirió tierras en diversos lugares del Valle Central. Pero, las fincas de café, que mantuvo durante mayor tiempo, se ubicaron al noreste de la ciudad de San José; en San Isidro y Santo Domingo de Heredia, y en Goicoechea y Tibás de la provincia de San José (fig. 2). Esta región goza de condiciones ecológicas muy favorables para el cultivo del café, su altura varía de los 1.100 a 1.400 m sobre el nivel del mar; ideal para la agricultura del café, pues a mayor altura las condiciones no son favorables para su cultivo <sup>18</sup>.

El clima de esta zona es magnífico, debido a que las montañas del Irazú y los Cerros de la Palma constituyen una barrera protectora, impidiendo que los vientos del norte azoten los cafetales y la temperatura oscila entre los 18 y 26°C. La distribución de las lluvias es muy regular, ésta se inicia en mayo y finaliza aproximadamente en noviembre. Esta conveniencia, junto



con la acción de varios temporales que azotan la zona, hace que no exista una gran deficiencia de humedad en el terreno, lo cual es ventajoso para el cultivo del café.

Respecto a los suelos de esta región, su profundidad es de un metro, condición conveniente al desarrollo de la raíz del cafeto. La estructura es floja, pero no en extremo, debido a la acción de la materia orgánica. El color predominante de la tierra es el negro, aunque también es corriente el tono bermejo oscuro y un color más claro, propio de los suelos que han sufrido los efectos de la erosión o en donde predomina la arcilla.

Sin duda, las condiciones agronómicas y ecológicas de esta región son ideales para el café, hasta el punto que la calidad del grano producido ha sido catalogada como una de las mejores dentro del mercado mundial. En la década de 1930 quedaba poco terreno para ampliar la extensión cultivada, las fincas de café ocupaban el 74 0/0 de la tierra labrada, como resultado de la existencia de condiciones naturales excelentes para la agricultura del grano.

#### *Localización y distribución en el espacio*

Hacia 1935, únicamente tres regiones de Costa Rica estaban ampliamente colonizadas: el área bananera de la provincia de Limón, la región ganadera del Guanacaste y el Valle Central subtropical, donde se cultivaba el 90 0/0 de todo el café <sup>19</sup>.

En aquel valle, se sembraba este producto en casi todos los lugares que mantuvieran una altura conveniente; los cafetales de mayor altitud se encontraban en las faldas de la Cordillera Central y varios cerros de esta meseta; mientras que el café producido cerca de Turrialba se sembraba a unos 600 metros sobre el nivel del mar, y en el sur de Grecia y Alajuela el fruto se cultivaba a unos 800 metros sobre el nivel del mar <sup>20</sup>.

Los administradores de la casa Tournón estaban conscientes de que la zona adecuada para obtener un café de clase superior, que hace famoso al café de Costa Rica, estaba reducida al norte de la Meseta Central. Las tierras cálidas ofrecían también mucho interés porque, aunque la calidad era inferior, el rendimiento era elevado y compensaba altamente la diferencia en la calidad. Pero los malos caminos y la carencia de mano de obra en zonas alejadas resultaban muy inconvenientes para un buen negocio de un buen grano.

Al apreciar la figura 2, en donde están localizadas las fincas y benefi-

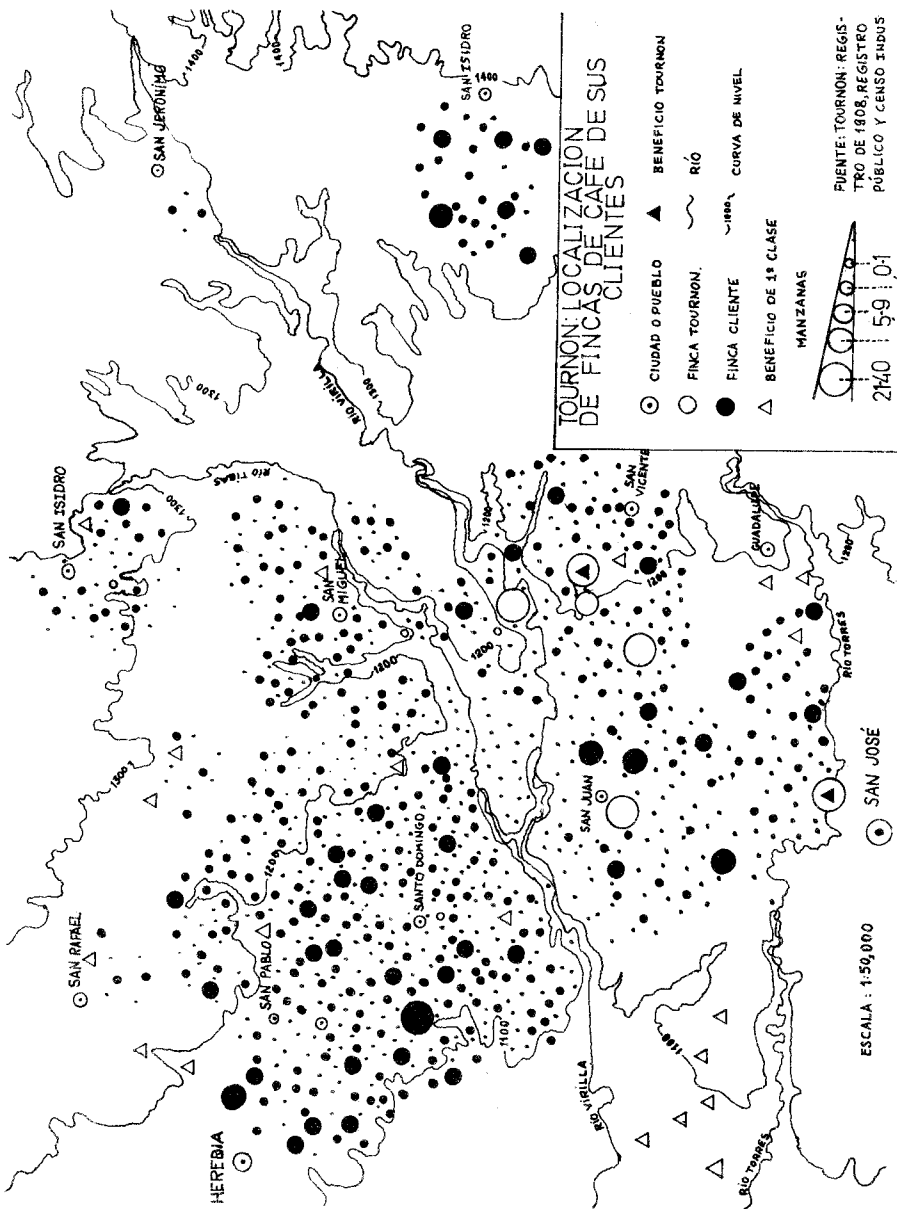


Figura 3

cios de café de la firma Tournón, se observa lo reducido de la zona donde se encontraban sus cultivos; estaban ubicados entre los 1.000 y 1.500 metros de altura, nivel excelente para la agricultura del café. Esta zona contaba con varias carreteras; estaba provista de ferrocarriles hacia el Atlántico y hacia el Pacífico; y los ríos Tibás y Virilla bañaban la mayor parte de sus terrenos, tan necesarios para el beneficio del fruto y construcción de canales de riego. Por otra parte, la cercanía de sus propiedades a los centros comerciales favorecía a la empresa Tournón para realizar sus negocios con el café; incluso, su principal beneficio se encontraba dentro de la ciudad de San José.

Los cultivos de café de la casa Tournón estaban localizados cerca de varios asentamientos de población, los cuales ofrecían mano de obra. Al observar la figura 3, se aprecia la enorme cantidad de pequeñas propiedades en manos de los clientes de Tournón; esta particularidad hace suponer que aquéllos también trabajaban durante la cosecha de café de la compañía y prestaban otros servicios dentro de estas fincas. Por lo tanto, Tournón no tenía un grave problema de carestía de mano de obra, y además recibía un considerable monto de café de estos clientes, indispensable para la operación de sus beneficios. Por estas razones, esta región era la más favorable para la implantación de cualquier empresa agrícola.

Los beneficios de café se situaron muy cerca de los principales ríos a fin de contar con abundante agua para el proceso industrial, debido a que, en aquel entonces, la principal fuente de energía era la hidráulica. Por ejemplo, el Beneficio San Isidro estaba situado cerca del río Tibás y el Beneficio Torres, junto al río del mismo nombre.

La distribución de sus terrenos manifiesta el especial fraccionamiento que ha caracterizado a las fincas cafetaleras de la Meseta Central ante la imposibilidad de formar un bloque compacto. Esta dispersión era perjudicial para la administración de las fincas; por consiguiente, la empresa se vio obligada a construir una red de caminos para dirigir las actividades agrícolas. Afortunadamente, estas fincas estaban situadas al lado de las carreteras, posición que facilitaba el transporte del grano y de la mano de obra para su recolección.

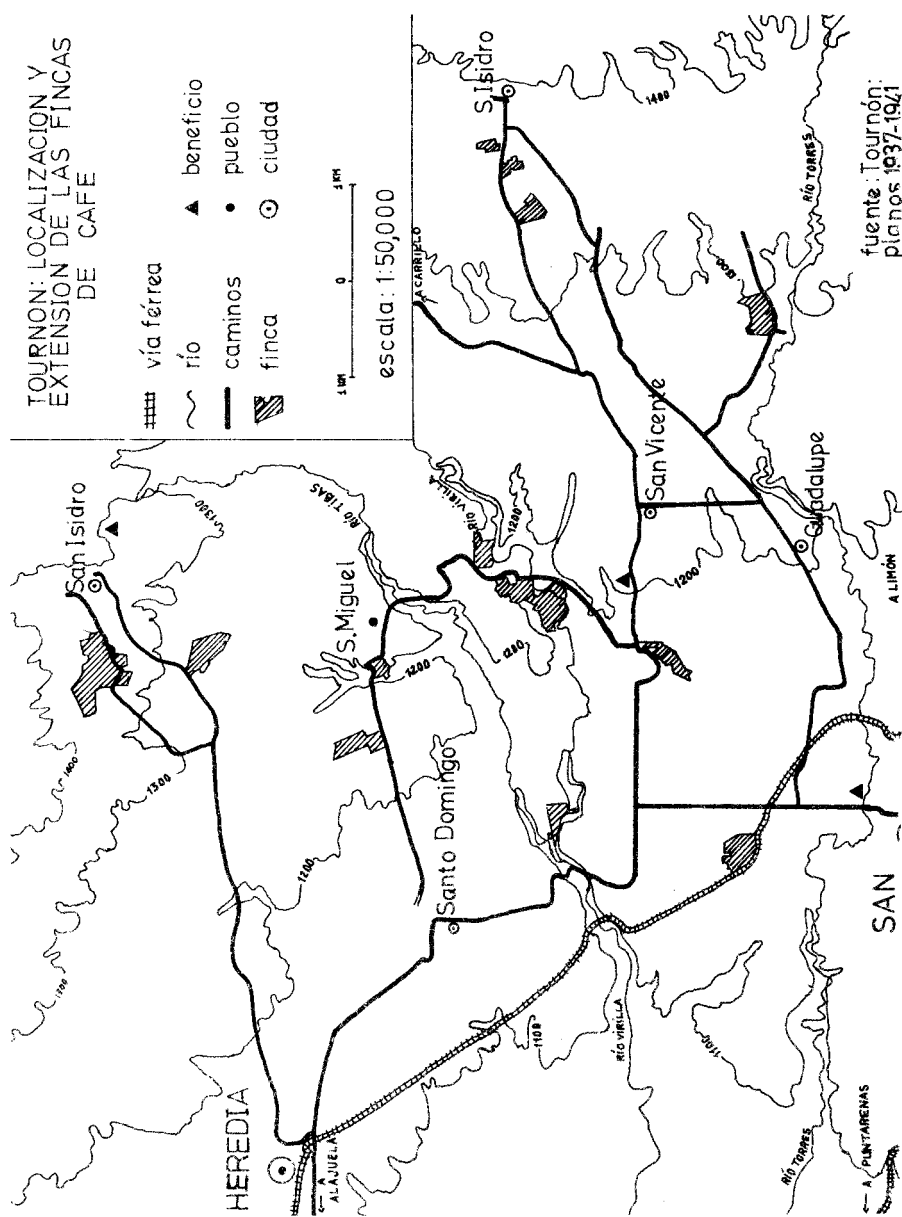
El paisaje de la totalidad de sus fincas indica que el fin de esta empresa no fue rebasar las fronteras ecológicas adecuadas al café, sino que su modalidad de expansión territorial consistió en propagar el cultivo en los espacios cercanos a sus anteriores terrenos y beneficios. La formación y expansión de sus fincas de café fue un proceso lento, debido a las características estructurales de la economía agraria de la Meseta Central. Sin embargo, las mencionadas ventajas de la Meseta Central motivaron a la empresa a establecerse definitivamente en esta área tan reducida.

TOURNON: LOCALIZACION Y EXTENSION DE LAS FINCAS DE CAFE

- #### vía férrea
- ~ río
- caminos
- ▲ beneficio
- pueblo
- ⊙ finca
- ⊙ ciudad

1 KM 0 1 KM

escala: 1:50,000



fuentes: Tournon: planos 1937-1971

Figura 4

Ya veremos de que manera la instalación de la firma Tournón en la Meseta Central configuró la limitada extensión de cada uno de sus terrenos y originó un patrón de finca con características peculiares al sistema de tenencia de la tierra de la región.

## B. EXTENSION DE LAS FINCAS DE CAFE

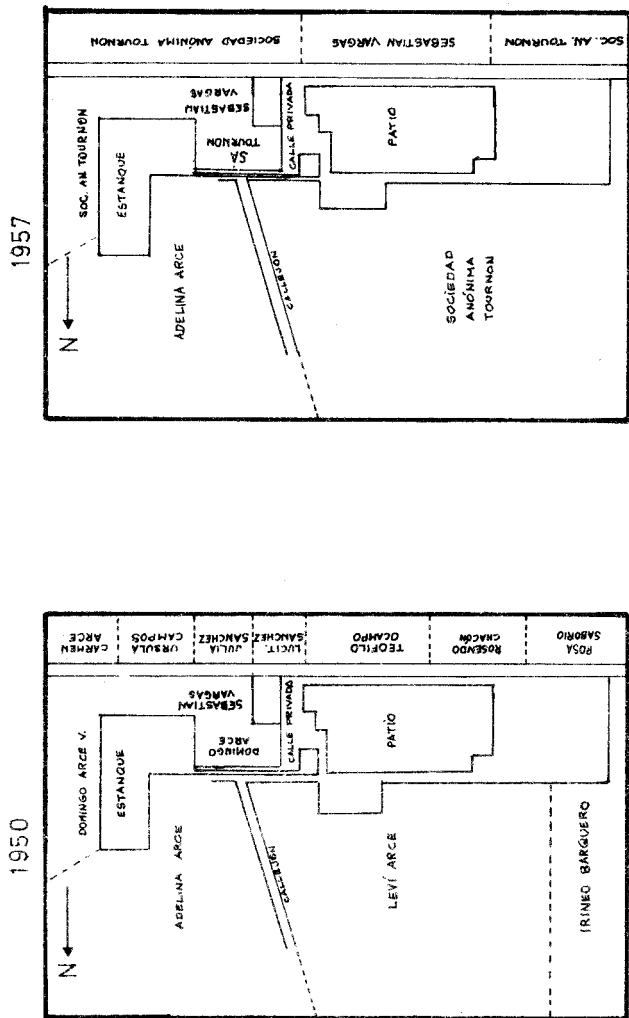
El cultivo del café en la Meseta Central, se constituyó sobre el predominio de pequeñas fincas y algunas grandes propiedades formadas por bloques aislados. Esta diversidad en los tamaños de las fincas, se debía principalmente a la desigualdad entre sus dueños; ya que algunos de éstos pertenecían a la "élite cafetalera" y la mayoría constituía el grupo de los pequeños cafetaleros propietarios. Sin embargo, las haciendas de la "élite", por su reducida extensión, no podrían ni siquiera ser consideradas como propiedades medianas en comparación con otras regiones cafetaleras de América Latina <sup>21</sup>.

Cárolyn Hall demostró, basándose en los protocolos de Archivos Nacionales y el Registro Público, que el número de propiedades cafetaleras de superficie mayor a las 50 manzanas era muy reducido. Todavía en el año 1935, cuando se realizó el Censo Cafetalero de Costa Rica, el tamaño promedio de las fincas de café en la Meseta Central era menor a las 20 manzanas <sup>22</sup>. A la par, *El homenaje al café* indica que la mayoría de las grandes fincas de esta meseta mantenían menos de 250 manzanas cultivadas de café y que grandes propiedades compactas, como por ejemplo las de Róhrmoser o Julio Sánchez Lépez, era una minoría <sup>23</sup>. En 1935, la Sociedad Anónima Tournón poseía una totalidad de 608,88 manzanas cultivadas de café distribuidas en 21 fincas <sup>24</sup>. Estas propiedades habían sido refundidas en años anteriores, pero todavía existían algunas en proceso de formación, debido a la complejidad en la reunión territorial.

### *Algunas consideraciones previas*

El tamaño de las fincas está relacionado con su posición geográfica, con el tipo de cultivo, con la presión de la población, con las necesidades económicas, o sea con la relación entre su tamaño y su capacidad para generar ocupación o ingresos a una familia, con la calidad de la tierra y la tradición histórica <sup>25</sup>. El cultivo del café en Costa Rica, sembrado en forma intensiva, necesita de continua atención por parte del agricultor y de suficiente mano de obra para su recolección; esta particularidad, junto con la reducida frontera ecológica dentro del territorio nacional, limitaron el tamaño de las explotaciones cafetaleras. Este conjunto de factores dio como resultado, en el presente estudio, la formulación de una categorización sobre el tamaño

TOURNON: LINDEROS FINCA  
 N.º 40,823  
 (Sto. Domingo de Heredia)



escala: 1:1,000

fuelle: Registro Publico, finca N.º 40,823, Tournon, planos de fincas colindan.

Figura 5

de las fincas cultivadas de café adecuado a las características agrarias de la Meseta Central. De este modo, las fincas que miden menos de una manzana serán denominadas minifundios: son unidades tan minúsculas que su extensión es insuficiente para satisfacer las mínimas necesidades de una familia; sus poseedores, al mismo tiempo, deben trabajar fuera de ella para subsistir. Las tierras de una a cinco manzanas serán catalogadas como propiedades de tamaño pequeño: al igual que la anterior, los ingresos que recibe el cafetalero de esta finca no son suficientes para tener una independencia económica completa; éste está obligado a trabajar en otras fincas o en otras actividades para compensar sus ingresos. La diferencia con las fincas menores de una manzana está basada únicamente en la extensión de la tierra <sup>26</sup>. Una finca entre las cinco y cuarenta manzanas se define como una propiedad mediana: éstas necesitan el empleo de un número de trabajadores que exceda a los miembros de la familia; no necesita de una organización administrativa compleja, aunque requiere del asentamiento de alguno de sus peones. Por último, las fincas de café mayores a las cuarenta manzanas se consideraron como grandes fincas: sus tierras son suficientes para dar una ocupación permanente a una mayor fuerza de trabajadores y además exige el establecimiento de una organización jerárquica <sup>27</sup>.

Por otro lado, reunión y refundición de propiedades son procesos, a los que muchas veces se les asigna una misma definición, pero cada una de éstas tiene sus propias características: la reunión es el mecanismo usado para unir o congregar un conjunto de tierras separadas, y luego formar una sola unidad territorial. Mientras que la refundición comprende una disposición legal, que se realiza en nuestro caso en el Registro Público, cuando se consolidan dos o más propiedades colindantes y se efectúa otra inscripción de la propiedad refundida como una finca nueva.

### *Dimensión territorial de las fincas de café*

La firma Tournón había comprado, casi la totalidad de sus tierras, al norte y al noreste de San José, y estaba obligada a adquirir otros terrenos cercanos para extender sus fincas. El único medio para realizar su expansión fue la incorporación de pequeños lotes, lo que contrasta con la formación de las grandes haciendas de café fuera de la Meseta Central, fincas formadas generalmente mediante una única compra, compuesta de cientos de manzanas, tal como lo demuestra Carolyn Hall, en su reciente estudio sobre la Hacienda Cóncavas, la formación de estas fincas consistió en un proceso simple y de gran rapidez <sup>28</sup>.

La compañía Tournón se fijó como meta la compra de tierras accesibles para reunir las con las ya existentes, pero sólo logró formar fincas distri-

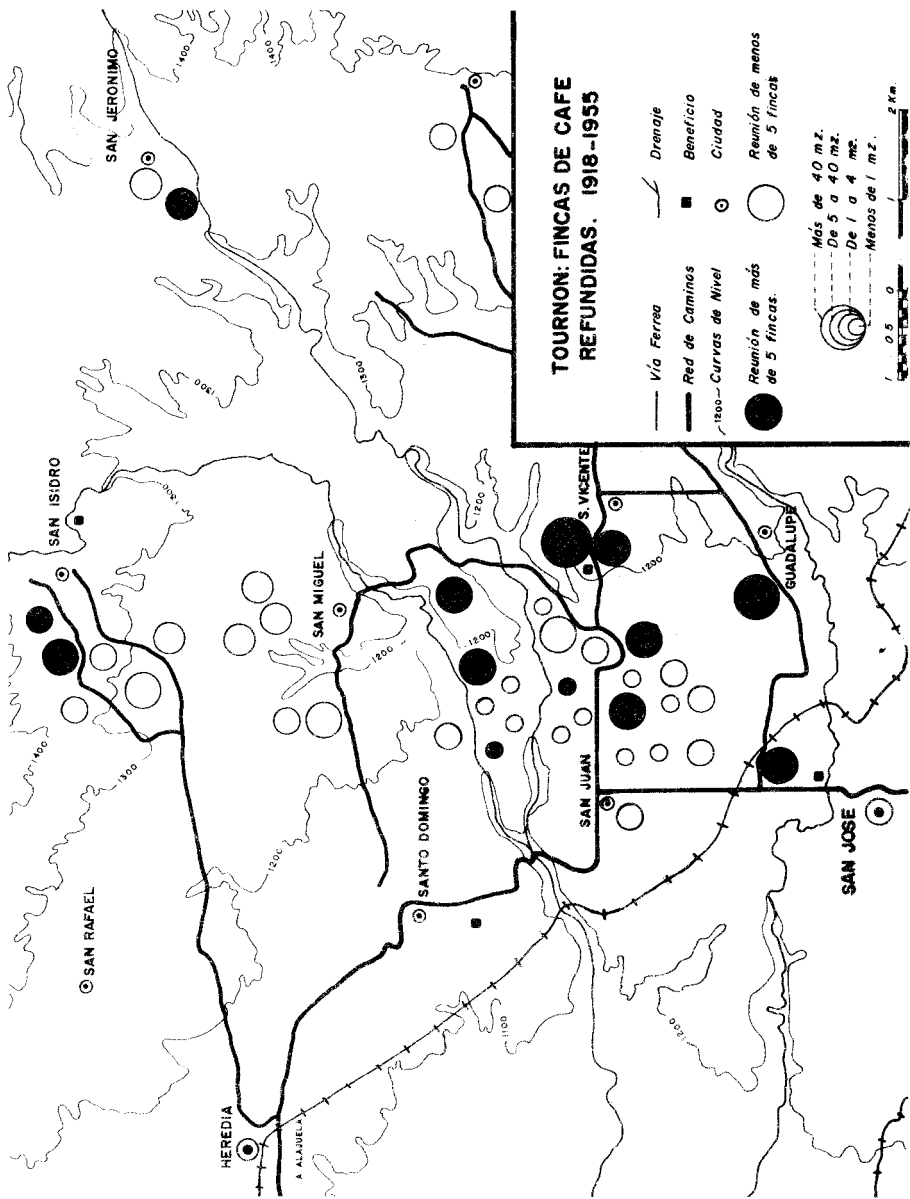


Figura 6



TABLA N<sup>o</sup>. 1

FIRMA TOURNON: FINCAS DE CAFE REFUNDIDAS (1918-1955)

AREA REFUNDIDA	NUMERO DE FINCAS REFUNDIDAS		
	menos de 5	más de 5	total
MENOS DE 1 MANZANA	5	2	7
DE 1 A 5 MANZANAS	17	1	18
DE 5 A 40 MANZANAS	8	8	16
MAS DE 40 MANZANAS	0	2	2
TOTAL	30	13	43

FUENTE: Registro Público.

buidas en diversos bloques (figs. 5 y 6). Algunos de estos conjuntos estaban constituidos por una gran cantidad de pequeñas fincas y otros se componían de una finca mediana, a la cual Tournón había unido uno que otro lote pequeño. Al igual que la diversidad en su extensión, el lapso de tiempo empleado para incorporar estas fincas varió constantemente en cada caso.

El área de las fincas consolidadas fue muy variable; Tournón poseía terrenos que medían desde menos de una manzana hasta fincas de extensiones superiores a las cuarenta manzanas, estas últimas con su equipo de beneficio y otros cultivos complementarios. Generalmente, las fincas de mayor tamaño fueron formadas por la unión de varios lotes, y en una forma más lenta y complicada que la de propiedades más pequeñas.

Un caso típico para mostrar esta particularidad lo constituye la finca San Gabriel, ubicada en Goicoechea. En esta propiedad se efectuaron tres grandes reuniones: la primera en 1891, constaba de 16 fincas con una extensión de 6,8 ha. de potrero; la segunda reunión se llevó a cabo en ese mismo año, contando con la consolidación de 24 fincas en un área de 26,7 ha. de café, a la vez con varios edificios, máquinas y útiles; más tarde, se refundieron estas dos porciones junto con 12 fincas más, formando la finca por completo en 1918. En resumen, la finca medía en conjunto 36,12 ha. y fue formada adjuntando 52 fincas diferentes desde 1883 hasta 1918 <sup>29</sup>.

Por otra parte, Tournón adquirió ciertas fincas con área suficiente para mantenerlas en forma individual, pero con la condición de que estuvieran

situadas cerca de sus otras explotaciones y beneficios o sino que colindaran con tierras de la compañía para facilitar su administración. Por ejemplo la finca Los Piuses, en Colima de Tibás, fue comprada a un agricultor, quien debió reunir tres terrenos antes de su venta <sup>30</sup>. Esta medía 14,24 ha. y uno de sus terrenos colindantes pertenecían a la misma firma (fig. 7).

En su mayoría la firma Tournón logró constituir fincas de mediana y pequeña extensión; ocasionalmente consiguió formar grandes fincas de café, dotadas de una completa organización administrativa; aunque a veces, varios bloques compartían su organización administrativa con otros, o sea un mismo mandador atendía varias fincas <sup>31</sup>.

De acuerdo con lo anterior, la peculiar distribución y la magnitud de las fincas de la empresa Tournón ha comprobado las diferentes hipótesis planteadas por otros investigadores: el tamaño predominante de estas fincas fue el mediano, y las fincas que adquirieron con mayor extensión estaban separadas en bloques, debido a la imposibilidad de adquirir terrenos colindantes. Por esta razón, la mayoría de los cafetaleros no fundaron las haciendas en la zona norte de San José. Según *El homenaje al café*, únicamente dos cafetaleros beneficiadores, además de Tournón, Emile Challe y José Núñez, habían fundado sus haciendas en esta zona <sup>32</sup>. De tal manera que la región estaba ocupada, en su mayoría, por pequeños propietarios cafetaleros, quienes entregaban su café a los beneficiadores y laboraban en las fincas de estos grandes cafetaleros (fig. 3).

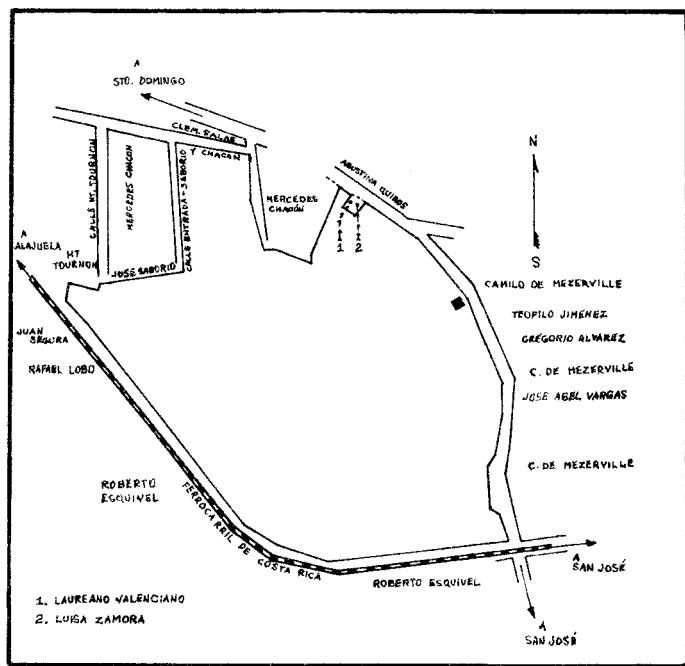
TABLA N<sup>RO</sup>. 2

FIRMA TOURNON: CAFETALES DE CLIENTES (1908)

<i>EXTENSION</i>	<i>NUMERO DE FINCAS</i>	<i>PORCENTAJE</i>
Menos de 1 manzana	531	58,28
De 1 a 4 manzanas	330	36,22
De 5 a 9 manzanas	43	4,72
De 10 a 14 manzanas	6	0,65
De 15 a 19 manzanas	1	0,10
TOTAL	911	100,00

FUENTE: Tournón. Registro de Clientes. 1908.

TOURNON:FINCA PIUSES  
(1925)



Fuente:Tournón: planos.  
(1925).

Figura 7

*Algunas determinantes de su dimensión*

Queda por explicar cuáles fueron los factores que determinaron, en alguna medida, el tamaño de las propiedades de la firma Tournón. Debe recor-

darse que la falta de uniformidad en la extensión de las fincas originó un paisaje muy variado.

Una de las condiciones para que el café obtenga una calidad excelente supone su cultivo en forma intensiva y con especiales cuidados. De esta manera, la escasez de mano de obra para recolectar el fruto o para el cuidadoso mantenimiento de sus sembradíos limitó la posesión de grandes propiedades, pues era más conveniente mantener sus cultivos en extensiones limitadas.

El segundo elemento se refiere a la consolidación de la propiedad territorial en la Meseta Central, proceso realizado durante el siglo XIX<sup>33</sup>. De este modo, cuando Tournón inició el cultivo del café -1877- la estructura territorial ya estaba consolidada en esta región. Esta integración comprendió, por un lado, la expansión acelerada del cultivo del café en las tierras de la Meseta Central; y, por otra parte, el establecimiento de un sistema de tenencia de la tierra de pequeñas y medianas propiedades<sup>34</sup>. De esta forma, la introducción de la empresa Tournón en la agricultura del café, en esta meseta, no tuvo rasgos de una colonización primaria; más bien, los anteriores elementos conjuntamente obstaculizaron la formación de fincas compactas de tamaños mayores.

En resumen, la preponderancia de la mediana propiedad, en la estructura territorial de la firma Tournón, no excluyó en ningún momento la existencia de algunas fincas de gran tamaño y varias de pequeñas dimensiones. Aunque esta firma logró poseer un área total algo semejante a casos como, por ejemplo, la empresa Róhrmoser, la diferencia consistió en la falta de congregación de sus fincas de café en un solo bloque. Las propiedades estuvieron disgregadas en varios cantones al norte y noreste de San José y manifestaron un conjunto de características peculiares en su extensión y distribución espacial.

### C. *CARACTERISTICAS GENERALES DE LAS FINCAS*

La introducción de la agricultura del café en Costa Rica transformó el paisaje de una manera radical, ya que la caficultura se estableció en una etapa muy temprana de la colonización agrícola. El impacto geográfico que ocasionó este producto resultó ser muy complejo y de gran variación regional. Por consiguiente, las fincas de café presentaron características distintas en cada una de las regiones del Valle Central: la mayoría de las fincas en la Meseta Central, además de tener extensiones reducidas, estaban cultivadas casi en su totalidad de café, en la región Alajuela-San Ramón, tanto en fincas pequeñas y medianas, se estableció una economía diversificada; por último, en los valles del Reventazón y Turrialba, el café se cultivó en grandes

TABLA N<sup>o</sup>. 3

FIRMA TOURNON: CULTIVOS EN SUS FINCAS DE CAFE  
(1937-1941)

FINCA	CAFE	PASTOS	CAÑAL	SIN CULTIVO	OTROS
Tures	27,93	69,83	2,45	0	0
La Trinidad	100,00	0	0	0	0
Piuses	100,00	0	0	0	0
Rojas	66,75	27,85	3,63	1,75	0
Otárola	46,59	48,74	1,79	2,86	0
Arce	92,54	3,90	0	3,54	0
Sabanilla	67,78	23,02	0	3,41	5,66
Vega	74,97	19,83	0	2,49	2,49
Tibás	36,42	56,76	2,38	3,93	0
Zúñiga	77,36	0	0	3,44	19,09
Cornelia	100,00	0	0	0	0

FUENTE: Tournón. Planos, 1937-1941.

haciendas, en las cuales se ha producido comercialmente el banano y la caña de azúcar junto con el café <sup>35</sup>.

En los primeros tiempos la implantación del cultivo del café en la Meseta Central se introdujo en un paisaje de agricultura mixta. Mas la importancia de los alimentos básicos, pasto y la caña de azúcar fue reducida a medida que el cultivo del café fue extendiéndose y rápidamente los cafetales sustituyeron a los anteriores sembradíos.

*Uso del suelo*

Por lo general, dentro de las fincas de café se encontraban pequeñas parcelas sembradas de productos adicionales utilizados para el trabajo de la finca y en menor medida para la alimentación: el potrero, los repastos, la caña de azúcar y algunos alimentos básicos. Esta modalidad contrastaba con la hacienda cafetalera fuera de la Meseta Central, en donde la diversificación agrícola ha sido más definida <sup>36</sup>.

En el caso de la firma Tournón, si se considera la totalidad de sus propiedades, sus características confirman la anterior observación; pero si tomamos cada finca como una unidad de producción aislada del conjunto total, se observan las diferencias existentes entre cada una de ellas (fig. 8). Los diversos usos de la tierra obedecían a las condiciones topográficas o ecológicas que predominaban en la tierra, o a las necesidades de la empresa. Casi todos

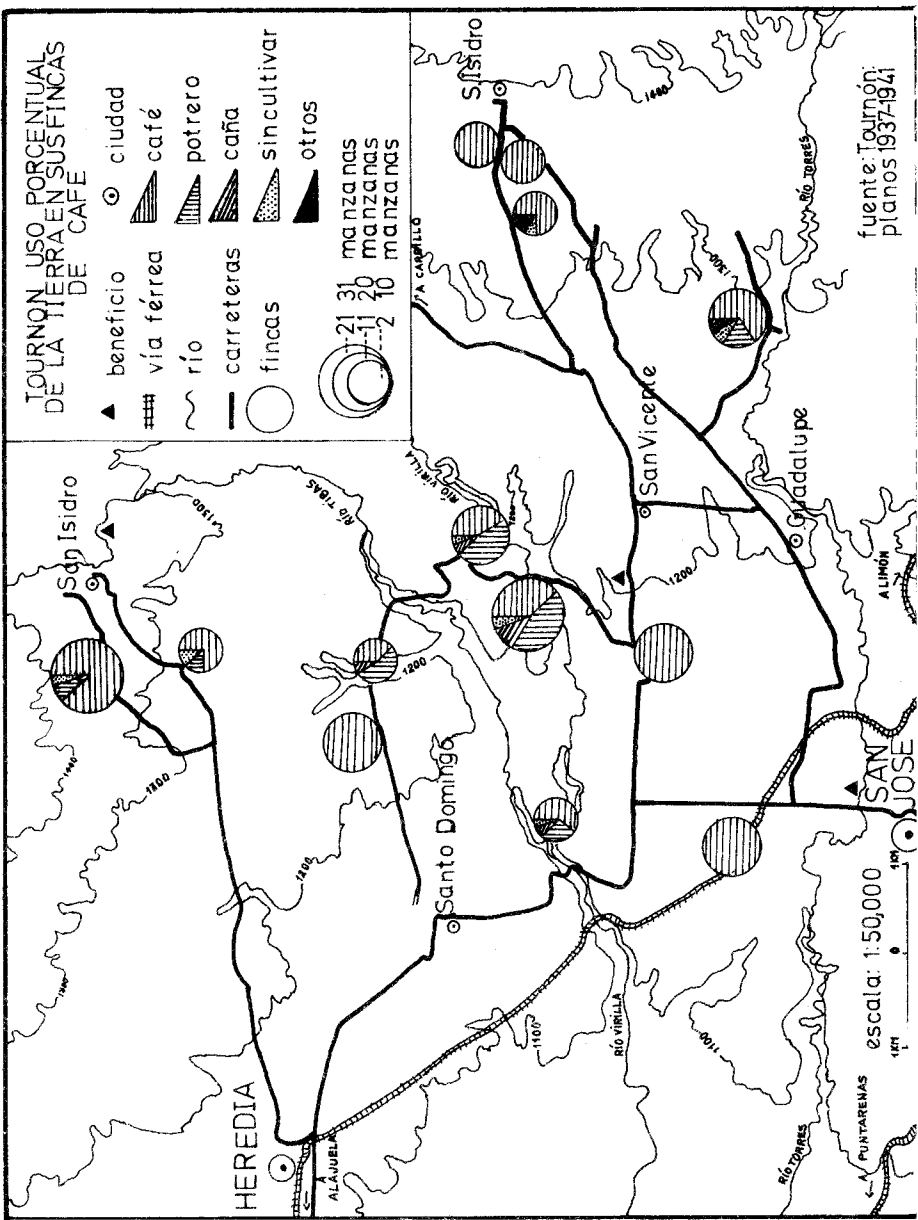
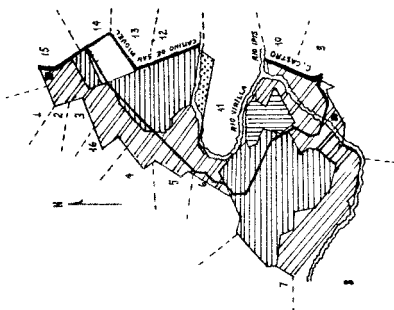


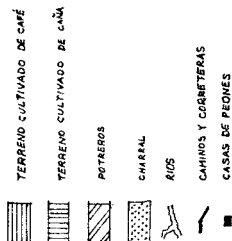
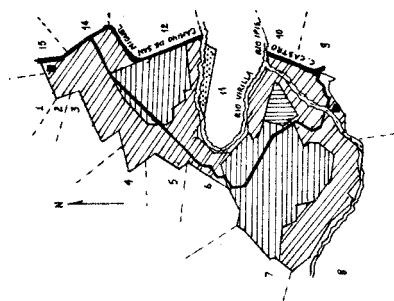
Figura 8

TOURNON: FINCA TIBAS  
(1919, 1937)

1919



1937



LINDEROS:

- 1 VICENTE CASTRO
- 2 FRANCISCO OTAROLA
- 3 JOSE CASTRO
- 4 NICANOR HUERTAS
- 5 RAFAELA MADRÍ
- 6 GAL. V. DE SANCHO
- 7 JUAN J. ZAMORA
- 8 JENARO QUIROS
- 9 PEDRO RIGORIGUEZ
- 10 JOSE CHAVEZ

- 11 VICENTE JIMENEZ.
- 12 JOSÉ MARIA ARAYA.
- 13 SUZ. SINESIO AGUILERA,
- 14 ANTONIO CHACÓN
- 15 JUAN VILLALDROS.
- 16 RAFAEL ZAMORA.

FUENTE: TOURNON: PLANOS FINCA TIBAS: (1919, 1937).

Figura 9

los terrenos que la firma adquirió, en esta región, estaban cultivados de café. Pero muchas veces sus cultivos se modificaban al considerar inadecuados a los cafetales o a los terrenos en donde estaban plantados.

Existieron varias fincas cultivadas enteramente de café; el resto, mantenía otros cultivos, a saber la caña de azúcar y pasto, usados en la alimentación de los animales de tiro, y también algunas áreas incultas. Generalmente, los terrenos cercanos a los ríos se sembraban de pastos, para evitar el riesgo de inundaciones que podrían arruinar los cafetos (fig. 9).

En las fincas con cultivos mixtos, luego del café, seguían en importancia los pastos, los cuales ocupaban un mayor o menor porcentaje del área cultivada de la finca dependiendo de las características del suelo. La caña de azúcar y otros productos, así como los terrenos incultos, representaban un porcentaje ínfimo del total de superficie de la finca. Además de estos sembradíos, existía una serie de árboles entre los cafetos, que se utilizaban para producir sombra y proteger el arbusto de los fuertes rayos del sol<sup>37</sup>. La empresa Tournón, muy a menudo, consideró la posibilidad de sembrar leguminosas u otras plantas que favorecían a la tierra, pero estas siembras resultaron muy deficientes<sup>38</sup>.

El paisaje agrario de las grandes fincas de café de esta firma tuvo una gran similitud con el resto de las haciendas de la Meseta Central: el cultivo del café, como producto dominante, fue sembrado en forma intensiva, dando por resultado que sólo una pequeña parte de la superficie se destinara a otros cultivos.

### *Infraestructura*

El beneficio del café ha sido un negocio concentrado en muy pocas manos. Alrededor de 1930 existían sólo 220 plantás beneficiadoras en todo el país, y ciertas empresas o cafetaleros poseían más de una. Incluso, varios de aquéllos habían mantenido un número elevado de estas industrias. Tal era el caso de don Julio Sánchez Lépez, quien disfrutaba de siete edificios para el procesamiento del café<sup>39</sup>. Era común que existieran otras maquinarias en las fincas de café, como el trapiche, usado para procesar la caña de azúcar, que se cultivaba para alimento de los animales y para uso doméstico.

La firma Tournón gozaba de un variado conjunto de maquinarias e implementos para el beneficio de café, el cual era ampliado y reformado constantemente. Disponían de tres grandes beneficios situados en San José, San Vicente de Moravia y San Isidro de Heredia, además del receptor Tures (fig. 2).



TABLA N<sup>TO</sup>. 4

FIRMA TOURNON: VALOR ABSOLUTO\* DE SUS BENEFICIOS DE CAFE

BENEFICIO	1920	1925	1930	1935
Torres	₡ 17.500	\$ 150.000	\$ 150.000	\$ 150.000
San Vicente	₡ 40.000	\$ 15.000	\$ 15.000	\$ 15.000
San Isidro	— — — —	\$ 22.000	\$ 22.000	\$ 22.000

\* Valor dado en colones para 1920 y en dólares oro americano en los años 1925, 1930 y 1935.

FUENTE: Tournón. Inventarios, 1920, 1925, 1930 y 1935.

El principal beneficio de la casa Tournón era el Torres, único beneficio situado en el distrito central de San José, el cual contenía valiosa maquinaria, amplios patios, estanques, canalizaciones, bodegas y almacenes. Los otros beneficios eran de dimensiones menores pero contenían magníficos implementos para el procesamiento del grano. Asimismo, la empresa disponía de plantas eléctricas para el suministro de energía a sus beneficios y maquinarias <sup>40</sup>. Es muy importante señalar que las dos terceras partes de la cantidad beneficiada era comprada a sus clientes, pequeños productores situados alrededor de sus fincas (fig. 3). Esta empresa procesaba aproximadamente 20.000 fanegas en 1933, de las cuales sólo 7.000 fanegas eran producidas por sus cafetales. Por consiguiente, la política de la empresa fue el mantenimiento de su clientela, a través de los buenos precios en la liquidación <sup>41</sup>.

El patrón de asentamiento de las fincas de Tournón no fue la concentración en un solo núcleo (fig. 10). Las casitas de los peones generalmente se situaban a lo largo de los caminos o conectadas por las veredas. Este especial patrón de establecimiento puede explicarse por la cercanía de las fincas de esta empresa a los centros urbanos, la limitada extensión de aquéllas y la existencia de pequeños propietarios cafetaleros asentados en sus alrededores. Sin duda, la razón principal consistía en la peculiar formación de sus fincas en bloques aislados, lo que forzaba a Tournón a mantener dispersas las casas de sus peones, y así mantener cada finca por separado.

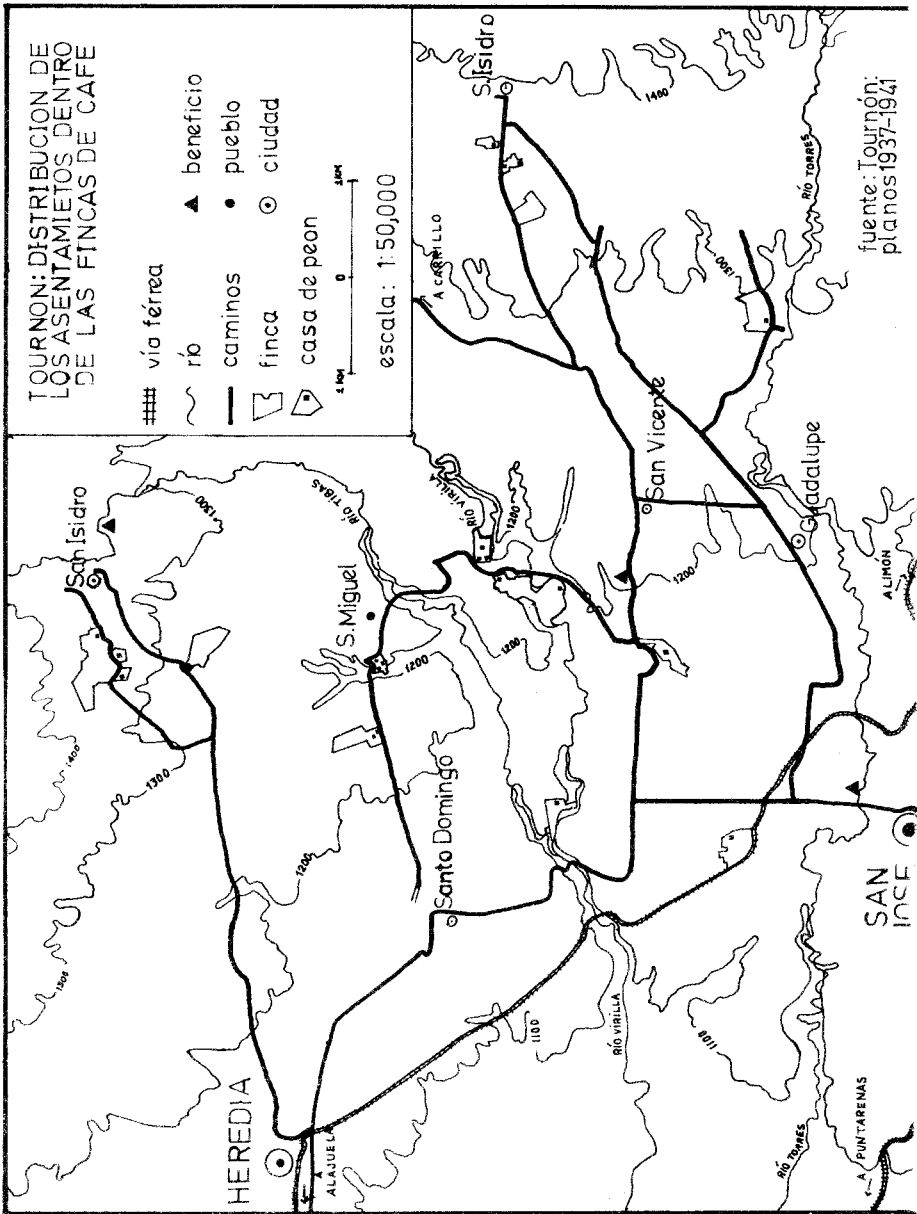
Cárolyn Hall también comprobó la inexistencia de asentamientos en un único núcleo en las fincas de la compañía y en otras fincas de la Meseta Central, caracterizado por la semidispersión o la dispersión total <sup>42</sup>. Fuera

TOURNON: DISTRIBUCION DE  
LOS ASENTAMIENTOS DENTRO  
DE LAS FINCAS DE CAFE

- #### vía férrea
- ~~~~ río
- caminos
- ▲ beneficio
- pueblo
- finca
- ⊙ ciudad
- ▢ casa de peon

1:000 0 200 400

escala: 1:50,000



fuentes: Tournon,  
planos 1937-1941

Figura 10

de la Meseta Central, la mayoría de las haciendas de café mantienen, hasta nuestros días, las casas de los peones congregadas en un solo centro y muchas veces, convertido en un verdadero pueblo.

Todavía en la década de 1930, la carreta de bueyes seguía siendo el medio de transporte en las fincas de café, sobre todo para el pequeño agricultor, a quien le era imposible adquirir o mantener vehículos de trabajo motorizados por su alto costo <sup>43</sup>. Solamente, los grandes cafetaleros poseían tractores y camiones para movilizar la producción hacia el beneficio.

La movilización a través de cada una de las fincas de Tournón no era dificultosa, debido al tamaño de las mismas y por la existencia de una red interna de caminos. Para ello, la empresa realizó constantes inversiones en la construcción y reparación de puentes, caminos, pajas de aguas y otras obras <sup>44</sup>. Mientras que las grandes haciendas ubicadas fuera de la Meseta Central presentaban dificultades de traslado dentro de ellas, por su mayor extensión <sup>45</sup>.

El suministro de agua suficiente, para la agricultura y beneficio del café, fue una de las principales inquietudes en la administración de las fincas. Casualmente, la Meseta Central está dotada de ríos, riachuelos y numerosas quebradas, pero existían muchas dificultades a raíz de la posesión de derechos sobre el uso de aquéllos. Los señores Tournón solicitaron una infinidad de permisos para extraer por su cuenta el caudal suficiente de agua (fig. 10). De esta manera, las municipalidades les concedieron ciertos derechos sobre las aguas de los ríos Tibás, Virilla, Torres y de varias acequias; asimismo, les autorizó la construcción de algunas presas y pajas de agua <sup>46</sup>.

### *Linderos*

El estudio de los linderos de las propiedades nos ofrece el panorama geográfico que existía alrededor de las fincas de la empresa. Estas tenían de vecinos a un conjunto muy variado de agricultores propietarios, que en su mayoría poseían explotaciones cafetaleras bastante reducidas respecto a las tierras de los señores Tournón (figs. 3 y 9). En pocas ocasiones, estas fincas colindaron con grandes cafetaleros, ya que al norte de la Meseta Central predominaba la pequeña propiedad. Asimismo, se observa a través del estudio de los linderos, la situación geográfica de la propiedad respecto a los caminos y carreteras existentes. En su mayor parte, las fincas de la empresa disfrutaron en sus alrededores de algún tipo de camino, que las comunicaban con otros sitios.

Con frecuencia, los pequeños propietarios colindantes fueron vendien-

do sus tierras a la firma, para que ésta se expandiera territorialmente. O sino, aquélla realizaba intercambios de terrenos con sus vecinos para acrecentar sus propiedades (fig. 5). A través de la visión que brinda la gran cantidad de vecinos de las fincas de la compañía, se logró confirmar la dominancia de la pequeña propiedad cafetalera en la Meseta Central.

La anterior descripción de las fincas de Tournón comprobó que éstas mantuvieron características similares al resto de las fincas grandes de la Meseta Central; con lo cual se logra establecer que la empresa estudiada constituyó un caso típico de la agricultura del café en esta zona. Más adelante, será conveniente reflexionar si la estructura de sus fincas de café en la Meseta Central mostró los rasgos característicos del proceso de concentración de la tierra en esta región, el cual ha sido descartado por la mayoría de los estudios realizados en Costa Rica.

#### D. LA ACUMULACION DE TIERRAS

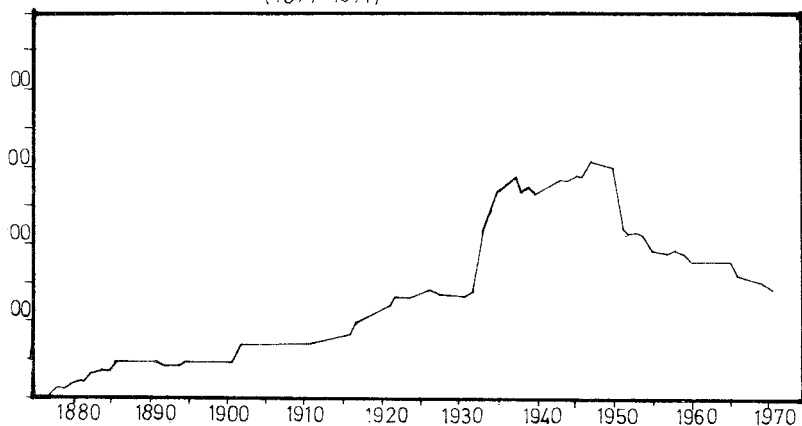
A manera de conclusión en esta primera parte, se enfocará el problema de la concentración y acumulación de tierras. Es conveniente mencionar las diversas tesis expuestas acerca del proceso de concentración de la tierra, en la región cafetalera de Costa Rica. La mayor parte de los estudiosos afirman la ausencia de concentración de la propiedad antes del primer tercio del siglo XX, y concluyen que en la década de 1950 este proceso se manifiesta en una forma más radical<sup>47</sup>. Otro tipo de enfoque ha sido expuesto, éste defiende la existencia de la concentración de la tierra en la zona cafetalera de Costa Rica, desde principios del siglo pasado<sup>48</sup>. Cada una de las anteriores tesis han sido contrarias, debido a los diferentes criterios utilizados para examinar el grado de concentración<sup>49</sup>. El interés de este trabajo es especialmente el grado de centralización de las fincas de Tournón, enfocando netamente el aspecto territorial dentro del contexto geográfico e histórico que lo enmarca.

#### *Análisis histórico de las fincas acumuladas*

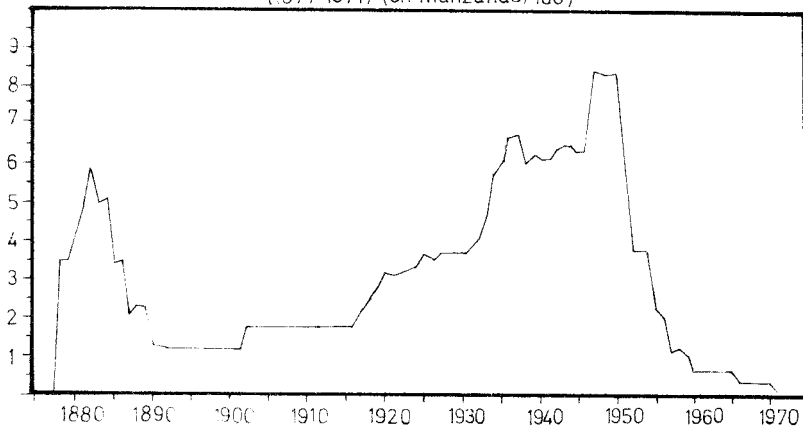
Las fincas de la empresa Tournón fueron aumentando a través de los años hasta su liquidación a mediados de este siglo (figs. 11 y 12). Existieron cuatro períodos definidos en la acumulación de tierras:

1. El primer período se desarrolló desde 1877 hasta los alrededores de 1885; esta etapa tiene una tendencia hacia el alza debido al inicio en la adquisición de fincas por parte de la compañía. En un principio, la firma Tournón adquirió terrenos de notable extensión, la mayor parte ubicados fuera

TOURNON: NUMERO ACUMULADO DE FINCAS DE CAFE.  
(1877-1971)



TOURNON: SUPERFICIE ACUMULADA DE LAS FINCAS DE CAFE.  
(1877-1971) (en manzanas/100)



Figuras 11 y 12

de la Meseta Central, los cuales vendió con rapidez; y de esta forma, la acumulación de tierras declina y se inicia un nuevo período.

2. El segundo ciclo empezó en 1886 y finalizó alrededor de 1916. Este período se caracterizó por mantener cierta uniformidad respecto al número

ro y superficie de las fincas acopiadas; con la excepción del año de 1902, cuando la firma Tournón adquirió nuevos terrenos que modificaron la extensión de sus cultivos.

3. A partir de 1916 se inició una fase de notoria expansión territorial de la empresa relacionada con la crisis creada por la Primera Guerra Mundial. Luego se presenta un período de mayor acumulación de tierras como consecuencia de la crisis entre 1930 y 1935. El punto máximo de esta tendencia alcista lo constituyeron los años 1946-1947, con un total de 841,11 manzanas de superficie acumulada y repartidas en 324 propiedades. El crecimiento en la acumulación de fincas de 1916 a 1946-47 fue extremadamente alto: un 307,69 % en su número y un 365,70 % en su superficie total. Aunque a partir de 1916 se inició una notable expansión territorial de la empresa, no es sino hasta los años 1930-1935 cuando se realizó el aumento más importante de las tierras aglomeradas, ya que la adquisición de propiedades en estos años fue muy elevada por las secuelas de la crisis de los años treinta.

4. Por último, cuando la Sociedad Anónima Tournón se liquidó, las fincas fueron vendidas y traspasadas a otras casas mercantiles; por consiguiente, a partir de 1950 ésta empezó a enajenar la totalidad de sus fincas, proceso que finalizó hasta 1971.

Es obvio que esta firma logró acumular una extensa superficie en los años cuarenta; sin embargo, es preciso señalar que el gran número de fincas acopiadas indican la reducida dimensión de cada una de sus propiedades.

#### *El proceso de concentración de la tierra*

El sistema de tenencia de la tierra en la Meseta Central, en donde pre-

TABLA N<sup>o</sup>. 5

FIRMA TOURNON: FINCAS DE CAFE ACUMULADAS, SEGUN NUMERO Y SUPERFICIE (1877-1971)

AÑOS	NUMERO DE FINCAS ACUM.	SUPERFICIE ACUM.
1877-1885	36	338
1886-1915	40	-159,66
1916-1949	240	648,75
1950-1971	-165	-814,75

FUENTE: Registro Público.

valecía la pequeña y mediana propiedad, siguió dominando el paisaje y la agricultura del café (fig. 3). El pequeño productor de este fruto no fue erradicado de sus tierras por la élite cafetalera, sino que la interdependencia, de este agricultor con el beneficiador, ocasionó el mantenimiento de la pequeña finca de café. Esta relación simbiótica entre el gran cafetalero y el pequeño caficultor dificultó el acaparamiento y la formación de grandes propiedades. El gran cafetalero no sólo se abstuvo de expropiar violentamente al campesino, sino que este reacondicionamiento del equilibrio preexistente evitó su proletarización o el uso del trabajo forzado frente a los preceptos del núcleo reducido de grandes cafetaleros. A pesar de que la firma Tournón gozaba de una serie de privilegios, como el uso de modernas técnicas de producción y una cuantiosa financiación proveniente del negocio del beneficio y el comercio del café, en lo que se refiere a la formación de grandes explotaciones, estuvo limitada por este sistema de tenencia de la tierra y la falta de mano de obra.

A la firma Tournón le fue imposible acaparar grandes extensiones de tierra en un solo núcleo. Esta tuvo que conformarse con la posesión de varias fincas fragmentadas con bloques aislados por varios kilómetros. Claro está que la organización productiva de todas sus fincas se concentró en el funcionamiento de una sola empresa; pero, el paisaje agrario en la distribución y dimensión de sus tierras ha indicado que territorialmente no se llevó a cabo este proceso de concentración de la propiedad.

Todo lo anterior indica que el acaparamiento de tierras y la formación de grandes plantaciones de café no fue un proceso característico de la Meseta Central, debido a la estructura de su sistema agrícola y escasez de mano de obra. Mientras que en otros países, como en El Salvador, la propiedad cafetalera fue acaparada por un número reducido de grandes propietarios <sup>50</sup>.

## II. ESTRATEGIAS EN LA ADQUISICION DE TIERRAS

Los cambios que se dieron en la Meseta Central al introducirse el café fueron radicales. Los pastos y los cultivos de alimentos básicos fueron sustituidos completamente por los cafetales. Pero, el cultivo del café fue introducido dentro de la estructura agraria vigente en aquel entonces, compuesta de propiedades de tamaño reducido, lo que originó un sistema de tenencia de la tierra en donde la gran propiedad cafetalera no constituyó la base del sistema productivo.

### A. MECANISMOS GENERALES EN LA ADQUISICION DE TIERRAS

Existía una gran variedad de transacciones por medio de las cuales se

podía adquirir tierras y obtener el derecho de propiedad. Estos eran: la compra, el intercambio, la herencia, las donaciones o traspasos, las ventas públicas, las divisiones materiales y los denuncios de tierras o baldíos. El primer paso que debía efectuar toda sociedad o persona jurídica para obtener un certificado o derecho de propiedad era mostrar, por medio de testigos, la posesión del terreno reclamado. Estos testigos eran generalmente vecinos que daban testimonio del tiempo que tenía el solicitante de gozar de su propiedad y de qué manera la había adquirido.

La forma más usual de adquirir terrenos comprendía la compra de propiedades. Esta transacción se basaba en concesiones recíprocas por parte del vendedor y comprador, variando solamente la forma de pago. Esta remuneración se realizaba en dinero efectivo o por medio de algún documento; o sino el pago se cancelaba en varios abonos con intereses sobre el saldo, los cuales en aquel entonces eran generalmente del 1 0/o mensual.

Comúnmente, ciertos propietarios procedían a intercambiar sus terrenos por otras tierras que favorecían a sus intereses, usualmente, la permuta se efectuaba por iguales valores, pero si no, la diferencia resultante era pagada al contado o al crédito.

Una gran mayoría de las tierras cultivadas de café eran fragmentadas entre los herederos de un determinado propietario, quienes en varias ocasiones solamente recibían un minúsculo derecho sobre la tierra heredada. Con gran frecuencia, los beneficiarios llevaron a cabo la localización de cada derecho y de esta manera se repartían territorialmente la finca. Muchas veces esta parcelación resultó poco rentable, ya que los ingresos que percibían estos pequeños cafetaleros no eran suficientes para obtener una independencia económica y debían dedicarse a otras actividades. Para poder vivir del café era indispensable poseer una extensión no menor de cinco manzanas; por esto, ante el impacto de un alza en los costos y baja en las ganancias, los pequeños agricultores se veían forzados a vender sus tierras a los grandes cafetaleros.

También, era frecuente obtener tierras por medio de donaciones o traspasos realizados en favor de una empresa o un particular. Ha sido muy común que una sociedad mercantil en liquidación done o traspase sus propiedades a otra empresa como pago de aporte; de esta manera se realizaba una simple sustitución del propietario anterior por el nuevo dueño al que le era donada la propiedad.

Otro de los procesos de apropiación de tierras de importancia fue la adjudicación de propiedades en las ventas públicas. Esta modalidad estaba



precedida por un juicio impuesto a una casa o persona deudora, a la que se le remataban sus propiedades hipotecadas por no haber cancelado sus obligaciones. La propiedad rematada se sacaba a la venta pública y se concedía al mejor postor o al ejecutante.

Existía otra forma de adquirir el título de propiedad, basada en la división material de las fincas a cada uno de los copropietarios con el objeto de entregarle el importe de sus derechos sobre la tierra. Esta operación se acostumbraba realizar dentro del círculo familiar, el cual mantenía frecuentemente las fincas en común. De la misma manera que la distribución hereditaria, este mecanismo provocó una excesiva subdivisión de las propiedades en fragmentos, que apenas podían mantener una familia.

Finalmente, la adjudicación de terrenos baldíos por el Estado costarricense constituyó otra de las formas de adquirir tierras. Esta atribución estaba íntimamente ligada con la cabida o capital que tuviera la sociedad mercantil o la persona que solicitaba tierras. Así, las empresas con mayor capital recibían grandes extensiones de tierras, ya sea por la cancelación de una suma insignificante o sin hacer ningún pago.

El crecimiento de la economía agroexportadora costarricense estuvo cimentado mayormente en la incorporación de factores de la producción —población y nuevas tierras—, que en el progreso técnico o en la acumulación de capital <sup>51</sup>. En orden de prioridad, los procesos que contribuyeron a la expansión territorial del cultivo del café en el centro del país fueron la adquisición de baldíos, la compra y venta de tierras ya apropiadas y la disolución de las formas comunales de propiedad <sup>52</sup>.

Cuando Costa Rica se independizó contaba con una escasa población blanca y mestiza concentrada en el Valle Central y con un pequeño grupo de indígenas reducidos a una cantidad mínima. Las tierras baldías, propiedad del Estado, aún abundaban en la Meseta Central, lugar de asentamiento campesino más antiguo. El gobierno costarricense facilitó a nacionales y extranjeros el acceso a terrenos baldíos, con el fin de impulsar el cultivo del café y de otros productos. Las municipalidades distribuyeron tierras en forma gratuita o por venta a precios muy bajos. La importancia de este mecanismo la ha confirmado la abundante legislación relativa a la atribución de baldíos que ejecutó el Estado; la cual se refería a la cantidad máxima de tierra que se podía denunciar, a la variabilidad de los precios de las tierras por su distancia a los principales poblados y a las condiciones de pago. A pesar de la aplicación de esas medidas, algunos viajeros del siglo XIX subrayaron la existencia de irregularidades, debido al favoritismo político, ya que muchos denuncios de tierras tuvieron fines especulativos <sup>53</sup>. Hacia 1858 ya habían

sido apropiadas por particulares las tierras cercanas a los pueblos, y por esta razón las adquisiciones de baldíos se empezaron a ubicar en regiones más lejanas a los centros comerciales. A fines del siglo XIX la expansión cafetalera se había completado en gran parte en la zona comprendida entre Cartago y San Ramón, ocupando baldíos, desplazando las demás actividades agropecuarias y ocasionando severas crisis de subsistencia (fig. 1). De esta forma, la estructura agraria costarricense se formó durante el siglo pasado, ya que la mayor parte de los baldíos fueron adjudicados en esa época y sólo unos pocos terrenos se distribuyeron en la colonia <sup>54</sup>.

Al mismo tiempo, el gobierno promulgó varias leyes y decretos que dispusieron la disolución de los terrenos comunes y propios de los pueblos. Esta medida ocasionó la ampliación de la frontera agrícola para la expansión del café. En comparación con los casos de Guatemala y El Salvador, la expropiación territorial a las comunidades indígenas no se convirtió en un mecanismo típico de expansión del cultivo del café, pues los terrenos comunales eran pocos y algunos estaban alejados de los principales centros urbanos <sup>55</sup>.

La compra y venta de terrenos poseídos por particulares fue el proceso más importante para adquirir tierras. La rápida expansión del cultivo del café, centrado mayormente en los alrededores de la capital, junto con la oferta relativamente reducida de tierras, ocasionaron un aumento en los precios y en las transacciones inmobiliarias entre los años 1831 y 1850 <sup>56</sup>. La mayor parte de las transacciones fueron negociadas entre los cafetaleros más ricos; éstas se hacían normalmente a plazos y a veces el pago se realizaba en café, por falta de una financiación adecuada. Esta escasez de dinero obligó a los integrantes del grupo cafetalero a unirse para comprar una extensión significativa de tierras y constituir una finca única <sup>57</sup>. Sólo una minoría consiguió formar grandes haciendas, intercambiando o comprando varios lotes pequeños, las cuales permanecieron comúnmente fragmentadas en medianas y pequeñas fincas separadas por varios kilómetros <sup>58</sup>.

La atribución de baldíos y la compra-venta de tierras a particulares fueron los mecanismos que facilitaron la expansión del cultivo del café en Costa Rica. En contraste con el resto de Centroamérica, estos dos procesos no condujeron a una concentración de la propiedad en la Meseta Central. En Guatemala la expansión cafetalera se basó esencialmente en la incorporación de las grandes propiedades eclesiásticas a las tierras públicas, permitiendo que se adjudicaran grandes baldíos a manos de particulares. De igual manera, en El Salvador la disolución de ejidos y tierras comunales originó la concentración de la propiedad privada en las zonas cafetaleras <sup>59</sup>.

**Desarrollados los procesos mediante los que se logró adquirir tierras para dedicarlas al cultivo del café, se apuntarán los mecanismos que dispuso la firma Tournón para lograr adquirir sus fincas de café y expanderse territorialmente.**

La firma Tournón adquirió, además de tierras para el cultivo del café, varios terrenos sembrados de otros productos o sin laborar; los que enajenó en su gran mayoría para concentrar su adquisición en tierras aptas o sembradas de café, ya que su actividad básica ha sido la explotación de este producto. Esta empresa utilizó cuatro mecanismos para adquirir sus propiedades: la compra y el intercambio, la ejecución hipotecaria, el arrendamiento y el denuncia de baldíos.

Las ganancias que generó el comercio del café fueron usualmente invertidas en la compra de tierras para expandir su cultivo. La firma Tournón inició la compra de tierras en vista de que sus vecinos habían obtenido excelentes resultados con el cultivo del café. Así, esta firma se transformó de empresa comercial-beneficiadora en una empresa explotadora del comercio del café en grande, con establecimientos industriales anexos (beneficios), y cultivadora de café. Los dos procesos básicos sobre los cuales se estructuró la formación territorial de sus fincas de café fueron: la compra y la adjudicación de terrenos por créditos no saldados. En menor medida, la empresa realizó intercambio de tierras para completar su expansión; asimismo, se le concedieron varios terrenos baldíos situados fuera de la Meseta Central.

La creciente expansión del negocio cafetalero había provocado una acelerada atribución de terrenos baldíos en la Meseta Central; que, junto con la gran facilidad para conseguirlos, produjo, ya para 1858, la apropiación privada de las tierras de legua o sea terrenos cercanos a los poblados<sup>60</sup>. Por estas razones, la empresa Tournón no obtuvo concesiones de tierras sembradas de café o aptas para su cultivo dentro del Valle Central. Esta sociedad mercantil comenzó su expansión territorial hasta la segunda mitad del siglo pasado y sólo consiguió la adjudicación de terrenos cubiertos de bosques, situados bastante lejos de la ciudad de San José, los que fueron explotados algunas veces con la ganadería (fig. 4). La cantidad de tierras atribuidas estaba relacionada íntimamente con la cabida de la sociedad solicitante; de esta manera, Tournón tuvo posibilidades de obtener terrenos de extensas magnitudes. Por lo general, la gran mayoría de los terrenos no fueron aprovechados en forma útil, por su lejanía a los centros comerciales, sólo una minoría fueron adquiridos con la intención de diversificar la producción agrícola o de especular con su precio en el futuro. La adquisición de estos terrenos era una forma de proteger a la firma de las constantes fluctuaciones del precio del café, ya que se tenía una vía para poder diversificar los cultivos o efec-

**TABLA N<sup>o</sup>. 6**

**FIRMA TOURNON: DENUNCIAS DE TIERRAS  
(EN HECTAREAS)**

<i>ZONA</i>	<i>1920</i>	<i>1925</i>	<i>1930</i>	<i>1935</i>
Santa Clara	922	922	922	<b>922</b>
Sarapiquí	350	350	350	--
Tortuguero	1.300	1.300	1.300	--
Terrenos patria	---	---	---	<b>250</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2.772</b>	<b>2.772</b>	<b>2.772</b>	<b>1.172</b>

FUENTE: Tournón. Inventarios, 1920, 1925, 1930 y 1945. s.p.

tuar futuras ventas. Generalmente, la empresa mantenía variadas denuncias de tierras en zonas no cafetaleras.

En resumen: los cultivos del café no fueron expandidos territorialmente por medio de la adjudicación estatal de baldíos, sino que éstos estuvieron situados en las faldas de los volcanes Irazú y Turrialba, en la región atlántica, llanuras del Sarapiquí y del Golfo Dulce; regiones que por su altitud y clima no han sido favorables para la siembra del café (fig. 13).

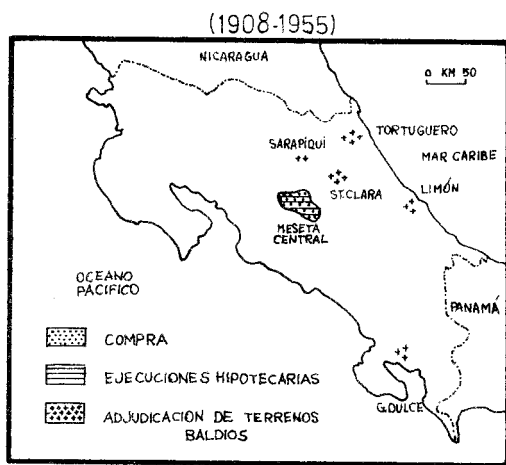
En menor medida, la firma Tournón utilizó el arrendamiento de terrenos, ya fueran cafetales o potreros utilizados en el verano para el repastó de su ganado. Estos arrendamientos se efectuaron bajo una serie de condiciones: si el arriendo era en un cafetal, Tournón debía pagar el valor de la cosecha del café al precio corriente, deduciendo el importe de gastos de producción y el 5 % sobre el saldo por los gastos de honorarios como administradores de la finca; pero si se arrendaban potreros, la empresa estaba obligada a pagar mensualmente por cada cabeza que pastara en el terreno <sup>61</sup>. Dado el reducido número de arriendos que la empresa efectuó, se puede deducir que éstos no fueron parte esencial de la política y planeamiento de la empresa <sup>62</sup>.

**B. PRINCIPALES MODOS DE APROPIACION DE TIERRAS EN LA FIRMA TOURNON**

*1. La compra de tierras*

La expansión cafetalera provocó un crecimiento en las operaciones de

# TOURNO DISTRIBUCION ESPACIAL DE MECANISMOS DE ADQUISICION DE TIERRAS



fuelle: Apendice N°  
 Tournón: Inventarios.  
 Fincas N°: 694, 671, 1229,  
 1770, 12283, 11881, 10308 y  
 4998.

Figura 13

compra y venta de las tierras, muchas de ellas dedicadas al café o útiles para esta labor. Primeramente, la expansión se intensificó alrededor de los centros urbanos y luego se desarrolló a zonas más alejadas, procurando siempre que las regiones gozaran de buenas cualidades para el cultivo del café, similares a las del Valle Central. El interés primordial de los caficultores era comprar tierras en las cercanías de sus propiedades o colindantes con sus terrenos para formar una finca única. A pesar de los esfuerzos que realizaron estos cafetaleros, les fue imposible, en muchos casos, reunir sus tierras en una sola finca y tuvieron que conformarse con la tenencia de bloques aislados, algunas veces, por varios kilómetros de distancia <sup>63</sup>. La firma Tournón logró apropiarse de tierras adecuadas o cultivadas de café por los diferentes mecanismos antes descritos, pero el proceso de la compra de propiedades fue la transacción más utilizada para formar sus fincas de café.

La atención de la casa Tournón estuvo dirigida hacia la adquisición de terrenos en la Meseta Central, fundamentalmente en las regiones en donde se ubicaron sus primeras plantaciones y beneficios de café. La compra de cafetales en esta zona presentaba grandes dificultades en los tiempos de expansión de la empresa. Como resultado, tuvo que comprar lentamente una gran cantidad de pequeñas propiedades para formar sus haciendas. Antes de comprar una finca, la casa Tournón recurría a una serie de averiguaciones sobre la tierra que adquiriría. Los requisitos que debía reunir una finca eran: buena calidad de la tierra, condiciones óptimas de las plantaciones y una ubicación geográfica conveniente respecto a los centros comerciales y a sus otras fincas <sup>64</sup>.

Las ganancias obtenidas en el beneficio y la exportación del café eran cuantiosas. De esta manera, la firma Tournón no tuvo impedimentos de financiación para comprar tierras.

En general, pocas fueron las transacciones realizadas al crédito y ninguna de ellas quedó hipotecada o con algún tipo de gravamen como garantía de la obligación <sup>65</sup>. Se pagaba en dinero efectivo, por medio de un cheque o pagaré a corto plazo. Algunas de las fincas compradas mantenían algún tipo de gravamen, ya fuera una servidumbre, un usufructo o una hipoteca, la cual era cancelada con parte del pago que realizaba. Alrededor del 22 % del total de las fincas compradas estaban afectadas por una hipoteca <sup>66</sup>. Sin embargo, no se ha conseguido información de si las compras realizadas de fincas que portaban un gravamen se efectuaron con alguna presión por parte de la empresa.

En general, la gran mayoría de las tierras compradas ya estaban cultivadas de café, otras eran sembradas con nuevas plantaciones, ya fueran de

café u otros cultivos más acordes con el tipo de suelo existente <sup>67</sup>. La baja adquisición de terrenos sin cultivo fue el resultado de la acelerada expansión del cultivo del café en la Meseta Central. Alrededor de 1850 empezó la expansión cafetalera hacia otras zonas y, así, las tierras cercanas a los principales centros urbanos de la Meseta Central estaban plantadas de café en el momento en que la firma Tournón inició la compra de sus fincas <sup>68</sup>. La empresa Tournón no se trasladó fuera de la Meseta Central para formar sus haciendas de café, con la excepción de la compra de una finca ubicada en Sarchí <sup>69</sup> (fig. 1). Los demás cafetales comprados estaban situados en los siguientes lugares: San Vicente y San Gerónimo de Moravia, San Francisco de Goicoechea, San Juan de Tibás, San Isidro de Coronado, el Cantón Central de San José, Montes de Oca y Desamparados, todas de la provincia de San José. En la provincia de Heredia se ubicaron en Santo Domingo, Santo Tomás, Barva y San Isidro. Y en Cartago la firma adquirió tierras en Tres Ríos <sup>70</sup> (fig. 2).

La firma Tournón, como empresa comercial-beneficiadora, se transformó también en una empresa agrícola alrededor de 1877. Así, esta firma primeramente compró los beneficios y luego, al constituirse en cultivadora de café, necesitó comprar fincas en los alrededores de sus establecimientos industriales. Se explica así la decisión de la empresa de limitar su expansión a la Meseta Central, pues sus principales beneficios se encontraban en la ciudad de San José, en San Vicente de Moravia, San Isidro de Heredia y más tarde en Santo Domingo de Heredia. Por supuesto que la empresa también mantenía otra serie de intereses que regulaban la compra de sus fincas. En aquel entonces, Tournón decidió comprar sus primeros beneficios y fincas de café en la Meseta Central, por la buena calidad de café que se cosechaba en esta zona, en donde los rendimientos de producción han sido los más elevados del país <sup>71</sup>. De la misma manera, la necesidad de vías de comunicación para el transporte del café y la dirección de las fincas constituyó uno de los motivos fundamentales para adquirir tierras en la zona mencionada, pues el café necesitaba ser transportado con prontitud del cafetal al beneficio, ya que con cualquier atraso el fruto corre el riesgo de fermentarse antes de llegar al beneficio. Además, en la región noreste de la Meseta Central se encuentran varios ríos, el Virilla, Tibás y Torres, que proporcionaban suficiente caudal para el riego y funcionamiento de los beneficios de café (fig. 2).

En el país existía una gran escasez de mano de obra para trabajar en la agricultura y recolección de la cosecha de café. Tres factores han explicado esta escasez de mano de obra: una población reducida en relación con las tierras disponibles, el predominio de la pequeña propiedad y la atracción de los trabajadores hacia las zonas bananeras por sus altos salarios <sup>72</sup>. La fuerza de trabajo constituía la base de la producción del café; así, la compra de

tierras debía efectuarse en regiones donde hubiera abundancia de mano de obra para la recolecta del grano y de pequeños cafetaleros para obtener suficiente café para las labores del beneficio. Estas dos ventajas las presentaba la Meseta Central, por lo que Tournón decidió implantar sus actividades en esa zona.

El estudio de los linderos de las fincas que Tournón compró, ha comprobado el predominio de la pequeña propiedad en la Meseta Central. Cada finca, que adquiriría esta empresa, estaba rodeada de una gran cantidad de vecinos. Estos pequeños propietarios vendían frecuentemente sus tierras a la firma para que ésta pudiera expandir sus cultivos. A manera de ilustración, Tournón compró la finca No. 40.823 en 1950 y siete años después había logrado comprar la mayoría de las propiedades colindantes (fig. 5). No sólo compraba las tierras vecinas sino que también efectuaba el intercambio de ellas, para refundirlas a una finca cafetalera y engrandecer su tamaño.

La estructura parcelaria de la tenencia de la tierra en la Meseta Central obligó a la empresa Tournón a comprar múltiples fincas de tamaño reducido. Esta modalidad de adquisición causó una gran lentitud en la formación de sus fincas y también obstaculizó todo intento de concentración territorial del cultivo del café. A modo de ilustración, la figura No. 14 muestra que más de las dos terceras partes de las fincas, adquiridas por compra y créditos no saldados (1877-1955), medían menos de cinco manzanas y representaban el 48,7 % del total del área adquirida. La empresa Tournón no sólo debió comprar pequeños terrenos para formar sus fincas, sino que, a menudo, ésta tuvo que recurrir a la compra de derechos sobre la propiedad. Estos derechos, muy comunes en el sistema hereditario costarricense, eran proporcionales al valor total de una propiedad; el cual una vez localizado era unido a una de las fincas para aumentar el tamaño de ellas. Las propiedades compradas de mediano tamaño representaron el 12,5 % del total de las compras y el 40,17 % del total de superficie comprada. En menor grado, se realizaron compras de propiedades mayores a las cuarenta manzanas, pues únicamente representaron el 0,56 % del total del área adquirida. La preponderancia de la compra de fincas de café pequeñas supone de hecho que el grupo de vendedores estaba compuesto en su mayoría por pequeños caficultores. También, se comprobó, al estudiar cada una de las transacciones que realizó Tournón, que fueron muy pocas las compras hechas a grandes comerciantes y cafetaleros, mientras que, comúnmente, los vendedores eran agricultores, propietarios de fincas pequeñas y medianas, que habitaban en la Meseta Central.

La Meseta Central fue la zona más apta para la implantación de sus fincas de café, solamente la gran cantidad de pequeñas propiedades dificultaba



**TOURNON: DISTRIBUCION PORCENTUAL DE LA SUPERFICIE DE LAS FINCAS DE CAFE COMPRADAS O/Y ADQUIRIDAS POR CREDITOS NO SALDADOS [1877 - 1955].**

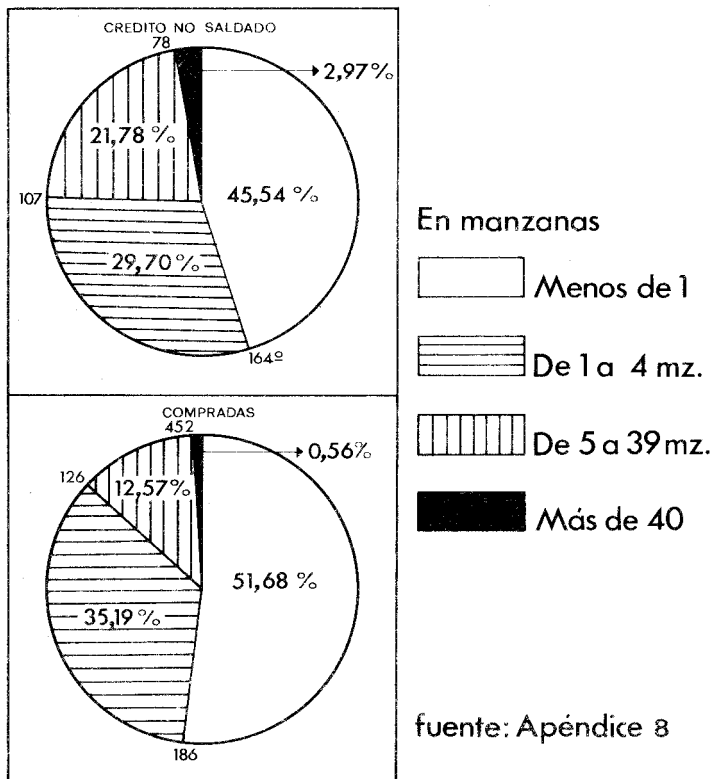


Figura 14

ba la adquisición de éstas. Como efecto, esta sociedad debió comprar un gran número de fincas para poder constituir sus haciendas y, así, este inconveniente se reflejó en la lentitud de la compra de tierras. Muy distinta resultó ser la forma de adquisición de fincas por medio de créditos no-saldados, debido a la dimensión y situación geográfica de la finca rematada y también a la trayectoria de las adquisiciones.

## 2. *Las ejecuciones hipotecarias y las donaciones por créditos no-saldados*

En varias oportunidades, estudiosos de la economía del café se han referido a la carencia de datos que demuestren la pérdida de la pequeña propiedad a causa de deudas no-canceladas; también, se ha discutido mucho sobre el origen de la concentración de la propiedad motivado por esta forma de apropiación <sup>73</sup>. De esta manera, trataremos de comprobar si la firma Tournón logró agrandar sus fincas aprovechando los remates contra los pequeños cafetaleros.

La apropiación de tierras por medio de ejecuciones hipotecarias está íntimamente ligada a las operaciones del crédito cafetalero. Es bien conocido el procedimiento que utilizaban los caficultores para financiar sus cosechas. Ante la ausencia, desde un principio, de una estructura sólida de ayuda al agricultor, éste se vio obligado a pedir el auxilio a los beneficiadores y exportadores del café <sup>74</sup>. Esta dependencia ha sido mutua: por una parte, el beneficiador ha necesitado del grano producido por el pequeño agricultor, para abastecer su beneficio; por otra, al pequeño cafetalero le ha sido vital la financiación proveniente de aquél <sup>75</sup>. El pequeño productor negociaba sus cosechas en forma directa con el beneficiador, contrayendo ciertos compromisos financieros, que cuando no podía atender se convertían en cartas de venta. Se puede deducir que este campesino al no poder cumplir con sus deudas perdía frecuentemente sus tierras en remate o, sino, este gravaba sus terrenos para pagar los saldos monetarios o en café que tenía con la sociedad beneficiadora o exportadora <sup>76</sup>. Autores como Rodrigo Facio han afirmado que muchos de los agricultores tuvieron que vender sus propiedades, obligados por los altos costos de producción de la cosecha de café; otros, al comprar mayores extensiones de tierras o poner a su servicio nuevas técnicas o inventos, no soportaron los gastos y se vieron obligados a vender o perder sus fincas por deudas <sup>77</sup>.

En el interior de esta clasificación, se incluyeron las fincas de café que Tournón adquirió mediante ventas públicas o en pago por créditos no-saldados a su debido tiempo. Las anteriores acciones forzaban al deudor a la venta de un bien: cuando ocurriese el vencimiento de la deuda, no importando

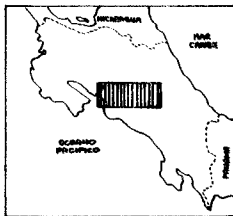
en poder de quien se encontrara la propiedad afectada. El grueso de las deudas estaba compuesta por las obligaciones que debían entregar en café en determinada cosecha a cambio del crédito anteriormente suministrado.

Usualmente, la firma Tournón llevaba un magnífico control de las propiedades de sus clientes y de los créditos hipotecarios que otorgaba <sup>78</sup>. En el Registro Público la empresa confeccionaba estudios de los bienes de sus deudores, para determinar la totalidad de tierras y, en particular, si éstas tenían algún otro gravamen, para así tomar las precauciones necesarias <sup>79</sup>. Algunos agricultores realizaban propuestas para hipotecar varias veces una finca como garantía al crédito otorgado por Tournón; sin embargo, la empresa no creía conveniente aceptar estas ofertas, pues debía salvaguardar sus intereses <sup>80</sup>.

Los clientes podían dar el título de su propiedad a Tournón como garantía al crédito otorgado y, así, la empresa podía manipular al deudor de diversas formas. Por lo general, la empresa le mandaba una comunicación al campesino, notificándole las futuras acciones en contra de la deuda: “. . .no ha venido a arreglar en nuestra oficina sus obligaciones para café de la cosecha pasada, ya vencidas, remitiremos a nuestro abogado el título de propiedad que nos ha sido dado en garantía de dicho crédito, con órdenes de poner la finca esa en remate público” <sup>81</sup>. Si el deudor no cancelaba sus deudas a tiempo, se procedía a un juicio, que terminaba generalmente en la venta pública de su propiedad. Si no existía ningún licitador, la tierra era adjudicada a la compañía ejecutora <sup>82</sup>.

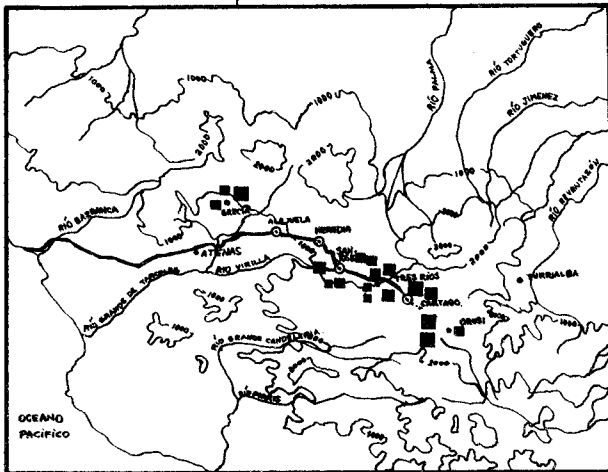
La célula del negocio cafetalero estaba constituida por un gran número de pequeñas propiedades. A modo de ilustración, se observa la gran cantidad de cafetales de clientes que mantenía la empresa en 1908 (fig. 3). Estos pequeños cafetaleros estaban inscritos en un REGISTRO DE CLIENTES de la firma Tournón del año 1908, que recogía la descripción de 1.775 fincas <sup>83</sup>. Varias propiedades estaban hipotecadas, ya sea en favor de Tournón o de otros grandes cafetaleros, como Emile Challe y Julio Sánchez Lépiz: a pesar de ello, sólo seis fincas fueron adquiridas por medio de ejecuciones hipotecarias <sup>84</sup>. De esta manera, surge la interrogante del porqué dicha compañía no ejecutó a todos sus deudores. Varias respuestas se pueden dar: el hacendado de café estaba consciente de las ventajas que otorgaba el sistema de pequeña propiedad de sus clientes, pues podía obtener suficiente fruta para el beneficio y mano de obra familiar para el laboreo y recolección del café. También, es factible que la empresa no considerara conveniente adjudicarse tierras lejanas a sus beneficios, de suelos de mala calidad o en donde se careciera de mano de obra, ya que las ganancias serían menores.

diagrama de  
localizacion



TOURNON: FINCAS  
TRASPASADAS POR DEU  
DAS (1878-1883)

- ~ río
- 1000- curva de nivel
- camino
- ⊙ ciudad
- pueblo
- 0-4 mz
- 5-19 mz
- 20-49 mz
- más de 50 mz



fuelle: Registro de  
la Propiedad

Figura 15

Por medio del análisis de las ejecuciones hipotecarias, se comprueba el predominio de las fincas de café de tamaño muy reducido en la Meseta Central. Las fincas que medían menos de una manzana sumaban el 45,5 % y las que medían entre una y cinco manzanas el 29 %. Las fincas medianas sumaban en total un 21,8 % y las de mayor extensión a las cuarenta manzanas sólo el 2,9 %. Estas últimas estaban ubicadas fuera de la Meseta Central: en Orosi, Sarchí y San Rafael de Oremuno (fig. 15). También, algunos cafetaleros hipotecaron terrenos cultivados de otros productos, los cuales fueron traspasados a Tournón por vía judicial <sup>85</sup>.

Las pequeñas fincas de café adquiridas no poseían estructuras de beneficio y otras; pero las haciendas mayores poseían beneficio, patios, casas, y algunas veces, trapiches y aserraderos. Como la mayoría de las fincas ejecutadas eran pequeñas, el grupo más perjudicado era el de los pequeños cafetaleros. Sin embargo, un número mayor de medianos y grandes cafetaleros perdieron judicialmente sus tierras en comparación con el grupo que vendió tierras a Tournón.

De la misma manera, la localización geográfica de las fincas de café ejecutadas varió respecto a las obtenidas mediante la compra <sup>86</sup> (fig. 15). Un mayor número de fincas grandes y medianas fueron adquiridas fuera de la Meseta Central y mantenían su propio beneficio, asentamientos de peones y otras edificaciones típicas de las haciendas cafetaleras del este y oeste del Valle Central, descritas por *El homenaje al café*. La adquisición de tierras en la región Alajuela-San Ramón y en los valles del Reventazón y Turrialba presentaba varias desventajas, eran zonas escasas de mano de obra, lejanas a los centros urbanos y en donde los malos caminos entorpecían el tráfico del café en la época de lluvia <sup>87</sup>. Estos obstáculos ocasionaron un gran desinterés de la compañía Tournón por establecerse fuera de la Meseta Central y prefirió adquirir judicialmente propiedades de clientes y otros agricultores en los alrededores de sus fincas y beneficios; o sea en Tibás, Guadalupe, Moravia, Coronado, Pavas, Montes de Oca, San Francisco de Dos Ríos, Curridabat y el Cantón Central de San José. También, se adquirieron fincas en Santo Domingo, San Rafael y San Isidro de Heredia y en La Unión de Cartago (figs. 2 y 13).

Así pues, el proceso de ejecución hipotecaria fue un mecanismo de apropiación territorial usado, no sólo en contra de pequeños propietarios, sino también hacia medianos y grandes cafetaleros, poseedores de fincas en muy diversos lugares dentro del Valle Central.

Si bien es cierto que la firma Tournón se apropió de un número considerable de fincas rematadas, la documentación ha comprobado que Tournón

no fundó sus fincas de mayores extensiones por medio de este mecanismo. Las fincas que mantuvieron por más de diez años, formando parte de la producción cafetalera de la empresa, fueron una minoría. En la Meseta Central, el 48 0/0 de las fincas adjudicadas fueron vendidas en un lapso menor a los cuatro años, el 18 0/0 fue enajenado entre cinco y nueve años; mientras que sólo el 16 0/0 de las propiedades se explotaron por más de diez años<sup>88</sup>. En general, las tierras ubicadas fuera de la Meseta Central fueron vendidas, en términos de uno a cuatro años, por los malos caminos, su situación geográfica y la falta de mano de obra. Si bien se ha comprobado que varias fincas ejecutadas se refundieron con antiguas propiedades de los Tournón, la gran hacienda no fue la forma típica de producción de la empresa. Tal como lo afirma Samuel Stone, los propietarios de los minifundios pudieron subsistir porque los beneficiadores necesitaban de sus cosechas para satisfacer la demanda de café. El vínculo entre el hacendado cafetalero y los pequeños y medianos productores ha sido el beneficio y la financiación del grano<sup>89</sup>.

Los diferentes mecanismos de adquisición que utilizó Tournón para expandir sus cultivos de café, no fueron procesos homogéneos ni en el espacio ni en el tiempo. Por esto, el interés inmediato será enfocar el movimiento de esas transacciones inmobiliarias dentro de la coyuntura del café.

### C. *EL MOVIMIENTO EN LAS TRANSACCIONES INMOBILIARIAS*

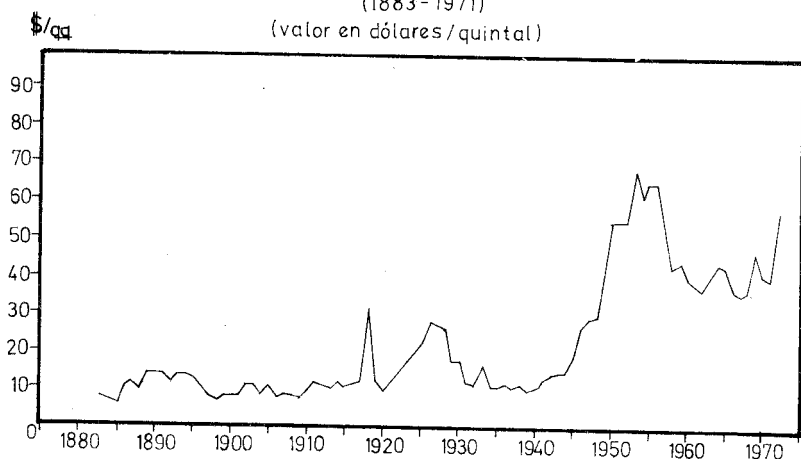
En un país agroexportador como Costa Rica, donde el café ha tenido un lugar preponderante entre las exportaciones, las oscilaciones que ha sufrido el comercio de este producto han repercutido radicalmente en la economía nacional. De la misma manera como la expansión del café transformó el paisaje agrario de Costa Rica, asimismo su inestable trayectoria en los mercados internacionales influyó en el movimiento de los diferentes mecanismos de adquisición de la tierra. Así, se podrá descubrir en varios casos cómo la trayectoria de las transacciones inmobiliarias, que realizó la firma Tournón, fue un reflejo de la coyuntura de la economía cafetalera costarricense.

La coyuntura a largo plazo, que presentó el café en las exportaciones totales del país, se caracterizó por experimentar una demanda exterior tendiente hacia el alza con leves fluctuaciones<sup>90</sup>. Estas oscilaciones fueron producidas por los bruscos cambios del precio en el mercado mundial o por las variaciones en el volumen exportado de las cosechas costarricenses (fig. 16).

#### *1. Repercusiones de la coyuntura del café sobre las transacciones inmobiliarias*

Ciro Cardoso ha distinguido cinco crisis cafetaleras para el siglo XIX.

COSTA RICA: PRECIO PROMEDIO DEL CAFE EXPORTADO  
(1883-1971)



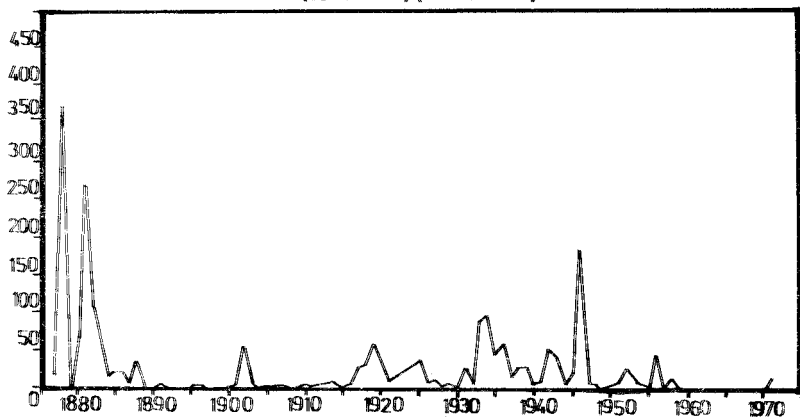
fuelle:Oficina del  
Café.Informe de Labores  
(1973):Edición especial 25  
Aniversario San José.  
1974:34,109-111.

La primera crisis se presentó en el año 1849, debido al desequilibrio en los mercados internacionales ocasionado en 1848 por las revoluciones sociales de Francia. Se produjo una baja en el precio del café, que llenó de pánico a todos los cafetaleros costarricenses, y muchos de ellos arrancaron los arbutos de café y sembraron maíz <sup>91</sup>.

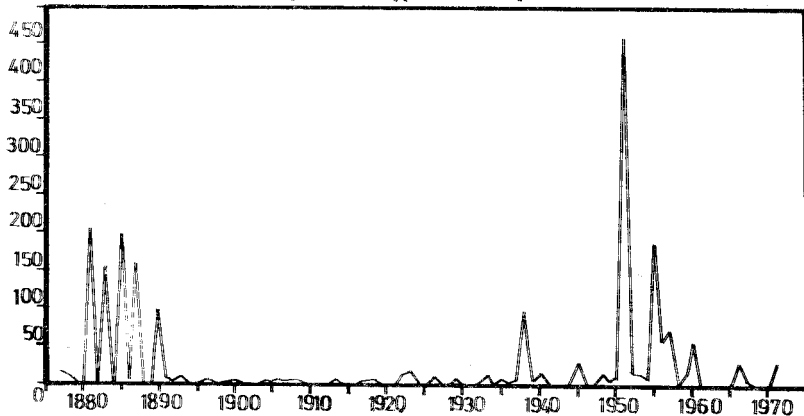
La consecutiva perturbación de la economía del café fue ocasionada por la epidemia del cólera y la guerra de los años 1856-57, que diezmo severamente la población del país. Esto implicó una carestía de mano de obra para laborar en las plantaciones de café y una eventual caída en el volumen de la cosecha. Así, en 1855 se exportaron 83.000 quintales y al año siguiente solamente se exportaron 60.355 quintales de café <sup>92</sup>.

La crisis financiera que sufrió Europa, en 1873, repercutió en nuestro país en los años 1874-75. La dependencia, no sólo en cuanto al precio y a la

FIRMA TOURNON : SUPERFICIE DE LAS FINCAS DE CAFE ADQUIRIDAS  
(1877-1971) (manzanas)



FIRMA TOURNON SUPERFICIE DE LAS FINCAS DE CAFE ENAJENADAS  
(1877-1971)(manzanas)



Figuras 17 y 18

demanda por el viejo continente, sino también en el crédito otorgado a los grandes cafetaleros, empeoró la situación del país, que había sufrido una baja en la producción causada por circunstancias climáticas en 1875.

La empresa Tournón empezó su expansión territorial en 1877, cuando ya estaban arraigadas las bases del sistema de tenencia de la tierra en la Mese-



ta Central. A partir de ese año, con la primera compra de una finca de café formada por 16 manzanas de superficie, la firma Tournón no sólo dio inicio a su expansión territorial, sino que se transformó en una empresa cultivadora de café. Con el transcurso del tiempo, esta firma fue acumulando un gran número de fincas, aunque también debió vender varias de estas tierras, porque su lejanía a los centros urbano-comerciales dificultaba su explotación (figs. 17 y 18).

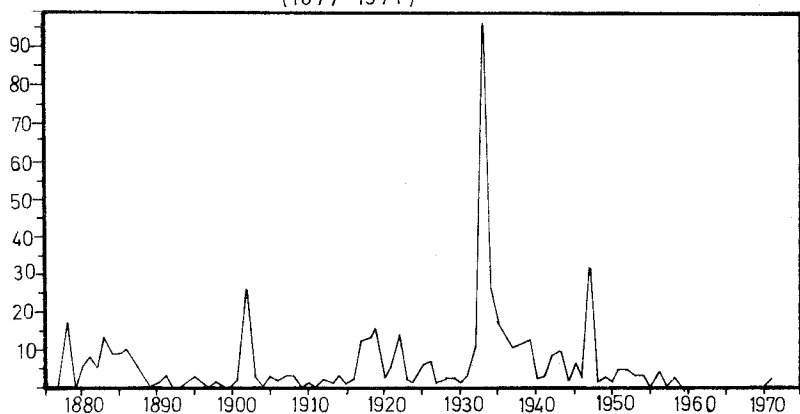
Esta firma trataba de adquirir tierras constantemente para consolidar sus haciendas, este proceso resultó ser muy lento, y contrasta enormemente con las compras realizadas fuera de la Meseta Central. En regiones alejadas a la capital, el ciclo de adquisición total de las fincas de café era bastante reducido. Incluso en lugares tales como Pavas o al sur de San José, la compra de terrenos no acarrió tantas dificultades como en el noreste de la capital. Es obvio que si las regiones de Pavas y al sur de San José estaban cubiertas de pastos y bosque al comienzo de la expansión cafetalera, las posibilidades de conseguir una finca completa en poco tiempo eran superiores <sup>93</sup>.

Anterior a 1877, la firma Tournón ya había adquirido solares urbanos en la ciudad de San José <sup>94</sup>. En los primeros años de expansión de la empresa, el número y superficie de fincas adquiridas fue muy elevado. En general, se trataba de terrenos que contenían algún tipo de hipoteca o sino fueron adjudicados a Tournón por medio de una venta pública (fig. 19). En diez años, o sea de 1878 a 1888, Tournón acumuló 84 fincas (621,46 manzanas), de las cuales 48 fueron adquiridas por vía judicial. La mayoría de estas tierras medían superficies entre 27 y 100 manzanas, lo que contrasta con otras fincas obtenidas en los siguientes años, pues se encontraban fuera de la Meseta Central y pertenecían a grandes clientes o deudores de la firma Tournón en el comercio y beneficio del café.

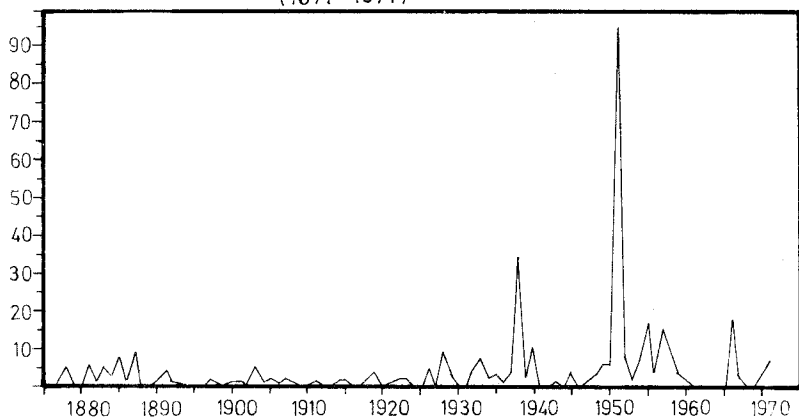
Entre los años 1884-85 se produjo una baja en el volumen de la cosecha por la escasez de lluvias y un descenso en el precio de este grano en el mercado internacional <sup>95</sup>. Esta crisis podría haber influido en el movimiento de las transacciones inmobiliarias, ya que un gran número de fincas fueron cedidas por ejecuciones hipotecarias y la mayoría de éstas fueron vendidas en un corto tiempo (figs. 19 y 20). Las ejecuciones hipotecarias eran realizadas por el vencimiento de las deudas no-saldadas, así que la hipoteca podría haberse creado varios años antes. Sin embargo, hasta estos años se habían empezado a cobrar, debido a dos factores, a que todas las deudas hayan tenido el mismo plazo o a que la crisis forzara a la firma a recuperar sus préstamos para contrastar el fallo en el precio del café.

Luego de 1885, la economía del café disfrutará de un período de al-

TOURNON : NUMERO DE FINCAS DE CAFE ADQUIRIDAS.  
(1877 - 1971)



TOURNON NUMERO DE FINCAS DE CAFE ENAJENADAS.  
(1877 - 1971)



Figuras 19 y 20

tos precios hasta 1896, cuando la firma Tournón logró adquirir 38 fincas --siete por deudas atrasadas--, de las que 28 fueron vendidas inmediatamente, imperando la adquisición por compra. Estos altos precios ocasionaron una desmedida expansión del cultivo del café en Brasil, creando una superproducción que rebasó la capacidad de la demanda en el mercado internacional<sup>96</sup>.

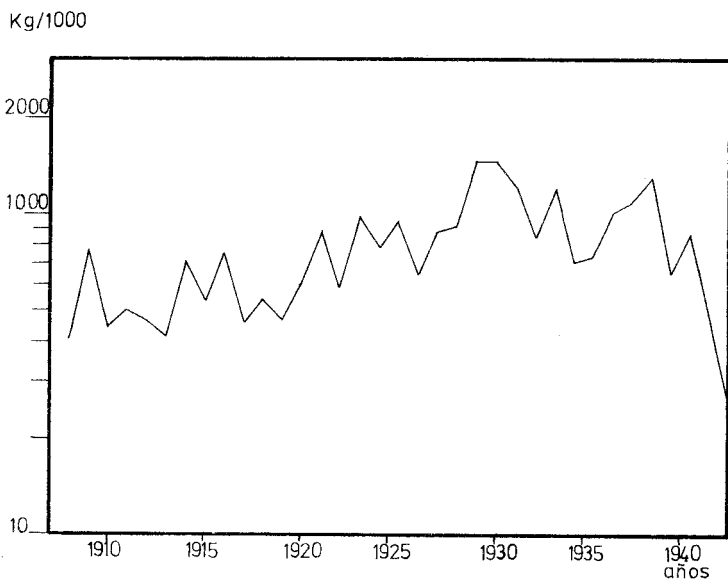
De esta forma, en 1897 la economía cafetalera de Costa Rica entró en la más profunda y larga crisis que había tenido hasta esa fecha. Este desequilibrio coexistió con una serie de padecimientos económicos que ampliaron e intensificaron los efectos negativos de esta situación: el aumento de la deuda externa y los trastornos monetarios creados por la implantación del patrón oro <sup>97</sup>. Anteriormente, las oscilaciones en los precios se habían repetido periódicamente, pero rara vez habían durado más de un año. Las existencias de este producto iban en aumento en nuestro país y la crisis afectaba de una manera drástica a los pequeños cafetaleros, ya que el precio nacional era arbitrario <sup>98</sup>. La depresión de fin de siglo finalizó en 1907; sin embargo, este año la cosecha fue bastante mala y no fue hasta 1910 en que varias medidas a nivel nacional e internacional vencieron la crisis en que estaba sumida la economía cafetalera. El movimiento de las transacciones en las fincas de café de la empresa Tournón no parece haber sufrido un gran cambio con el advenimiento de la crisis de fin de siglo. De 1889 a 1902 las compras de fincas fueron mínimas, hasta que en el año 1902 Amon Fasileau Duplantier, apoderado de Hte et Cie, traspasa a esta firma 25 fincas al constituirse como una nueva sociedad mercantil en 1902 <sup>99</sup>.

La exportación de café entre 1908 y 1913 se caracterizó por ser un ciclo expansivo, pues los precios subieron lentamente; sin embargo, la empresa Tournón no realizó compras de tierras de significancia. Al entrar Europa, y luego Estados Unidos, a la Primera Guerra Mundial, se dio el cierre de los mercados europeos. Pero el pánico pareció infundado posteriormente, porque la cosecha de 1914 ya estaba colocada y una vez solucionado el problema del transporte, junto con la entrada de nuestro producto al mercado norteamericano, el café pudo venderse sin dificultades (fig. 22). Sin embargo, el volumen de la cosecha marcó un evidente decrecimiento ante la inseguridad del precio en el mercado internacional <sup>100</sup>. La coyuntura desfavorable de la guerra (1914-1918) no afectó al movimiento de las transacciones que realizaba la firma Tournón, pues éste se mantuvo bastante regular.

El llamado "boom" de la posguerra y la eliminación de las dificultades del comercio, trajeron como secuela un ascenso en el precio del café, con la excepción del período inflacionario de la posguerra (1920 y 1921), cuando el precio del café sufrió una nueva crisis. La anterior situación se mantuvo hasta 1924, cuando se inició un ciclo de precios ascendentes, que persistió hasta 1928. La empresa Tournón empezó un ciclo marcadamente expansivo a partir de 1916; esta firma obtuvo 39 propiedades entre 1920 y 1927 (seis de ellas por ejecuciones hipotecarias), de las cuales diez fueron vendidas en aquellos años.

Ligado a la crisis mundial de 1929, se produjo en la economía del café

TOURNON: EXPORTACIONES DE CAFE  
(1908-1942)



Escala semilog.

Figura 21

una grave etapa depresiva que culminó en el año 1932 <sup>101</sup>. A partir de 1931 la disminución en los precios del café produjo una merma en el valor de la cosecha. Esta situación se mantuvo debido al cierre de los mercados al estallar la Segunda Guerra Mundial, y a que los países latinoamericanos no tuvieron otra salida que acatar los precios y cuotas que impuso Estados Unidos de Norteamérica <sup>102</sup>.

El cierre de los mercados europeos trajo como resultado un quebranto en la exportación de la empresa Tournón, pues su principal mercado era el

francés, en donde la casa H. Tournón y Co., de Burdeos, importaba casi toda la producción (fig. 21). Es muy significativo que durante este período, 1930-1941, la empresa Tournón adquiriera el mayor número de fincas de su historia. Como ilustración, en el año 1933 se adquirieron 96 fincas de café, de las que trece fueron adquiridas judicialmente, y cincuenta y seis de las compras mantenían una hipoteca <sup>103</sup>. La mayoría de estas últimas pertenecían a un individuo, quien desde finales del siglo XIX adeudaba una gran suma a Tournón y en 1930 hipotecó la mayor parte de sus terrenos para obtener un crédito de \$ 32.500 pagaderos en café <sup>104</sup>. También, otras tierras dedicadas a otros cultivos fueron traspasadas a esta empresa en pago de créditos no-saldados como resultado del impacto de la crisis de 1930 <sup>105</sup>.

La mayoría de las fincas obtenidas por ejecución pública medían de una a cuatro manzanas, en contraste con el período 1878-1888, en el que las fincas eran mayores <sup>106</sup>. La presión de esta crisis afectaba profundamente al caficultor, pues la compañía Tournón debía de tomar las medidas necesarias para contrarrestar la baja de precios de esos años. Con el deseo de alcanzar rentas satisfactorias, la casa Tournón disminuía el precio de la liquidación y así el cliente asumía una serie de deudas; o sino, obligaba a sus clientes a pagar los préstamos otorgados anteriormente para recuperar sus pérdidas por la baja cotización del café. De esta manera, la difícil coyuntura de los años treinta produjo un aumento considerable en el movimiento de las transacciones inmobiliarias. En los años siguientes, Tournón siguió adquiriendo tierras por un promedio de doce fincas anuales y el proceso de ventas mantuvo un curso normal, con la excepción del traspaso de 32 fincas pertenecientes a don Elois Tournón a la sociedad comercial Centram.

Después de la Segunda Guerra Mundial, la producción y el precio del café fueron aumentando paulatinamente, hasta alcanzar la bonanza en 1953, cuando la producción cafetalera de Brasil disminuyó al ser destruida por una helada. Desgraciadamente, a finales de los cincuenta, el precio del café volvió a sufrir una baja cuando apareció Africa como productor y se elevó la oferta de este grano <sup>107</sup>. En este período de bonanza (1945-1956) la Sociedad Anónima Tournón adquirió 33 fincas (108,12 manzanas), con las cuales culminó el proceso de adquisición y formación final de sus fincas de café. Tan pronto como se disolvió la Sociedad Anónima Tournón (1954), la empresa entró en una etapa de venta y trasmisión de sus inmuebles hacia otras sociedades mercantiles <sup>108</sup>.

La explicación de la coyuntura del café y el curso cronológico de las transacciones inmobiliarias de la casa Tournón comprobaron su estrecha relación. En los tiempos de bonanza económica, la empresa volcó sus ganancias hacia su expansión territorial, prevaleciendo el sistema de compra sobre

el de ejecuciones hipotecarias. Mientras que las crisis de 1884-85 y la catástrofe de los treinta ocasionaron un aceleramiento de las adjudicaciones de tierras por la vía judicial.

## 2. *El movimiento del precio de la tierra*

La influencia que ejercieron las crisis y bonanzas del café en la adquisición de tierras determinó, en muchos casos, su movimiento en el tiempo. De la misma manera, el precio de la tierra ha estado íntimamente unido al curso de la economía del café. Por esto, resulta de mucha importancia el análisis del valor de las tierras cultivadas de café como uno de los indicadores de la marcha de la economía del país.

Un estudio del valor de todas las fincas que la firma Tournón adquirió, desde 1877 hasta 1955, produjo resultados bastante imprecisos, ya que no se podían tomar en cuenta factores como el número de cafetos plantados o de otros cultivos, el estado de las plantaciones y su proximidad a los centros urbano-comerciales. De esta manera, se escogió estudiar las fincas que Tournón adquirió en un determinado espacio: San Juan de Tibás, y se delimitaron ciertos criterios para que el análisis resultara lo más acertado posible (fig. 2). Las fincas no debían poseer ninguna construcción, pues su valor no había sido anotado por separado; la mayoría de ellas habían sido adquiridas a medianos y pequeños productores, lo que suponía que el estado de las siembras era similar. Tampoco se tomó en cuenta ningún derecho porcentual sobre la tierra, ya que su valor no siempre era el real; por último, se excluyeron las fincas que tenían otros cultivos (además del café), pues su descripción no especificaba su extensión. Para deflacionar los precios de la tierra se utilizaron los precios por fanega de café que se pagaba al caficultor en la Meseta Central, en vista de que el precio de las fincas de café sigue una trayectoria acorde al movimiento monetario del mismo <sup>109</sup>.

Los precios de las fincas en la Meseta Central eran diferentes, la tierra se valoraba mucho más en torno a San José y Heredia que en las cercanías de Cartago y Alajuela, pues la población y el cultivo del café se concentraban mayormente en las primeras ciudades (fig. 1). En la región de Tibás los precios de las tierras eran muy elevados por su cercanía a la capital y sus buenas condiciones ecológicas para el cultivo del café <sup>110</sup>.

En la primera mitad del siglo pasado Yolanda Baires observó un incremento elevado en los precios de las tierras en los alrededores de San José. El valor de la tierra en Tibás aumentó de 27,10 pesos la manzana, en 1831-40, a 184 pesos, en 1841-50; o sea el valor se incrementó en un 579 0/0 <sup>111</sup>. Cuando la firma Tournón empezó a adquirir sus fincas cafetaleras, el precio

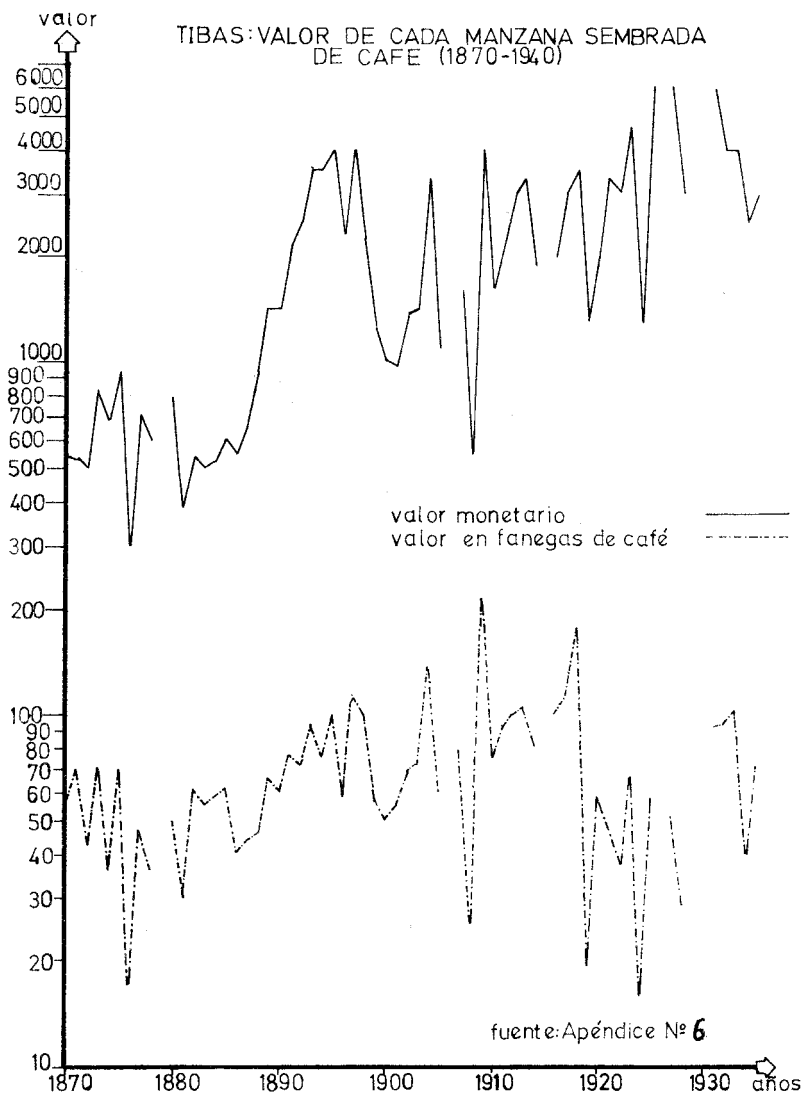


Figura 22

de éstas había aumentado drásticamente. En general, el precio de los cafetales aumentaba constantemente durante los años 1881 y 1897: el incremento fue de un 400 0/0 en su valor monetario y de un 128,5 0/0 en su valor en fanegas de café. La casa Tournón debía pagar precios muy elevados por la compra de una manzana de café, por ejemplo si en 1881 pagó \$ 384 por una finca de una manzana, en 1897 debió pagar \$ 4.000 por la misma extensión <sup>112</sup> (fig. 22).

Debido a la crisis de fin de siglo, el precio de la propiedad cafetalera decayó en porcentajes de un -51,5 0/0 (valor en fanegas) y un -75 0/0 (valor monetario). Conforme la crisis iba pasando, así el valor de la propiedad fue recuperándose, hasta 1908, cuando el valor de las tierras decreció en todo el país, debido a una baja en la producción del café. Al finalizar esta crisis la propiedad volvió a recuperar su valor y la empresa Tournón mantuvo sus compras normalmente; sin embargo, en 1919, el cierre de mercados europeos y la baja en los precios provocó una caída en el precio de la tierra, el cual mantuvo una tendencia con variadas fluctuaciones anuales hasta que se perfiló la crisis de los treinta.

El período comprendido entre 1931 y 1938 presentó una gran disminución del precio de la tierra, la disminución fue de un -75 0/0 en el valor en fanegas de café y de un -83,3 0/0 en el valor monetario <sup>113</sup>. Las complicaciones que ocasionó la crisis del treinta al cafetalero, sobre todo al pequeño agricultor, produjeron una desmedida oferta en la venta de tierras, que significó una baja del precio de la propiedad. Como se demostró anteriormente, éste fue el período en el que Tournón adquirió la mayor parte de las fincas que poseían gravámenes y de tierras adquiridas por medio de remates (fig. 19).

La política de la firma Tournón en la elección de la compra de tierras atendía no sólo al precio, sino a otras variables, como su ubicación, el estado de las plantaciones y la buena calidad de la tierra. Sobre todo era menester adquirir terrenos colindantes con sus fincas para lograr añadir nuevas tierras a las unidades de explotación agrícola existentes. De ahí que los altos precios de las tierras incentivaban a los agricultores a vender sus terrenos, para lograr una ganancia satisfactoria, situación que favorecía a la firma Tournón para comprar fincas de café con mayor facilidad. Así, la elección de compra de fincas de café no estuvo supeditada a su precio, pues la compañía Tournón adquirió sus fincas en épocas de precios altos o bajos.

Por lo general, el valor de la manzana cultivada de café padeció de los altibajos de la economía cafetalera. Similar a la tendencia a largo plazo que



presentó el café en las exportaciones totales del país, el precio monetario de la tierra sostuvo un crecimiento a lo largo de 1870 a 1940.

La firma Tournón logró adquirir y expandir sus fincas de café mediante la compra y las ejecuciones hipotecarias. Del total de la superficie adquirida, un 64,8 % fue adquirido por medio de la compra y un 35,2 % mediante ejecuciones hipotecarias<sup>114</sup>. A diferencia de otros cafetaleros, Tournón no formó sus fincas de café mediante la adjudicación de terrenos baldíos, puesto que se ubicaban en terrenos no aptos para el cultivo del café. Se comprobó que la evolución de las transacciones inmobiliarias estuvo más ligada a las necesidades de expansión de la empresa que a la variabilidad del precio de la tierra. Esto dio como resultado que la distribución espacial de sus principales fincas se ubicara al norte y al noreste de la ciudad de San José.

## CONCLUSIONES

El interés primordial de este trabajo fue analizar el estudio de la formación territorial de las fincas de café de la firma Tournón, dentro de un contexto más amplio. Por consiguiente, las conclusiones se analizarán a través de los niveles macroeconómicos y microeconómicos. Se estudiaron los pasos practicados por una empresa mercantil para lograr la configuración de sus fincas de café en la Meseta Central. Este proceso de formación territorial constituyó el reflejo del sistema de tenencia de la tierra que existía en aquel entonces. Así, el estudio de la firma Tournón comprobó las dificultades que se afrontaban ante la presencia de una estructura agraria basada en el predominio de la pequeña propiedad.

Al estudiar las empresas de Tournón surgió la observación de que si bien es cierto que esta firma se constituyó en el país, al igual que las otras empresas extranjeras —primero en el comercio, luego en beneficio y, por último, en el cultivo del café— sus dueños no residieron definitivamente en Costa Rica, sino que la empresa fue manejada desde Francia. El caso es que Tournón fue una empresa de una extraordinaria organización, con grandes posibilidades de financiación debido a las ganancias que obtenía en el beneficio y comercio del café. Esto le otorgaba una serie de ventajas para efectuar sus compras. Pero ocurrió que al estudiar el gran número de transacciones que debió efectuar la firma para componer sus fincas de café, comprendimos que el proceso de adquisición de tierras en la Meseta Central estaba colmado de dificultades. La estructura parcelaria de la tenencia de la tierra, que dominaba en la Meseta Central, obligó a la empresa a adquirir terrenos de tamaño reducido, hecho que retardó la formación territorial de sus fincas de café.

Ahora bien, la estructuración de cada una de las fincas se produjo principalmente por medio de dos mecanismos de adquisición de tierras: la compra de terrenos y, en menor grado, la adjudicación de tierras por remates judiciales. Estos dos mecanismos no se realizaron en forma homogénea, sino que cada uno de ellos tuvo su propia evolución y muchas veces fueron empleados en diferentes lugares. Sin embargo, algunas veces, cada uno de estos mecanismos presentó una estrecha relación entre su curso cronológico y la coyuntura del café a corto plazo; además se comprobó la correspondencia que existió entre los precios del café y variación en el valor de las fincas sembradas de este fruto. Desde luego, todos estos factores no fueron los únicos elementos que conformaron la organización en la adquisición de tierras de la casa Tournón. Los criterios de la firma para conseguir terrenos estuvieron concentrados también en factores agronómicos y geográficos. Esto dio origen a que la distribución espacial de sus fincas de café estuviera limitada en una pequeña zona al norte y noreste de la ciudad de San José, la cual contenía las condiciones ideales para el éxito de la agricultura del café.

No fue sino mediante un largo proceso de adquisición de tierras que la firma Tournón logró la formación territorial de sus fincas de café. Asimismo, la incorporación de pequeños lotes para constituir sus fincas resultó ser el único medio por el cual pudo esta compañía realizar su expansión. La distribución espacial y el tamaño de las fincas de café resultaron ser el reflejo de las dificultades de adquisición de tierras. La firma Tournón logró constituir, en su mayoría, medianas haciendas de café y fincas de tamaño reducido y en menor medida fincas mayores a las cuarenta manzanas. Estas unidades de producción se distribuyeron en bloques aislados unos de otros por varios kilómetros de distancia. El estudio comprobó que, aunque la firma Tournón disfrutaba de una serie de ventajas financieras, siempre estuvo limitada en la adquisición de tierras, por la misma preponderancia de la pequeña propiedad. A esta firma le fue imposible la formación territorial de sus fincas de café en un solo centro, a pesar del largo período de 1877 a 1955, en que efectuó sus numerosas adquisiciones de tierras. Se comprende ahora por qué las dificultades que presentaba la compra de terrenos en la Meseta Central originaron un tipo específico de hacienda cafetalera. Esta se constituyó, en su mayoría, en fincas de mediana extensión, pues, las haciendas de mayor extensión resultaron dispersas en bloques separados.

De acuerdo al estudio de la formación territorial de las fincas de café de la firma Tournón, se llegó a verificar las anteriores afirmaciones de otros autores acerca de los procesos de constitución de la hacienda cafetalera costarricense. Al estudiar las diversas causas por las que no se llegó a efectuar la concentración de la propiedad cafetalera en grandes haciendas, se ha dado mucho énfasis a la falta de financiación en el inicio de la expansión del café.

Sin embargo, el llamado “grupo cafetalero”, a pesar de conseguir luego grandes ganancias en el negocio del café y suficiente financiamiento proveniente de diversas casas consignatarias europeas, no logró formar sus fincas en grandes extensiones ubicadas en la Meseta Central. En general, el grupo cafetalero siempre persiguió la constitución de una única finca intercambiando o comprando pequeños lotes, sin embargo, pocos lo consiguieron. La constitución de una hacienda de extensión considerable estuvo limitada por las dificultades de compra que se dieron en la Meseta Central. Esto dio origen a la formación de variadas fincas en su mayoría de tamaños medianos y algunas grandes extensiones divididas en bloques distantes unos de otros. Con el estudio de las adquisiciones territoriales hechas por Tournón comprobamos la diferencia entre la formación de haciendas cafetaleras dentro y fuera de la Meseta Central. En efecto, tal como nos demuestran las descripciones de *El homenaje al café*, las fincas compactas de mayores extensiones se localizaban fuera de la Meseta Central, particularmente en la región Reventazón-Turrialba. De la misma forma, el proceso de compra de una finca de café fue más rápido y menos dificultoso que en la Meseta Central.

A pesar de que se constituyeron algunas haciendas de mayor tamaño, la mediana y pequeña propiedad siguió dominando el paisaje rural de la Meseta Central, debido a la interdependencia de este agricultor con el beneficiador.

Es obvio que, por lo regular, sólo se estudien las empresas más importantes, pues sus archivos tienen mayores posibilidades de conservación hasta nuestros días. Considerar a Tournón como a una empresa típica constituyó una de las desventajas del método microeconómico, ya que científicamente no existe la empresa típica por medio de la cual pueda llegarse a una total generalización. Pero no se abusó de los asuntos globales, ya que este estudio de caso sólo fue posible al realizarlo en el marco de la economía cafetalera costarricense. Sin embargo, la utilización de este estudio de caso tuvo una serie de ventajas. A partir del análisis de las fincas de café de Tournón se alcanzó a ampliar y verificar la tipología de la formación de la hacienda cafetalera anteriormente definida. Asimismo, se logró percibir un variado conjunto de detalles y de información que con la utilización de un análisis de muestras se hubieran eliminado. Con el estudio de caso se emplearon fuentes muy valiosas como el Registro Público y los archivos de la firma Tournón; y por último, las conclusiones que se expusieron en esta investigación tendrán mayor posibilidad de comprobación con la comparación de otros estudios de esta índole en el futuro.

## NOTAS

1. FURTADO, Celso. **La economía latinoamericana desde la conquista ibérica hasta la revolución cubana**. Siglo XXI. Méjico. 1974. Pp. 50-53. HALPERIN Donghi, Tulio. **Historia contemporánea de América Latina**. Alianza Editorial. Madrid. 1975. Pp. 280-303.
2. CARDOSO, Ciro. *La formación de la hacienda cafetalera en Costa Rica (siglo XIX)*. En **Estudios Sociales Centroamericanos**. No. 6. Set.-dic. de 1973.
3. PEREZ, Héctor. *El ciclo en las economías agrícolas de exportación de América Latina (1880-1930): hipótesis para su estudio*. En **Revista de Historia**. Universidad Nacional. Heredia. No. 5. Jul.-dic. de 1973. Pp. 9-46; p. 33.
4. ISARD, Miguel et ál. **Política y economía en Venezuela: 1810-1976**. Edición de la Fundación John Boulton. Caracas. 1976. STEIN, Stanley. **Vassouras: A Brazilian Coffe County, 1850-1900**. Harvard University Press. 1970.
5. HALL, Cárolyn. **El café y el desarrollo histórico-geográfico de Costa Rica**. Editorial Costa Rica-Universidad Nacional. San José. 1976. Pp. 14-15. COSTE, René. **El Café**. Editorial Blume. Barcelona. 1969. P. 20. Los términos "Valle Central" y "Meseta Central" han sido utilizados según la tradición de la sociedad rural costarricense: el Valle Central se extiende desde San Ramón al oeste hasta Turrialba al este. Su extensión es de 2.700 km<sup>2</sup> con una altura media de mil metros sobre el nivel del mar. En el interior de este valle existe una planicie dividida en dos porciones: una en los alrededores de Cartago y Paraíso, y otra entre Turrucares y Tres Ríos.
6. La agricultura comercial en el Valle Central fue insignificante y estuvo limitada a la producción de tabaco y caña de azúcar, para la fabricación de aguardiente. Sin embargo, la política económica española entorpeció la producción de estos cultivos. Ref. ACUÑA, Víctor Hugo. *Historia económica del tabaco: época colonial*. Universidad de Costa Rica. Tesis de grado. 1974.
7. HALL, Cárolyn. **Op. cit.** 1976. Pp. 71-72.
8. Este grupo ha sido estudiado con profundidad por Samuel Stone en su obra **La dinastía de los conquistadores: Crisis del poder en la Costa Rica contemporánea**. EDUCA. San José. 1975.
9. HALL, Cárolyn. **Op. cit.** 1976. Pp. 71-72. VEGA, José Luis. *San José en la transformación social del espacio regional, siglo XIX*. En **Avance de Investiga-**

ción del Instituto de Investigaciones Sociales. Universidad de Costa Rica. 1981. P. 6.

10. CARDOSO, Ciro. *Historia económica del café en Centroamérica (siglo XIX): estudio comparativo*. En **Estudios Sociales Centroamericanos**. No. 10. Ene.-abr. de 1975. Pp. 36-41. El *coffea arábica* es la especie que se ha cultivado en Costa Rica.
11. Cfr: MONBEIG, Pierre. **Pioners et Planteurs de Sao Paulo**. París. 1952. STEIN, Stanley. **Op. cit.** 1970.
12. PEREZ Brignoli, Héctor. *Art. cit.* 1973. P. 33.
13. Los peones, en su mayor parte propietarios de pequeñas parcelas, obtuvieron por la escasez de mano de obra y el fácil acceso a la tierra, salarios y condiciones de vida y trabajo muy superiores al resto de Centroamérica. Algunos de los siguientes datos de la población total y densidad por km<sup>2</sup> ilustran el crecimiento demográfico de Costa Rica:

Año	Población	Densidad /km <sup>2</sup>
1824	65.393	1,3
1864	120.499	2,4
1927	471.524	9,2

Cfr.: PEREZ Brignoli, Héctor. *Las variables demográficas en las economías de exportación: el ejemplo del Valle Central de Costa Rica (1800-1950)*. En **Avances de Investigación del Proyecto de Historia Social y Económica de Costa Rica**. Universidad de Costa Rica. 1978. P. 29.

14. Este ensayo se basa en: PETERS Solórzano, Gertrud. *La formación territorial de las grandes fincas de café en la Meseta Central: estudio de la firma Tournón (1877-1955)*. Universidad de Costa Rica. Tesis de grado. 1979. La firma Tournón, de origen francés, se estableció en el país en 1862, bajo el nombre "Hte. Tournón et Luis LeQuelle". (Sesión ordinaria del 19-12-1862, art. No. 3, **Libro de Actas de la Municipalidad de San José**. 1862. Folio 42). Esta firma presentó tres ciclos definidos: la etapa comercial a partir de 1862; la etapa comercial-beneficiadora desde 1873, con la compra de un beneficio de café; y la etapa comercial-beneficiadora-cultivadora de café, a partir de la primera compra de una finca cafetalera en 1877. El presente estudio se inicia en esa última fecha y concluye en 1955, debido a la disolución de la Sociedad Anónima Tournón y al consiguiente traspaso de sus inmuebles a otras empresas mercantiles.
15. HALL, Cárolyn. **Op. cit.** 1976. Pp. 14-15.
16. "La mala clase de café de Sarchí, por cualquier motivo que sea, y la merma en el número de quintales que esperábamos, será para la finca esa, un resultado pésimo, y han ido a tierra las lisonjeras esperanzas que por un momento tuvimos". **Copiadores de correspondencia (1877-1879)**. F. 394.
17. NUHNN, Hélmuth. **Regionalización de Costa Rica; para la planificación del de-**

- sarrollo y la administración.** OFIPLAN. San José. 1974. Pp. 14-15. HALL, Cárolyn. *Op. cit.* 1976. P. 18. COSTE, René. *Op. cit.* Pp. 23-25.
18. RODRIGUEZ, Mario y SERAVALLI, Francisco. *Estudio de la región cafetalera de los cantones de Tibás, Moravia, Goicoechea y Montes de Oca.* En *Revista del Instituto de Defensa del Café de Costa Rica.* No. 15. 1936. Pp. 109-123.
  19. HALL, Cárolyn. *Op. cit.* 1976. P. 104.
  20. *Ibíd.* P. 105.
  21. CARDOSO, Ciro. *Art. cit.* 1973. Pp. 30-33.
  22. HALL, Cárolyn. *Op. cit.* P. 110.
  23. *El homenaje al café;* suplemento. En *La Tribuna.* San José. 1933. Pp. 85-89. Esta obra describe las características de las fincas de café más importantes de Costa Rica en el año 1932. VARIOS. **Julio Sánchez Lépez.** Imprenta Nacional. Heredia. 1934. Pp. 31-33. Sin embargo, Róhrmoser mantenía sus fincas colindantes y así formaba un bloque compacto.
  24. TOURNON. *Inventario.* Año 1935. s.p.
  25. MORGAN y MUNTUN. **Geografía agrícola.** Editorial Omega. Barcelona. 1975. P. 78. CEPAL, FAO, OIT. **Tenencia de la tierra y desarrollo rural en Centroamérica.** EDUCA. San José. 1976. Pp. 46-47.
  26. Los costos en el laboreo de una manzana de café eran muy altos. En Tibás, Moravia, Goicoechea y Montes de Oca (1935), los gastos para producir 8 fanegas de café, a un precio promedio de ₡ 68.00, eran de ₡ 176.00 anualmente. La diferencia entre la venta del café, o sea ₡ 578.00, y el costo, le daba al agricultor un salario mensual de ₡ 30,66. RODRIGUEZ, Mario y SERAVALLI, Francisco. *Art. cit.* 1936. Pp. 111-113.  
El salario devengado por un campesino cafetalero era muy inferior respecto de otras remuneraciones:

<i>Profesión</i>	<i>Salario mensual</i>
peón de construcción	₡ 100
portero	100
bodeguero	100
herrero	117
albañil	130
carpintero	130
médico	250

Cfr.: Municipalidad de San José. **Planillas presupuesto y jornales.** 1935.

27. En 1967, la fuerza de trabajo necesaria para el laboreo en las fincas de café, sin incluir la recolección del grano, en el Valle Central era la siguiente:

Actividad	Tamaño de fincas, según manzanas				50 ó más	
	1-9.99		10-49.99			
raspa	7	42	7	42	6	36
machetea	7	42	7	42	3	18
poda	5	35	2	12	5	30
capa	4	24	5	30	4	24
descumbra y picaleña	7	42	3	18	5	30
desbajera	3	18	6	36	2	12
aplicación abono	2	12	2	12	4	24
siembra almácigo	3	18	4	24	4	24
herbicidas	2	12	3	18	3	18
<b>Totales</b>	<b>42</b>	<b>252</b>	<b>47</b>	<b>279</b>	<b>51</b>	<b>306</b>

Cfr.: ALFARO, Gregorio y MARIN, Edwin. **Costos de producción de café en Costa Rica**. Oficina del Café. San José. 1968. Pp. 22-27.

28. HALL, Cárolyn. **Cóncavas: Formación de una hacienda cafetalera, 1889-1911**. Editorial Universitaria. San José. 1978.
29. Registro Público. Fincas 24.736; 24.738; 55.377.
30. Registro Público. Finca 60.937, tomo 937, f. 524.
31. La finca San Gabriel era administrada por Rafael Vargas. La finca Estación era atendida por Juan Montero, y José Saborío administraba las fincas San Vicente, Tibás y Venegas. TOURNON. **Diario (1911-1914)**. F. 256.
32. **LA TRIBUNA**. *Op. cit.* 1932. Pp. 26, 28.
33. BAIRES Martínez, Yolanda. *Las transacciones inmobiliarias en el Valle Central y la expansión cafetalera de Costa Rica (1800-1850)*. Universidad de Costa Rica. Tesis de grado. 1975.
34. En la Meseta Central, el área cultivada de café era de 20.000 manzanas en 1884, luego, en 1935, el café se había propagado hasta alcanzar las 40.000 manzanas. HALL, Cárolyn. *Op. cit.* 1976. Pp. 76-77.
35. *Ibíd.* Pp. 71-76.
36. **LA TRIBUNA**. *Op. cit.* 1932.
37. TOURNON. **Informe a los señores directores de la empresa Sociedad Anónima Tournón (1934-1935)**. F. 1. "En nuestra opinión la falta de sombra impide por el momento que ciertas fincas vuelvan a ponerse en buen estado. Se sembró guineo, plátano, y banano tanto como se pudo. Toda la finca está sembrada de guaba de diferentes clases y de poró."
38. *Carta al director de la Escuela Normal de Costa Rica*. En **Copiadores de correspondencia (1920-1931)**. Tournón. Ff. 430-432.

39. LA TRIBUNA. **Op. cit.** 1932.
40. TOURNON. **Inventarios.** 1920-1925-1930-1935. s.p.
41. LA TRIBUNA. **Op. cit.** P. 30.
42. HALL, Cárolyn. **Op. cit.** 1976. Pp. 110-111.
43. INSTITUTO DE DEFENSA DEL CAFE. *El Instituto levanta el Censo Cafetalero del país.* En **Revista del Instituto de Defensa del Café.** No. 14. Pp. 58-73.
44. *Cartas dirigidas al Supremo Gobierno de Costa Rica.* En **Copiadores de correspondencia (1927-1929).** Pp. 242, 425. **Libros de Actas de la Municipalidad de San José:** 1889, pp. 18-19; 1897, p. 63; 1901, p. 201.
45. HALL, Cárolyn. **Op. cit.** 1978. P. 19.
46. *Carta al jefe político.* En **Copiadores de correspondencia (1915-1918).** P. 130. *Carta a Buenaventura Casarola.* En **Copiadores de correspondencia (1925-1926).** P. 40. 1921-1922, p. 306. *Carta a Humberto Ureña.* En **Copiadores de correspondencia (1921-1922).** P. 74. **Libros de Actas de la Municipalidad de San José:** 1876, pp. 68-69; 1883, pp. 70-71, 274-275; 1884, pp. 153-154; 1886, pp. 53, 100-102; 1908, p. 275.
47. HALL, Cárolyn. **Op. cit.** 1976. CARDOSO, Ciro. *Art. cit.* 1973. BAIRES, Yolanda. *Tesis cit.* 1975.
48. MOREYZSOHN de Andrade, F. *Decadencia do Campesinato Costarriquenho.* En **Revista Geográfica.** No. 66. 1967. CHURNSIDE, Róger. **Concentración de la tierra en Costa Rica en 1935 y 1800-1850; algunas consideraciones de tipo metodológico.** Instituto de Investigaciones en Ciencias Económicas. Universidad de Costa Rica. 1978.
49. **Ibíd.** P. 10. Esta definición de tipo matemático carece de validez para los estudios históricos, pues no toma en cuenta otros factores, ya sean éstos cuantitativos o cualitativos; tales como regionalización y uso del suelo. Lówell Gúdmundson ha publicado un valioso trabajo afirmando que el desarrollo socioeconómico de Costa Rica, antes de la expansión del café, no fue realmente democrático e igualitario y que existió una pequeña burguesía rural que vivía y trabajaba en sus propiedades. Por lo tanto, el estudio objeta las tesis simplistas que han buscado en la expansión cafetalera la causa de una mayor concentración, estratificación y desigualdad socioeconómica. GUDMUNDSON, Lówell. *Nueva luz sobre la estratificación socioeconómica costarricense al iniciarse la expansión cafetalera.* En **Revista de Historia.** No. 4. Ene.-jun. de 1977. Pp. 149-189.
50. El Salvador: Superficie de las fincas cafetaleras (1954-1955).

<i>Superficie</i>	<i>Plantaciones (°/o)</i>	<i>Area total (°/o)</i>
hasta 1 ha.	49,5	3,3
de 1,1 a 10	38,7	18,9



de 10,1 a 50	9,7	34,9
de 50,1 a 100	1,2	14,8
de 100,1 a 200	0,6	13,3
más de 200 ha.	0,3	14,8

Cfr. KRUG y POERK. *Estudio mundial del café*. FAO. Roma. 1969. P. 217.

51. PEREZ Brignoli, Héctor. *Economía política del café en Costa Rica (1850-1950)*. En *Avances de Investigación*. No. 5. Centro de Investigaciones Históricas. Universidad de Costa Rica. 1981.
52. CARDOSO, Ciro. *Art. cit.* 1973. P. 17.
53. SQUIER, Efraín. *Los Estados de Centroamérica*. En FERNANDEZ, Ricardo. *Costa Rica en el siglo XIX: antología de viajeros*. EDUCA. San José. 1972. Pp. 297-298.
54. CARDOSO, Ciro. *Art. cit.* Pp. 11-12.
55. *Loc. cit.*
56. *Ibíd.* Pp. 27-30. BAIRES, Yolanda. *Tesis cit.* P. 41.
57. STONE, Samuel. *Op. cit.* 1976. Pp. 100-103.
58. HALL, Carolyn. *Op. cit.* 1976. Pp. 86-88.
59. CARDOSO, Ciro y PEREZ, Héctor. *Centroamérica y la economía occidental (1520-1930)*. Editorial de la Universidad de Costa Rica. San José. 1977. Pp. 220-221.
60. STONE, Samuel. *Op. cit.* 1976. P. 94.
61. Finca No. 21.233, tomo 251, f. 473.
62. Finca No. 16.249, tomo 178, ff. 29-32; tomo 279, ff. 343-344; tomo 624, ff. 29-31. *Carta a Rodolphe Herzog en Atirro Coffee States ans Co*. En Tournón et Cie. *Copiadores de correspondencia (1921-1922)*. F. 5. *Carta dirigida a Carlos Peralta*. En *Copiadores de correspondencia (1915-1918)*. F. 322.
63. HALL, Carolyn. *Op. cit.* 1976. P. 73. BAIRES Martínez, Yolanda. *Tesis cit.* 1975. P. 30. STONE, Samuel. *Op. cit.* 1976. Pp. 98-99. CARDOSO, Ciro. *Art. cit.* 1973. P. 17. VEGA, José Luis. *San José en la transformación social del espacio regional; siglo XIX*. Instituto de Investigaciones Sociales. Universidad de Costa Rica. 1981.
64. *Carta a Cornelio Guendel*. En Tournón et Cie. *Copiadores de correspondencia (1924-1925)*. P. 478.
65. Compra de la finca No. 770, tomo 112, f. 439. El señor Tournón canceló la suma de \$ 40.722 de la siguiente manera: el vendedor recibió \$ 10.545, luego \$ 5.000 el 31 de diciembre de 1878, la suma de \$ 5.000 el 31 de enero de 1879;

\$ 5.000 el 28 de febrero de 1879 y el 31 de mayo de ese año cancelaría el pago con la suma de \$ 15.177.

66. Ref. Apéndice No. 6.
67. Informe de los señores directores de la Sociedad Anónima Tournón (1934-1935). F. 3.
68. HALL, Carolyn. *Op. cit.* 1976. P. 71.
69. Finca No. 770: Hacienda de café, potrero, leñas con 50.000 árboles de café. Poseía una casa de habitación y un beneficio compuesto de un patio de tierra, tres pilas y una trilla.
70. Ref. Apéndice No. 3.
71. Ref. Apéndice No. 10.
72. CARDOSO, Ciro. *Art. cit.* Pp. 31-33.
73. HALL, Carolyn. *Op. cit.* P. 85. CARDOSO, Ciro. *Op. cit.* P. 29.
74. HALL, Carolyn. *Ibíd.* Pp. 44-49.
75. STONE, Samuel. *Op. cit.* Pp. 97-124.
76. *Guymplain. El Banco Agrícola-Hipotecario.* En *La Prensa Libre*. San José. 27 de marzo de 1900. s.p.
77. FACIO, Rodrigo. *Op. cit.* 1973. P. 72.
78. Hte. Tournón et Cie, **Registro (1908)**, 500 pp. y tomo de **Créditos Hipotecarios**. 1-13.
79. *Carta dirigida a Bruno Gutiérrez.* En Hte. Tournón et Cie. **Copiadores de correspondencia (1916-1918)**. P. 90.
80. *Carta a la National Lumber Co.* En Tournón et Cie. **Copiadores de correspondencia (1927-1928)**. P. 18. *Carta dirigida a Bruno Gutiérrez.* *Doc. cit.* P. 90.
81. *Carta a Celín Gutiérrez.* En Hte. Tournón et Cie. **Copiadores de correspondencia (1906-1909)**. P. 249.
82. Finca No. 8.005, tomo 164, f. 478.
83. Muy pocas veces se mencionan fincas de café de una superficie mayor a las ocho manzanas.
84. Las fincas Nos. 22.125, 4.239, 12.885, 7.307 y 15.512 fueron traspasadas a Tournón por medio de remates judiciales.
85. Ref. Apéndice No. 7.

86. **Loc. cit.**
87. HALL, Cárolyn. **Op. cit.** 1978. P. 49.
88. Ref. Apéndice No. 5.
89. STONE, Samuel. **Op. cit.** P. 108. La expansión cafetalera va paralela a la consolidación de los grandes cafetaleros, que controlan el beneficio, el comercio y los mecanismos del poder político. En PEREZ Brignoli, Héctor. *Art. cit.* 1981.
90. ROMAN, Ana Cecilia. *El comercio exterior de Costa Rica (1883-1930)*. Universidad de Costa Rica. Tesis de licenciatura. 1978. P. 187.
91. CARDOSO, Ciro. *Art. cit.* 1973. Pp. 40-41. WAGNER y SCHERTZER. **La República de Costa Rica en Centroamérica**. Ministerio de Cultura, Juventud y Deportes. San José. 1974. P. 196. HALL, Cárolyn. **Op. cit.** 1973. P. 41.
92. SQUIER, Efraín. **Op. cit.** Pp. 265-275. *Las cosechas del café en relación con las lluvias en los años anteriores; 1854-1910*. En **Boletín de Fomento**. 1911. No. 1. P. 150.
93. Ref. a las descripciones de *El homenaje al café*. A manera de ejemplo se le adjudicó a Tournón por remate una finca en Las Pavas. Esta constaba de 35 manzanas de café y potrero, un patio de beneficio y una casa de habitación.
94. Ref. al capítulo No. 1 de la tesis de la autora sobre las actividades de la firma Tournón.
95. ROMAN, Ana Cecilia. *Tesis cit.* P. 187. CARDOSO, Ciro. *Art. cit.* 1973. Pp. 40-46. "Las cosechas. . .". *Art. cit.* 1911. P. 150.
96. ROMAN, Ana Cecilia. *Tesis cit.* 1978. P. 297.
97. **Ibíd.** P. 301. HALL, Cárolyn. **Op. cit.** 1976. Pp. 42-43.
98. HENRICE, Ernesto. *Las crisis del café y el porvenir de Costa Rica*. En **Boletín del Instituto Geográfico de Costa Rica (1901)**. No. 2. Pp. 35-36. ZELEDON, José María. *El Café*. En **La Prensa Libre**. 7 de marzo de 1900. s.p. *Nota de los Editoriales*. En **La Prensa Libre**. 21 de noviembre de 1900 y 27 de marzo de 1900. s.p.
99. Hte. Tournón et Cie. **Registro (1908)**.
100. ROMAN, Ana Cecilia. *Tesis cit.* 1978. Pp. 304-305.
101. **Ibíd.** P. 310.
102. STONE, Samuel. **Op. cit.** Pp. 294-298.
103. Ref. Apéndice No. 3. *Carta dirigida a Rafael Vargas Quirós*. En **Copiadores de correspondencia (1906-1909)**. P. 47. La suma que debía era de ₡ 7.943,38 en

1907, para 1908 adeudaba ₡ 19.983,33 y a mediados de 1909 la suma creció a ₡ 25.112,14. Tomado de la sección de hipotecas del Registro Público, tomo 178, folios 127-133.

104. Fincas No. 4.054, 6.918, 6.920, 7.816, 8.448, 11.171, 12.786, 13.546, 14.157, 15.335, 16.082, 16.859, 16.860, 16.861, 17.674, 20.844, 22.771, 23.060, 23.159, 24.115, 25.938, 25.939, 28.260, 28.417, 28.864, 29.108, 34.407, 32.056, 34.408, 34.409, 34.520, 34.560.
105. FACIO, Rodrigo. *Op. cit.* 1973. Pp. 47, 111-112. CARDOSO, Ciro. *Art. cit.* P. 29. STONE, Samuel. *Op. cit.* Pp. 94-95.
106. Refiérase al apéndice No. 6.
107. STONE, Samuel. *Op. cit.* 1976. Pp. 130-131.
108. Ref. Tabla No. 5.
109. Esta lista de los precios pagados a los clientes en la Meseta Central fue suministrada amablemente por la doctora Cárolyn Hall: Manuscrito de Guido Von Schoeter. Finca La Raya, Desamparados (1853-1940).
110. BAIRES Martínez, Yolanda. *Tesis cit.* 1975. P. 30.
111. *Ibíd.* Pp. 29, 69.
112. *Carta a Francisco Conejo.* En Hte. Tournón et Cie. **Copiadores de correspondencia (1887-1879).** F. 156. *Carta a José Quirós.* En **Copiadores de correspondencia (1883-1885).** Ff. 208-209. También existe un reporte sobre el valor de la finca San Juan, en donde se expone que la manzana de café estaba valorada en 500 pesos. En Hte. Tournón et Cie. **Libro Mayor (1881-1885).** F. 91.
113. La crisis tuvo repercusiones muy graves para Costa Rica, don Julio Sánchez Lépez decía: "Claro que hace algunos años se vendían manzanas de café en 6.000 colones, pero era cuando se podía pagar a 100 colones la fanega. Ahora con la dificultad llega a 40 colones, esas mismas manzanas se cotizan a 2.000 pesos. . ." VARIOS. **Julio Sánchez Lépez.** Imprenta Nacional. Heredia. 1934. P. 87.
114. Ref. Apéndice No. 3.

APENDICE N° 1

FACTORES DE CONVERSION: UNIDADES DE SUPERFICIE

<i>Caballería</i>	<i>Manzanas</i>	<i>Varas cuadradas</i>	<i>Hectáreas</i>	<i>Áreas</i>	<i>Metros cuadrados o centiáreas</i>
1	64,3/4	647.500	45	25	35,16
	1	10.000	0	69	88,96
	3/4	7.500	0	52	41,72
	1/2	5.000	0	34	94,48
	1/4	2.500	0	17	47,24
		1	0	0	0,69

<i>Solar</i>	<i>Manzanas</i>	<i>Hectáreas</i>	<i>Áreas</i>	<i>Centiáreas</i>
1	1/4	0	17	47,24
1/2	1/8	0	8	73,62
1/4	1/16	0	4	36,80

FUENTE: Información de la Oficina CATASTRO NACIONAL (1978). Calvo, Joaquín Bernardo. APUNTAMIENTOS. . . . op. cit.: 123.

APENDICE N° 2

TOURNON: EXPORTACIONES DE CAFE (1908-1942)  
(N° de sacos y kilogramos)

AÑOS	Sacos	Kilogramos	AÑOS	Sacos	Kilogramos
1908	6.215	403.975	1926	11.325	639.240
1909	12.495	778.495	1927	12.836	898.520
1910	6.888	433.102	1928	13.078	915.460
1911	8.121	509.679	1929	21.308	1'487.803
1912	7.108	458.686	1930	21.308	1'487.803
1913	6.537	415.349	1931	17.594	1'231.580
1914	11.556	725.258	1932	11.943	836.010
1915	8.460	529.044	1933	17.307	1'216.641
1916	11.545	756.505	1934	10.245	717.150
1917	6.775	445.270	1935	10.649	745.430

AÑOS	SACOS	KILOGRAMOS	AÑOS	SACOS	KILOGRAMOS
1918	7.648	538.340	1936	14.938	1'045.660
1919	6.537	466.850	1937	15.643	1'095.272
1920	8.822	612.792	1938	18.554	1'298.820
1921	12.776	894.491	1939	8.898	622.860
1922	8.245	577.142	1940	12.328	862.960
1923	13.979	977.524	1941	ND	495.110
1924	11.336	793.420	1942	ND	245.000
1925	13.421	939.470			

FUENTE: Costa Rica: Dirección General de Estadística y Censos. ANUARIOS ESTADÍSTICOS (1908-1938).

Costa Rica: Dirección General de Estadística. BOLETIN DE EXPORTACION DE CAFE (1933-1940).

Instituto de Defensa del Café de Costa Rica: "Lista de Exportadores". En REVISTA DEL INSTITUTO DE DEFENSA DEL CAFE (1941 y 1943): 11-13, 85-86.

APENDICE N° 3

FIRMA TOURNON: EVOLUCION DE SUS FINCAS DE CAFE  
(1877-1971)\*

AÑOS	ADQUISICIONES						ENAJENACIONES					DIFERENCIA			
	No. de fincas	No. de fincas acum.	Superf. (mz)	Superf. acum.	No. de fincas con hipot.	ejec. hipot.	No. de fincas	No. de fincas acum.	Superf. (mz)	Superf. acum.	No. de fincas	No. de fincas acum.	Superf. (mz)	Superf. acum.	
1877	1	1		16	0	0	1	1	16	16	0	0	0	0	
1878	14	15	36,5	381	1	8	4	5	10,75	26,75	10	10	354,25	354,25	
1879	0	15	0	381	0	0	0	5	0	26,75	0	10	0	354,25	
1880	5	20	66	447	1	3	0	5	0	26,75	5	15	66	420,25	
1881	8	28	266	713	0	8	6	11	208,88	235,63	2	17	57,12	477,37	
1882	5	33	103	816	0	5	1	12	1,25	236,88	4	21	101,75	579,12	
1883	13	46	73,25	889,25	0	4	5	17	152,8	389,75	8	29	-79,62	499,50	
1884	9	55	14,50	913,75	1	5	3	20	0,70	390,52	6	35	13,73	513,23	
1885	9	64	22	925,75	0	3	8	28	196,57	587,09	1	36	-174,57	338,66	
1886	10	74	19,25	945 *	0	0	2	30	4,25	591,34	8	44	15	353,66	
1887	7	81	6,87	951,87	1	1	9	39	155,51	746,85	-2	42	-148,64	205,02	
1888	3	84	28,75	980,62	0	2	0	39	0	746,85	3	45	28,75	233,77	
1889	0	84	0	980,62	0	0	0	39	0	746,85	0	45	0	233,77	
1890	1	85	0,20	980,62	0	0	2	41	96,75	843,60	-1	44	-96,55	137,22	
1891	3	88	3,5	984,32	0	0	4	45	6	849,60	-1	43	-25	134,72	
1892	0	88	0	984,32	0	0	2	47	2,99	852,55	-2	41	-2,95	131,77	
1893	0	88	0	984,32	0	0	1	48	8,25	860,80	-1	40	-8,28	122,52	
1894	1	89	0,004	984,32	0	0	0	48	0	860,80	1	41	0	123,52	
1895	3	92	0,16	984,48	0	0	0	48	0	860,80	3	44	0,16	123,68	
1896	1	93	0,01	984,49	0	0	0	48	0	860,80	1	45	0	123,68	
1897	0	93	0	984,49	0	0	2	50	2,05	862,85	-2	43	-2,05	121,63	
1898	1	94	0,25	984,74	1	0	1	51	0,02	862,85	0	48	0,25	121,88	
1899	0	94	0	984,74	0	0	0	51	0	862,85	0	43	0	121,88	
1900	0	94	0	984,74	0	0	1	52	1,25	864,10	-1	42	-1,25	120,63	
1901	2	96	1,5	986,24	0	1	1	53	0,25	864,35	1	43	1,25	121,88	
1902	26	122	53,35	1.039,59	1	1	0	53	0	864,35	26	69	53,35	175,23	
1903	3	125	1,2	1.040,79	1	2	5	58	1,74	866,09	-2	67	-0,54	174,69	
1904	0	125	0	1.040,79	0	0	1	59	0,20	866,29	-1	66	-0,20	174,49	
1905	3	128	0,70	1.041,49	0	1	2	61	0,98	867,27	-1	67	-0,28	174,21	
1906	2	130	0,52	1.042,01	1	1	1	62	0,59	867,86	1	68	-0,07	174,14	
1907	3	133	1,34	1.043,35	0	2	2	64	0,98	868,84	1	69	0,36	174,50	
1908	3	136	138	1.044,73	0	1	1	65	0,47	869,31	2	71	0,91	175,41	
1909	0	136	0	1.044,73	0	0	0	65	0	869,31	0	71	0	175,41	
1910	1	137	0,1	1.044,83	0	1	0	65	0	869,31	1	72	0,1	175,51	
1911	0	137	0	1.044,83	0	0	1	66	0,10	869,41	-1	71	-0,1	175,41	
1912	2	139	1,2	1.046,03	0	0	0	66	0	869,41	2	73	1,2	175,61	
1913	1	140	2,6	1.048,63	0	0	0	66	0	869,41	1	74	2,6	178,21	
1914	3	143	3,2	1.051,83	0	3	1	67	2	871,41	2	76	1,2	179,41	
1915	1	144	0,57	1.052,40	0	1	1	68	0,25	871,66	0	76	0,32	179,73	



AÑOS	ADQUISICIONES					ENAJENACIONES				DIFERENCIA			
	No. de fincas	No. de fincas acum.	Superf. (mz)	Superf. acum.	No. de fincas con hipot. ejec. hipot.	No. de fincas	No. de fincas acum.	Superf. (mz)	Superf. acum.	No. de fincas	No. de fincas acum.	Superf. (mz)	Superf. acum.
1916	2	146	0,87	1.053,27	0	0	68	0	871,66	2	78	0,87	180,60
1917	12	158	24,7	1.077,97	0	3	0	68	0	12	90	24,70	205,30
1918	13	171	29,16	1.107,13	0	0	2	70	0,9	11	101	28,23	233,53
1919	15	186	52,37	1.159,50	0	0	4	74	0,89	11	112	51,48	285,01
1920	3	189	29,17	1.188,67	0	0	0	74	0	3	115	29,17	314,18
1921	5	194	1,51	1.190,18	0	0	1	75	0,16	4	119	1,35	315,53
1922	14	208	13,30	1.203,48	0	0	2	77	9,61	12	131	3,69	319,22
1923	2	210	21,64	1.225,12	1	0	2	79	15,66	0	131	5,98	325,20
1924	1	211	1,73	1.226,85	0	0	0	79	0	1	132	1,73	326,93
1925	6	217	33,23	1.260,08	0	0	0	79	0	6	138	33,23	360,16
1926	7	224	6,86	1.266,94	5	0	5	84	11,90	2	140	-5,04	355,13
1927	1	225	11,92	1.278,86	0	0	0	84	0	1	141	11,92	367,05
1928	2	227	0,58	1.279,44	0	0	9	93	0,65	-7	134	-0,07	366,98
1929	2	229	1,65	1.281,09	1	0	3	96	4,65	-1	133	-3	363,98
1930	1	230	0,43	1.281,52	0	1	0	96	0	1	134	0,43	364,41
1931	3	233	25,57	1.307,09	0	2	0	96	0	3	137	25,57	389,98
1932	10	243	7,48	1.314,57	0	9	4	100	1,20	6	143	6,28	396,26
1933	96	339	84	1.398,57	53	16	9	109	9,93	87	230	74,07	470,33
1934	28	367	96,45	1.495,02	4	1	2	111	0,75	26	256	94,70	565,03
1935	17	384	45,15	1.540,17	2	6	3	114	1,3	14	270	43,85	608,88
1936	14	398	54,46	1.594,63	0	1	1	115	0,17	13	283	54,29	663,17
1937	10	408	11,97	1.606,60	0	2	4	119	2,75	6	289	922	672,39
1938	11	419	25,66	1.632,26	1	2	34	153	98	-23	266	-72,34	600,05
1939	12	431	25,48	1.657,74	3	1	2	155	3,25	10	276	22,23	622,28
1940	2	433	0,30	1.658,04	0	2	10	165	12,50	-8	268	-12,20	612,08
1941	3	436	2,47	1.660,51	0	2	0	165	0	3	271	2,47	614,55
1942	8	444	36,21	1.696,72	0	0	0	165	0	8	279	36,21	650,76
1943	9	453	21,78	1.718,50	0	1	1	166	1,03	8	287	20,75	671,51
1944	1	454	0,06	1.718,56	0	0	0	166	0	1	188	0,06	671,57
1945	6	460	14,70	1.733,26	0	0	4	170	26,71	2	290	-12,01	659,56
1946	2	462	2,64	1.735,90	0	0	0	170	0	0	290	2,64	662,20
1947	33	495	180,12	1.916,02	2	0	1	171	1,21	32	324	178,91	841,11
1948	1	496	2	1.918,02	0	0	3	174	12,37	-2	322	-10,37	830,74
1949	2	498	0,27	1.918,29	0	0	6	180	2,53	-4	318	-2,26	828,48
1950	1	499	2,65	1.920,94	0	0	6	186	4,28	-5	313	-1,63	826,85
1951	4	503	4,22	1.925,16	0	0	95	281	454,54	-91	222	-450,32	376,53
1952	4	507	18,14	1.943,30	0	0	8	289	17,10	-4	218	1,04	377,57
1953	3	510	7,36	1.950,66	0	0	2	291	14,65	1	219	-7,29	370,28
1954	3	513	3	1.953,66	0	0	7	298	6,41	-4	215	-3,41	366,87
1955	0	513	0	1.953,66	0	0	17	315	177,44	-17	198	-177,44	189,43
1956	3	516	48,12	2.001,78	0	0	4	319	56,42	-1	197	-8,30	181,13
1957	0	516	1	2.002,78	0	0	15	334	70	-15	182	-69	112,13
1958	2	518	11,72	2.014,50	0	0	0	334	0	2	184	11,72	123,85
1959	0	518	0	2.014,50	0	0	4	338	13,11	-4	180	-13,11	110,74

AÑOS	ADQUISICIONES					ENAJENACIONES				DIFERENCIA			
	No. de fincas	No. de fincas acum.	Superf. (mz)	Superf. acum.	No. de fincas con hipot. ejec. hipot.	No. de fincas	No. de fincas acum.	Superf. (mz)	Superf. acum.	No. de fincas	No. de fincas acum.	Superf. (mz)	Superf. acum.
1960	0	518	0	2,014,50	0	2	340	48,08	1,951,84	-2	178	-48,08	62,66
1961	0	518	0	2,014,50	0	0	340	0	1,951,84	0	178	0	62,66
1962	0	518	0	2,014,50	0	0	340	0	1,951,84	0	178	0	62,66
1963	0	518	0	2,014,50	0	0	340	0	1,951,84	0	178	0	62,66
1964	0	518	0	2,014,50	0	0	340	0	1,951,84	0	178	0	62,66
1965	0	518	0	2,014,50	0	0	340	0	1,951,84	0	178	0	62,66
1966	0	518	0	2,014,50	0	18	358	28,60	1,980,44	-18	160	-28,60	34,06
1967	0	518	0	2,014,50	0	3	361	6,27	1,986,71	-3	157	-6,27	27,79
1968	0	518	0	2,014,50	0	0	361	0	1,986,71	0	157	0	27,79
1969	0	518	0	2,014,50	0	0	361	0	1,986,71	0	157	0	27,79
1970	0	518	0	2,014,50	0	4	365	0,60	1,987,31	-4	153	-0,60	27,19
1971	2	520	10	2,024,50	0	7	372	25,18	2,012,49	-5	148	-15,18	12,01

FUENTE: Registro Público

- \*1. Léase: acum. = acumuladas  
mz = manzanas  
superf. = superficie  
hipot. = hipoteca  
ejec. hipot. = ejecución hipotecaria
- El período fue escogido con el siguiente criterio: se inició este cuadro con la primera inscripción que realizó Tournón de una finca de café en el Registro Público. No se verificó la adquisición de ninguna finca anterior a la fundación de esta Institución. Termina hasta que la Sociedad Anónima Tournón se liquidó y el total de sus propiedades se traspasaron o vendieron a otras empresas.
  - Sólo se tomaron en cuenta las fincas sembradas de café a la hora de su adquisición aunque luego lleguen a formar parte de una propiedad urbana.
  - Se utilizó la medida de superficie "manzana", ya que a nivel de la estructura agraria cafetalera es más usado ese término que el de hectárea. Incluso el Censo Cafetalero Costarricense se realizó basado en dicha medida.
  - Se comprendieron los derechos sobre la tierra localizándolos en forma territorial; mientras que los pocos arrendamientos existentes se excluyeron.

APENDICE N° 4

SUPERFICIE ADQUIRIDA POR EJECUCIONES HIPOTECARIAS  
A FINCAS DE CAFE (1878-1943)\*

<i>AÑO</i>	<i>MANZANAS</i>	<i>AÑO</i>	<i>MANZANAS</i>
1878	109,02	1914	3,25
1880	65,29	1915	0,57
1881	265,92	1916	0,80
1882	103,00	1917	0,35
1883	64,03	1930	0,43
1884	5,50	1931	23,57
1885	5,80	1932	7,00
1887	0,90	1933	15,50
1888	2,00	1934	8,76
1901	0,25	1935	10,79
1902	1,30	1936	0,20
1903	1,33	1937	1,12
1905	0,50	1938	7,11
1906	0,52	1939	0,41
1907	0,98	1940	0,30
1908	0,46	1941	2,37
1910	0,10	1943	3,37
TOTAL:			712,45

FUENTE: Registro Público.

\* El número de fincas adquiridas por este mecanismo se encuentra en el Apéndice N° 3.

APENDICE Nº 5

TOURNON: FINCAS TRASPASADAS POR DEUDAS  
(1878-1883)

AÑOS	DEUDOR	MANZANAS	UBICACION	FUENTE
1878	Francisco Mora Ulloa	28	Concepción	Finca 3.978
1878	Francisco Mora Ulloa	12	San Fco. de Dos Ríos	12.814
1878	Francisco Mora Ulloa	2	San Fco. de Dos Ríos	12.815
1878	Gerónimo Esquivel Marta Carrillo	35	Las Pavas	14.566
1878	Juan Ramírez	34	La Unión	2.237
1878	Juan Ramírez	0,50	La Unión	7.150
1878	Juan Ramírez	0,17	La Unión	5.602
1880	Jesús Cordero	30	Concepción	168
1881	José Conejo	84	Orosi	3.104
1881	José Conejo	1,20	La Unión	4.289
1881	José Conejo	27	La Unión	4.608
1881	José Conejo	7	La Unión	4.632
1881	Juan Orlich	100	San Rafael (Cartago)	4.732
1881	Juan Orlich	35	San Rafael (Cartago)	2.772
1882	Julio Carranza	8	Grecia	8.005
1882	Julio Carranza	94	Grecia	9.140
1883	Alejo Aguilar	36	Grecia	7.644
1883	Atanacio Gutiérrez	26	Orosi	3.828
1883	Atanacio Gutiérrez	84	Orosi	3.104

FUENTE: Registro Público.

APENDICE Nº 6

TIBAS: VALOR DE CADA MANZANA SEMBRADA DE CAFE  
(1870-1940)\*

AÑOS	VALOR ABSOLUTO	VALOR EN FAN/CAFE	AÑOS	VALOR ABSOLUTO	VALOR EN FAN/CAFE
1870	\$ 540	56,84	1906	ND	--
1871	533	71,06	1907	¢ 1.684,2	80,20
1872	500	43,47	1908	557	26,52
1873	834	72,52	1909	4.000	216,21
1874	682,7	36,90	1910	1.608,6	76,60
1875	950	70,37	1911	2.200	91,66
1876	300	17,14	1912	3.000	100,00
1877	710,7	47,38	1913	3.625	106,61
1878	600	36,36	1914	1.893	82,30
1879	ND	--	1915	ND	--
1880	800	50,00	1916	2.000	100,00
1881	384,6	30,76	1917	3.054	109,07
1882	544	60,44	1918	3.500	175,00
1883	504,9	56,10	1919	1.350	19,28
1884	525,6	58,40	1920	2.000	58,82
1885	604,6	63,64	1921	3.333,3	47,61

AÑOS	VALOR ABSOLUTO	VALOR EN FAN/CAFE	AÑOS	VALOR ABSOLUTO	VALOR EN FAN/CAFE
1886	558	41,33	1922	3.051,7	38,14
1887	666,6	44,44	1923	4.636,3	66,23
1888	955,6	46,61	1924	1.250	16,66
1889	1.406	66,95	1925	6.000	58,82
1890	1.400	60,86	1926	ND	-
1891	2.160	77,14	1927	5.818	53,87
1892	2.500	73,52	1928	3.000	29,12
1893	3.578	94,15	1929	ND	-
1894	3.500	76,08	1930	ND	-
1895	4.000	100,00	1931	6.000	93,75
1896	2.333	58,32	1932	4.000	95,23
1897	4.000	114,28	1933	4.000	102,56
1898	2.200	100,00	1934	2.503	40-37
1899	1.250	56,81	1935	3.000	71,42
1900	1.000	50,00	1936	ND	-
1901	997,1	55,39	1937	ND	-
1902	1.390	69,50	1938	1.000	21,73
1903	1.440	72,00	1939	ND	-
1904	3.340	136,32	1940	4.000	100,00
1905	1.153	62,32			

FUENTE: Registro Público, Archivos Familia Von Schoeter, precios pagados en la Finca La Raya. Documento suministrado amablemente por Carolyn Hall.

\* De 1870 a 1900 el valor absoluto es en pesos y de 1901 a 1940 en colones.

APENDICE N° 7

TOURNON: DISTRIBUCION GEOGRAFICA DE LA SUPERFICIE DE LAS FINCAS DE CAFE ADQUIRIDAS  
(1877-1955), EN MANZANAS

PROVINCIA	COMPRAS				EJECUCIONES HIPOTECARIAS					
	Menos 1	1-4	5-39	Más 40	Total	Menos 1	1-4	5-39	Más 40	Total
Heredia	52	67	27	2	148	22	13	5	0	40
San José	97	57	16	0	262	20	16	9	0	45
Cartago	1	2	1	0	4	4	1	6	2	13
Alajuela	0	0	1	0	1	0	0	2	1	3
Total	185	126	45	2	358	46	30	22	3	101
0/0	51,6	35,1	12,5	0,5	100	45,5	29,7	21,7	2,9	100

Fuente: Registro Público.

FIRMA TOURNON: FINCAS DE CAFE  
(1920-1925-1930-1935)  
(VALOR ABSOLUTO Y SUPERFICIE EN MANZANAS)\*

FINCAS	1920		1925		1930		1935	
	Superf.	Valor	Superf.	Valor	Superf.	Valor	Superf.	Valor
Estación	34,25	35.000	34,00	26.000	34,00	26.000	ND	26.000
San Gabriel	38,00	38.000	42,00	31.500	42,00	31.500	ND	-
Trinidad	24,50	25.000	24,50	20.000	24,50	20.000	ND	20.000
San Vicente	28,50	24.000	28,50	13.000	28,50	13.000	ND	13.000
Venegas	15,25	14.000	15,25	7.000	15,25	7.000	ND	7.000
Tibás	26,00	19.000	26,00	10.000	26,00	10.000	ND	10.000
Ofárola	11,50	8.000	11,50	3.500	11,50	3.500	ND	3.500
Virilla	6,00	5.000	6,00	1.000	6,00	1.000	ND	1.000
Tures	2,50	4.000	-	-	-	-	ND	1.000
Los Piuses			19,33	14.500	19,33	14.500	ND	14.500
La Ermita			2,50	1.000	2,50	1.000	ND	1.000
Coronado					22,00	5.000	ND	5.000
Chacón					0,50	300	ND	300
Jiménez					5,50	4.512	ND	-
San Isidro							ND	16.000
Vidal							ND	31.500
Rafael							ND	37.000
Montero							ND	4.650
Rojas							ND	4.700
Ipís							ND	1.500
Zúñiga							ND	2.500
Sabanilla							ND	6.500
Viquez							ND	10.000
Canoas							ND	2.000
Santa Rosa (en formación)							ND	11.000

FUENTE: Inventarios 1920, 1925, 1930, 1935.

\* Años 1925, 1930, 1935: valor en dólares. Año 1920: valor en colones.



APENDICE N° 9

FIRMA TOURNON: FINCAS DE CAFE REFUNDIDAS  
(1918-1955)

AÑO REFUNDICION	No. de FINCAS	AREA (MZ)	UBICACION	AÑO 1º COMPRA	FUENTE
1917	7	12,40	San Vicente de Moravia	1917	Finca: 54.538
1918	52	52,10	Guadalupe	1883	55.377
1918	8	29,00	San Juan de Tibás	1902	55.383
1918	11	34,80	San Juan de Tibás	1882	55.379
1918	24	41,40	San Vicente de Moravia	1880	55.381
1922	3	3,50	San Rafael de Heredia	1922	30.362
1927	6	5,40	Guadalupe	1926	73.837
1934	2	5,00	San Isidro de Heredia	1934	34.360
1937	11	25,50	San Isidro de Heredia	1934	34.897
1939	3	10,00	San Miguel de Heredia	1938	39.344
1943	6	30,00	Florida de Tibás	1888	114.129
1944	2	8,40	San Miguel de Heredia	1933	45.688
1947	3	2,50	Collima de Tibás	1884	112.220
1948	2	2,10	San Juan de Tibás	1933	113.199
1948	6	20,00	San Gerónimo de Moravia	1934	114.938
1949	2	29,10	San Isidro de Heredia	1937	45.675
1949	4	24,40	San Isidro de Heredia	1934	45.679
1949	3	2,10	San Isidro de Heredia	1936	45.674

AÑO REFUNDICION	No. de FINCAS	AREA (MZ)	UBICACION	AÑO 1º COMPRA	FUENTE
1949	2	0,46	San Juan de Tibás	1933	114.231
1949	3	1,00	San Juan de Tibás	1933	116.161
1949	4	6,00	San Juan de Tibás	1933	116.171
1949	2	0,40	San Juan de Tibás	1933	115.481
1949	3	7,60	San Gerónimo de Moravia	1937	117.751
1949	7	4,50	San Isidro de Heredia	1937	45.656
1949	3	7,50	San Miguel de Heredia	1933	45.689
1949	4	2,30	San Miguel de Heredia	1922	45.687
1949	2	10,70	San Miguel de Heredia	1917	45.642
1950	4	3,00	San Antonio de Coronado	1935	117.722
1950	3	1,10	San Antonio de Coronado	1935	116.743
1950	4	1,00	San Juan de Tibás	1933	110.287
1950	5	0,80	San Juan de Tibás	1933	119.146
1950	3	1,00	San Juan de Tibás	1933	117.734
1950	4	0,98	San Juan de Tibás	1933	117.708
1950	4	1,00	San Juan de Tibás	1933	117.706
1950	3	1,00	San Juan de Tibás	1933	116.489
1950	3	2,90	San Juan de Tibás	1933	116.439
1950	3	1,00	San Juan de Tibás	1933	118.075
1950	5	0,90	San Juan de Tibás	1933	118.079
1950	3	0,90	San Juan de Tibás	1933	119.090
1950	4	0,80	San Juan de Tibás	1933	119.110
1951	9	11,50	San Juan de Tibás	1933	120.195
1954	2	2,20	San Juan de Tibás	1933	130.141
1957	2	3,60	Colima de Tibás	1921	140.939

FUENTE: Registro Público.

APENDICE N° 10

CENSO CAFETALERO DE COSTA RICA: SUMARIO DE LOS CANTONES CENTRAL, GOICOECHEA, CORONADO, TIBAS, MORAVIA DE SAN JOSE:  
SANTO DOMINGO Y SAN ISIDRO DE HEREDIA

LOCALIDAD	N° FINCAS	No. DUEÑOS		CULTIVOS (Mz)							Rendimientos fanega/manzana		PRODUCCION FANEGAS	Número BENEFICIOS	POBLACION RURAL
		Extran-jeros.	Total	CAFE	OTROS					TOTAL GENERAL	con abono	sin abono			
					POTRERO	REPASTO	CAÑAL	INCULTO	OTROS TOTAL						
COSTA RICA	25.477	293	21.576	68.578	61.818	16.579	13.065	102.231	115.875	286.685	9,26	5,86	469.644	220	144.026
Cantón Ctl.	1.007	44	983	3.788	690	74	75	259	863	4.911	9,82	5,26	33.461	13	8.970
Goicoechea	424	9	376	1.177	437	0	38	58	508	1.743	9,86	6,97	7.938	4	2.291
Coronado	184	3	166	369	245	0	48	10	307	687	12,0	6,40	2.608	0	1.002
Tibás	583	7	451	875	85	0,7	8	13	94	984	12,8	7,80	8.434	0	2.623
Moravia	603	7	447	907	340	0	34	13	455	1.376	10,1	7,10	7.138	2	1.989
Sto. Domingo	910	6	854	1.826	442	0	30	36	573	2.436	12,7	8,68	17.004	5	3.908
Sn. Isidro	595	3	442	1.040	339	0	21	27	454	1.522	8,6	5,78	6.343	1	1.796
TOTAL	4.306	79	3.719	9.985	2.579	74,7	256	418	3.256	13.660	10,8	6,85	82.928	25	22.579

FUENTE: Instituto de Defensa del Café. "El Instituto levanta. . .". Art. cit.

## COLABORADORES DE ESTE NUMERO DE LA REVISTA DE HISTORIA

GERTRUD PETERS SOLORZANO. Costarricense. Licenciada en Historia por la Universidad de Costa Rica, en 1979. Estudios de posgrado en la Universidad de Tulane, 1979-1980, y la maestría en Historia de la Universidad de Costa Rica posteriormente. Autora de *Fuentes para el estudio del comercio de los Estados Unidos con Costa Rica: siglos XIX y XX*, en **Revista de Historia**, V. IV, No. 8, Ene.-Jul., 1979, pp. 83-107, y de *Historia reciente de las grandes empresas cafetaleras, 1950-1980*, que se publicará en el número especial de la **Revista de Historia** con los resultados del simposio "Historia, problemas y perspectivas agrarias en Costa Rica". Actualmente es Coordinadora de Investigación de la Escuela de Historia de la Universidad Nacional.

RODRIGO QUESADA MONGE. Costarricense. Licenciado en Historia por la Universidad de Costa Rica en 1977, y candidato al doctorado en la Universidad de Londres. Autor de *Centroamérica y Gran Bretaña. La composición del comercio exterior, 1851-1914*, por salir en **Anuario de Estudios Centroamericanos**. Su tesis de doctorado se refiere a las relaciones comerciales y financieras entre Gran Bretaña y Costa Rica, de 1824 a 1914. Exdirector de docencia de la Facultad de Ciencias Sociales de la Universidad Nacional, actualmente es Subdirector de la Escuela de Historia de la Universidad Nacional y Coordinador de Docencia en la misma.

EMILY ROSENBERG. Norteamericana. Autora de varios trabajos sobre historia política de América Latina, especialmente en el campo de las relaciones internacionales. Actualmente es profesora en MacAllister College, Estados Unidos.

EUGENIO SANCHO RIBA. Costarricense. Doctorado en Historia por la Universidad de Indiana, con tesis de grado sobre historia sociopolítica costarricense en la segunda mitad del siglo XIX. Ha sido profesor en la Escuela de Historia y Geografía de la Universidad de Costa Rica, y más recientemente en Mersserbourg College, Florida, Estados Unidos.