

# EL CAFE Y LAS TRANSACCIONES INMOBILIARIAS EN COSTA RICA (1800-1850): UN BALANCE

*Yolanda Baires Martínez*

Varios trabajos publicados en los años recientes tratan de profundizar en diversos temas relativos a aspectos socioeconómicos de la Costa Rica de los inicios de la expansión cafetalera.<sup>1</sup> Resumiremos a continuación nuestras nuevas investigaciones sobre el tema, que deben considerarse como una revisión de nuestro aporte efectuado en 1975.<sup>2</sup>

Roger Churnside<sup>3</sup> intentó demostrar que sí existe un proceso temprano de concentración de la propiedad de la tierra en la economía del café, llamando la atención -éste ha sido sin duda el aspecto más estimulante de su trabajo- sobre la necesidad de definir rigurosamente el concepto y las medidas utilizadas en la apreciación del fenómeno.

En nuestra opinión, la caracterización de Cardoso<sup>4</sup> y Hall<sup>5</sup> en cuanto al paisaje agrario predominante en la economía cafetalera entre 1850 y 1935 (predominio de las propiedades "pequeñas"; existencia de propiedades "grandes", pero abarcando una extensión relativamente reducida del total cultivado con café) no ha sido desmentida.

El censo agropecuario de 1950, el primero que permite calcular con propiedad un índice de concentración como el de Gini, nos da un valor de 36.1% para la agricultura del café.<sup>6</sup> Como la concentración es algo relativo, digamos como referencia que, calculado para los cafetales salvadoreños según datos del censo de 1954 - 1955 el valor de dicho índice era de 66%. Debemos señalar además que los intentos de Churnside para estimar la concentración en 1955 no dejan de dar un resultado sorprendente: el valor del índice de Gini (calculado por nosotros) es de 15.5% para el área cultivada con café<sup>7</sup> y de 40% para el área total en fincas de café.<sup>8</sup>

El error básico que reconozco en mi trabajo es el de haber utilizado el valor de las compra-ventas de tierra, legalmente registradas, como un indicador de la cantidad de tierra. El 95% de las 3203 transacciones inmobiliarias rurales que estudiamos para el período 1800 - 1850 tenían consignado el valor pero no la extensión. Es muy curioso que ni Churnside ni Ramírez<sup>9</sup> señalen este error básico que se origina en el planteamiento de Moretson de Andrade.<sup>10</sup>

Es obvio que el valor de una transacción inmobiliaria puede convertirse en un indicador válido de su extensión, únicamente en el caso de existir muy

pocas variaciones espaciales y temporales en el precio de la tierra. Además, debe poder discriminar del valor total, lo que corresponde propiamente a la tierra, es decir, con exclusión de casas, beneficios, cultivos en producción, etc. Como quedó bien documentado en nuestro trabajo de 1975<sup>11</sup> ninguno de estos supuestos puede aplicarse al caso que nos ocupa. En consecuencia, las transacciones inmobiliarias pueden utilizarse como un indicador, de mucha utilidad, para otros aspectos, pero de ninguna manera para medir la concentración de la propiedad fundiaria.

En ausencia de datos censales adecuados, el único camino válido para reconstituir la propiedad territorial, parece ser el emprendido por G. Peters<sup>12</sup> a partir del Registro Público. Dicho sea de paso, este estudio confirma, con la familia Tournon, la estrategia esbozada por Carolyn Hall<sup>13</sup>: los "grandes cafetaleros" difícilmente sobrepasaron, entre 1850 y 1955 la extensión total de 800 a 1000 manzanas, con un conjunto de fincas dispersas en todo el Valle Central. El proceso de remembramiento fundiario, a través de la compra, o ejecución hipotecaria de pequeños propietarios, resultó lento y a menudo difícil.

A la luz de las consideraciones anteriores efectuamos un nuevo procesamiento de las compra-ventas inmobiliarias rurales para el período 1800 - 1850, construyendo tablas y gráficos que posibilitan un examen de las compra-ventas según número, valor total y escala de valor de las transacciones. Los resultados de este nuevo análisis se presentan en los Cuadros Nos. 1, 2, 3, y 4. Se incluyen también las curvas Lorenz (Gráficos No. 1 y 2) y las curvas de concentración del período 1831 - 1850 (Gráfico No. 3).

El análisis detallado de estos datos nos permite formular los siguientes comentarios:

- a. Ordenando las compra-ventas netas según valor, encontramos en el caso de San José (Ver Cuadro No. 6), que las primeras 26 personas totalizan, para el período 1831 - 1850 un valor de 361.066 pesos, es decir el 45% del valor total de las transacciones en ese período y en ese mismo protocolo. Un patrón bastante similar se observa en el caso de Cartago, Heredia y Alajuela (ver Gráfico No. 3); aunque debe notarse que el valor absoluto de las compras netas es en las otras provincias muchísimo menor que en el caso de San José (ver Cuadros Nos. 1, 2, 3, y 4).
- b. Clasificando el conjunto de las compra-ventas por número y valor acumulado según intervalos de valor, se construyeron las curvas de

Lorenz (Gráficos Nos. 1 y 2 ) y se calcularon los índices de concentración de Gini (Cuadro No. 5). Para el período de 1800 -1830 el índice arrojó un valor de 31.5% en San José y 28.6% en Alajuela. En ese mismo período la concentración es bastante mayor en Cartago 49.8% y 44.7% en Heredia. La situación se modifica en el período siguiente produciéndose una elevación general del nivel de concentración (con excepción de Cartago), notorio especialmente en San José, donde el índice pasa a ser de 55%.

- c. Debe notarse que entre 1800 - 1830 hubo en San José sólo 6 transacciones con un valor superior a 1000 pesos (3.2% del total de operaciones, 22.5% del valor total transado). En Cartago sólo hubo 3 transacciones en esa situación (1% del total de operaciones y 9.8% del valor total transado). En Heredia 2 compra-ventas superaron los 1000 pesos. El período 1831 - 1850 contrasta grandemente. En San José hay 130 compra-ventas que sobrepasan los 1000 pesos (15% del número total, 70% del valor). La situación se repite en Cartago, Heredia y Alajuela (ver Cuadros Nos. 2, 3 y 4), en proporciones similares pero a una escala considerablemente menor en números absolutos.

¿Cómo pueden interpretarse estos resultados? El período 1831 - 1850 se caracteriza no sólo por un gran salto en el monto de las compraventas y el precio de la tierra. También se observa una concentración en el mercado de transacciones inmobiliarias. Los 26 compradores identificados para San José son miembros connotados de la élite cafetalera y está claro que movilizaron apreciables cantidades de capital-dinero en la adquisición de tierras, cafetales, beneficios y cabezas de ganado.

Pero en este dinámico proceso de compraventas se observa también la participación de un sector mayoritario en número (747 personas) con compras de hasta 1000 pesos. Si a esto agregamos que entre 1831 - 1850 hubo 150 compradores que adquirieron tierras por un valor mayor a los 1000 pesos, mientras que en 1800 - 1830 sólo hubo 6 personas que superaron esa cifra, parecería que debemos confirmar la presunción de Gudmundson<sup>14</sup> en el sentido de que existió una pequeña burguesía rural que movilizó recursos financieros de alguna importancia, ante las favorables perspectivas del cultivo del café.

**Cuadro No. 1:** Compraventas inmobiliarias registradas en el protocolo de San José (1800 - 1830; 1831 - 1850), clasificadas según número y valor.

**SAN JOSE: 1800 - 1830**

Intervalos de valor en pesos	No. de Compraventas	Porcentajes	Valor total en pesos	Porcentajes
Menos de 100 pesos	90	48.6	6.857	17.2
101-500	81	43.8	18.564	46.4
501-1000	8	4.3	5.558	13.9
1001 y más	6	3.2	9.000	22.5
<b>TOTALES</b>	<b>185</b>	<b>100.0</b>	<b>39.979</b>	<b>100.0</b>

**SAN JOSE: 1831 - 1850**

Intervalos de valor en pesos	No. de Compraventas	Porcentajes	Valor total en pesos	Porcentajes
Menos de 100 pesos	290	33.1	74.101	9.3
101 - 500	366	41.7	91.133	11.4
501 -1000	91	10.4	71.210	8.9
1001-1500	36	4.1	46.014	5.8
1501-2000	21	2.4	40.847	5.1
2001-2500	5	0.6	12.400	1.6
2501-3000	13	1.5	37.907	4.8
3001-3500	2	0.2	7.000	0.9
3501-4000	11	1.3	43.600	5.5
4001-4500	5	0.6	21.900	2.7
4501-5000	6	0.7	30.000	3.8
5001-5500	1	0.1	5.084	0.6
5501-6000	6	0.7	35.490	4.5
Más de 6000	24	2.7	279.717	35.1
<b>TOTALES</b>	<b>877</b>	<b>100.0</b>	<b>796.403</b>	<b>100.0</b>

**Cuadro No. 3:** Compraventas inmobiliarias registradas en el protocolo de Heredia (1800 - 1830; 1831 - 1850) clasificadas según número y valor e índice de concentración de Gini.

**HEREDIA: 1800 - 1830**

Intervalos de valor en pesos	No. de Compraventas	Porcentajes	Valor total en pesos	Porcentajes
Menos de 100	23	40.4	1.250	8.7
101 a 500	28	49.1	5.204	36.1
501 a 1000	4	7.0	2.859	19.8
1001 y más	2	3.5	5.100	35.4
<b>TOTAL</b>	<b>57</b>	<b>100.0</b>	<b>14.413</b>	<b>100.0</b>

**HEREDIA: 1831 - 1850**

Intervalos de valor en pesos	No. de Compraventas	Porcentajes	Valor total en pesos	Porcentajes
Menos de 100	73	25.0	3.952	3.1
101 a 500	165	56.5	3.952	29.3
501 a 1000	52	11.0	22.874	17.9
1001 y más	22	7.5	63.345	49.7
<b>TOTAL</b>	<b>292</b>	<b>100.0</b>	<b>127.582</b>	<b>100.0</b>

Cuadro No. 4: Compraventas inmobiliarias registradas en el protocolo de Alajuela (1800 - 1850; 1831 - 1850) clasificadas según número y valor e índice de concentración de Gini.

ALAJUELA: 1800 - 1830

Intervalos de valor en pesos	No de Compraventas	Valor total Porcentajes	en pesos	Porcentajes
Menos de 100	51	67.1	2.587	38.5
101 a 500	25	32.9	4.134	61.5
501 a 1000	0	0	0	0
1001 y más	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>76</b>	<b>100.0</b>	<b>6.721</b>	<b>100.0</b>

ALAJUELA: 1831 - 1850

Intervalos de valor en pesos	No. de Compraventas	Porcentajes	Valor total en pesos	Porcentajes
Menos de 100	135	28.3	6.518	4.2
101 a 500	282	59.1	63.315	42.2
501. a 1000	33	6.9	26.197	16.9
10001 y más	27	5.7	56.939	36.7
<b>TOTAL</b>	<b>477</b>	<b>100.0</b>	<b>154.969</b>	<b>100.0</b>

**Cuadro No. 5:** Indices de concentración de Gini para San José, Cartago, Heredia y Alajuela. 1800 - 1830; 1831 - 1850.

Períodos	San José	Cartago	Heredia	Alajuela
1800 - 1830	31.5	49.8	44.7	28.6
1831 - 1850	55.0	44.4	49.1	41.0

**Nota:** El índice de Gini se calculó mediante la fórmula aproximada:

$$C = \sum_{i=1}^n 1/2 \left( f_i - x_i \right) I$$

$f_i$  = No. relativo de transacciones en cada categoría de k escala de valor.

$x_i$  = Valor relativo de las transacciones en cada categoría de la escala de valor.

Cuadro No. 6: Compradores registrados en el protocolo de San José (1831 - 1850) que sobrepasaron, con una o más transacciones, los 5000 pesos, ordenados según el valor total de las operaciones.

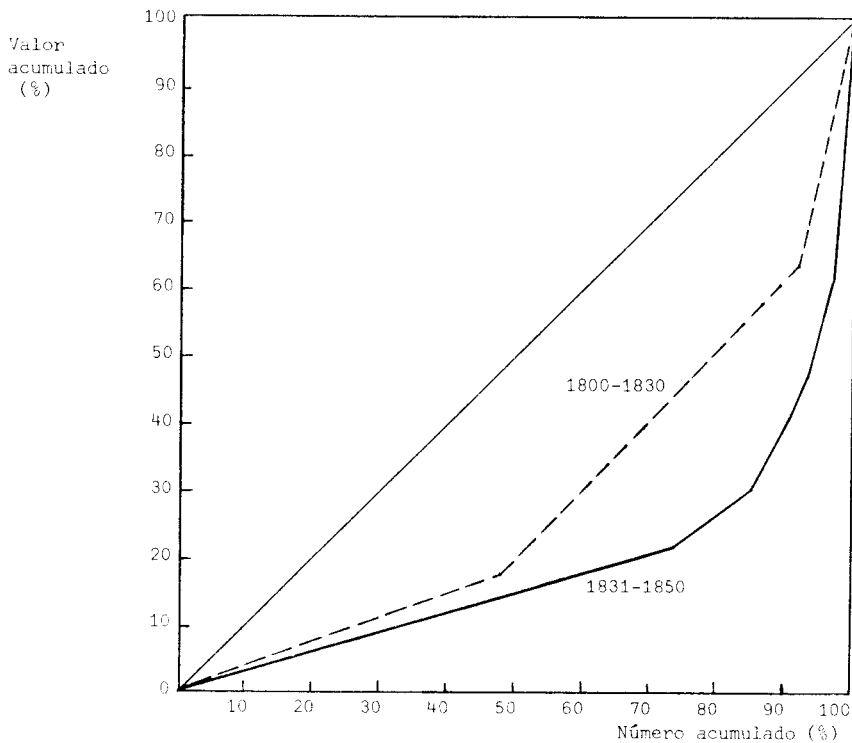
SAN JOSE: 1831 - 1850

Comprador	Valor	Valor acumulado	% en el valor total de las transacciones registradas
1 Lorenzo de Vars	41.743	41.743	5%
2 Gordiano Fernández	34.713	76.456	10%
3 Santiago Fernández	31.817	108.273	14%
4 Cecilio Quesada	26.458	134.731	17%
5 Mariano Montealegre	24.435	159.166	20%
6 Ramón Quirós	21.000	180.166	23%
7 Pío Fernández	20.300	200.466	25%
8 Antonio Castro	14.500	214.966	27%
9 Ricardo Ferrer	12.000	226.966	28%
10 John M. Young & Cía.	10.500	237.466	32%
11 Juan Young	10.000	247.966	28%
12 Nicolas Sáenz	10.000	257.466	32%
13 Santiago y Bruno Carranza	10.000	267.466	34%
14 Juan Rafael Mora	9.859	277.325	35%
15 José Espiritu Santo Echandi	9.700	287.025	36%
16 Miguel Mora	9.000	296.025	36%
17 Narciso Esquivel	8.400	304.425	38%
18 Vicente Aguilar	8.250	312.675	39%
19 Napoleón Millet	8.000	320.675	40%
20 Juan Salazar	6.716	327.391	42%
21 Bárbara Bonilla	6.000	333.391	42%
22 José María Castro	5.625	344.841	43%
23 Ramón Castro	5.625	344.841	43%
24 Gordiano y Santiago Fernández	5.625	350.466	44%
25 Domingo Carranza	5.600	356.066	45%
26 José Joaquín Mora	5.000	361.066	45%



# GRAFICO No. 1:

Compraventas registradas en el protocolo de San José en número y valor acumulados (Curva de Lorenz). Períodos 1800 - 1830; 1831-1850.

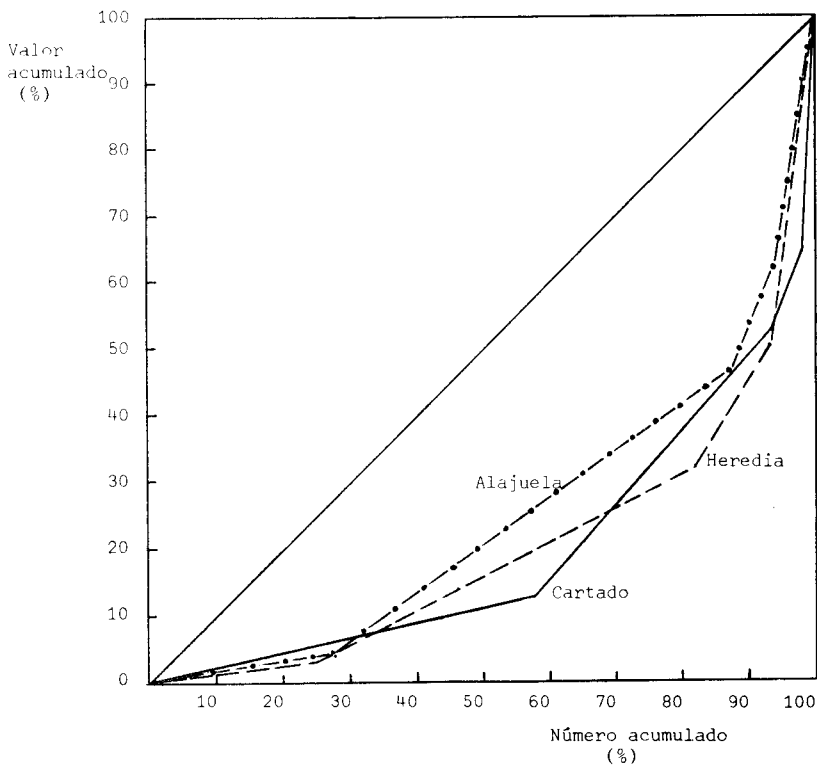


FUENTE:  
Cuadro No. 1

**GRAFICO No. 2:**

**Compraventas registradas en los protocolos de Cartago,  
Alajuela y Heredia en número y valor acumulados (Curvas de  
Lorenz).**

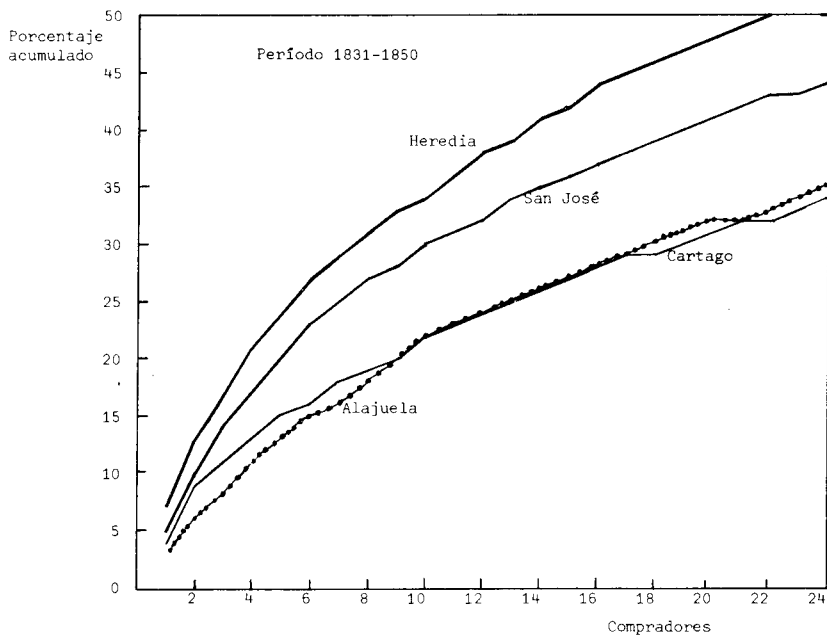
**Período 1831 - 1850.**



**FUENTE:  
Cuadro No 2.**

### GRAFICO No. 3

Curvas de concentración de las compraventas registradas en los protocolos de San José, Cartago, Alajuela y Heredia. Porcentaje acumulado por los primeros 24 compradores con respecto al valor total de las compraventas.



FUENTE:  
Cuadros Nos. 2, 3 y 4.

## NOTAS

1. Churnside, Roger, **Op.cit.**;  
Gudmundson, Lowell, **Op.cit.**; Peters, Gertrud, **Op. cit.**;
2. Baires Martínez, Yolanda **Op. cit.**;
3. Churnside, **Op. cit.**
4. Cardoso, Ciro F.S. **Op. cit.**
5. Hall, Carolyn, **Op. cit.**
6. Pérez Brignoli, Héctor, **Op. cit.**
7. Churnside, **Op. cit.**, Cuadro E.
8. **Ibíd.**, Cuadro D
9. Ramírez, Mario, **Op. cit.**
10. Moretszon de Andrade, F., **Op. cit.**
11. Baires, **Op. cit.**, Cuadros No. 11 y 12.
12. Peters, **Op. cit.**
13. Hall, **Op. cit.**
14. Gudmundson, **Op. cit.**

## BIBLIOGRAFIA

1. Baires Martínez, Yolanda. **Las transacciones inmobiliarias en el Valle Central y la expansión cafetalera de Costa Rica (1800 - 1850)**, Tesis para optar al grado de Licenciatura en Sociología, Universidad de Costa Rica, 1975.
2. Cardoso, Ciro F.S. "La formación de la hacienda cafetalera en Costa Rica (Siglo XIX)", **Estudios Sociales Centro americanos**, No.6, 1973.
3. Churnside, Roger. **La concentración de la tierra en Costa Rica (1800 - 1935). En torno a algunos métodos en el análisis de su estudio.** Instituto de Investigaciones Económicas, Universidad de Costa Rica, mayo 1978.
4. Gudmundson, Lowell. **Estratificación Socio-racial y económica de Costa Rica: 1700 - 1850**, San José, UNED, 1978.
5. Hall Caroly. **El Café y el desarrollo.**

**SECCION**

**CRITICA  
BIBLIOGRAFICA**