

## COMPRAVENTAS DE CAFETALES Y HACIENDAS DE CAFÉ EN EL VALLE CENTRAL DE COSTA RICA (1834-1850)

*Eugenia Rodríguez  
Iván Molina*

### Abstract

This paper analyses the commerce of coffee farms in the Central Valley of Costa Rica during the years 1834-1850, the spatial distribution of the farms, the contract of sale terms (time for payment, interest), the distinctive traits of the farms (extension, land use) and the social roots of buyers and sellers.

### Resumen

En este artículo, se analiza el comercio de cafetales y haciendas de café en el Valle Central de Costa Rica durante el período 1834-1850; se examina la distribución espacial de las fincas cafetaleras; se detallan las condiciones en que se transaban (prima, plazo, tasa de interés) tales fundos, así como sus características físicas (tamaño, uso del suelo); y se identifican los sectores sociales involucrados en la compra y venta de tales bienes raíces.

El 3 de junio de 1850, Leonzo de Vars, comerciante francés avecindado en San José, compró al español Vicente Fábrega, en 30.000 pesos, una hacienda de café ubicada en el distrito de la Uruca, compuesta de 86 manzanas, potrero, casa de habitación y beneficio<sup>1</sup>. La trayectoria de esta finca es de sumo interés: en 1833, Manuel Fernández -a la sazón vicejefe del Estado- compró a plazos las 239 manzanas de la Cofradía de las Animas, en 9.561 pesos; entre 1834 y 1839, vendió diez fincas, con un área total de 228 manzanas, en 9.570 pesos. El pedazo más extenso, de 80 manzanas, lo adquirió Juan Rafael Mora, por 3.353 pesos, el 30 de enero de 1835<sup>2</sup>.

El comprador, en difícil trance económico por la bancarrota y óbito de su padre Camilo Mora<sup>3</sup>, entregó 300 pesos de contado. La deuda, que liquidaría en un plazo que no se especificó, devengaría -entretanto- un rédito del 6 % anual. El nuevo dueño, de amplio espíritu empresarial, desplazó sin tardanza el pasto por el café y edificó una vivienda y un patio de beneficio. El 7 de enero de 1839, Mora vendió la hacienda a Vicente Fábrega por la bonita suma de 8.000 pesos; al adquirir la finca, el

último se encargó del gravamen por 3.353 pesos en favor del municipio de San José<sup>4</sup>. Los otros 4.647 pesos los abonaría al vendedor ulteriormente.

La experiencia de Leonzo de Vars fue parecida: adelantó 5.000 pesos de prima y se comprometió a cancelar el saldo -en cuenta los 3.353 pesos del tesoro edilicio- a 13 años plazo; en la práctica, lo hizo en ocho<sup>5</sup>. La suerte de esta finca devela las ventajosas condiciones en que se privatizó la tierra de "manos muertas": diecisiete años después de que Fernández adquiriera el terreno y tras pertenecer a cuatro propietarios distintos, el precio original todavía no se liquidaba. El comprador, aunque dispusiera de suficiente efectivo, preferiría -sin duda- satisfacer el rédito del 6 % anual y utilizar su propio dinero con provecho. La opción de alquilarlo era de por sí más atractiva, dado que la tasa de interés de los empréstitos corrientes era del 12 % por año<sup>6</sup>.

¿Simple especulación? El afán de cada dueño por capitalizar el terreno -objeto de una decisiva mejora agrícola después de 1835- devela que no; con todo, fue en un contexto de valorización de los bienes raíces que la

finca se cotizó veloz y crecientemente. La capitalización del agro, cuyo eje fue el cultivo cafetalero, supuso a la vez cierto cambio tecnológico y el despliegue de un mercado de tierras. Entre 1800 y 1824, se transaron en el Valle Central 584 fincas valoradas en 83.100 pesos; entre 1825 y 1850, se vendieron 3.052 fundos por un monto de 1.534.582 pesos. El 46 % de esta suma, valor de 95 cafetales y 185 haciendas de café, era concentrado por el 9 % de las transacciones<sup>7</sup>.

El contraste es elocuente. El comercio de propiedades cafetaleras, exiguo en número de tratos, destacaba por la elevada cotización de las mismas. El propósito de este artículo es explorar con detalle dicho tráfico, a partir de 280 escrituras de compraventa, otorgadas entre 1834 y 1850; decisión que tiene su pro y su contra. El desequilibrio derivado de privilegiar las actas notariales permite abordar, con base en una información abundante y precisa, ciertos temas y no otros; pero el carácter unilateral de las fuentes explotadas -siempre inquietante- no es un óbice tal que impida explorar la temática que interesa<sup>8</sup>.

La distribución de la documentación, aunque condicionó la escogencia del período, no fue el único criterio delimitador: 1834 es el año en que aparece la primera transacción de una finca de café en los Protocolos, y después de 1850, se dificulta explotar este material por la falta de un índice apropiado. La época elegida, sin embargo, es -desde una perspectiva histórica- clave: corresponde a la fase de inicio de la capitalización agraria en el Valle Central. El énfasis geográfico se pone en el espacio que fue el epicentro de tal proceso: San José, capital del país, del crédito, del comercio y del cultivo cafetalero<sup>9</sup>.

La difusión del café, después de 1830, ¿supuso una aguda concentración de la tierra en el Valle Central? El debate suscitado por tal tema se extendió entre 1967 y 1979; pero fue bastante limitado: aparte del uso de una fuente discutible, estuvo falto de una amplia perspectiva teórica<sup>10</sup>. Esto último se patentiza en que la problemática específica, asociada con el tráfico de bienes raíces, prácticamente no se exploró: la coyuntura de las compraventas y la ubicación de las fincas; las condiciones -prima, plazo, tasa de interés- de las transacciones; las características físicas de los inmuebles (uso del

suelo, colindantes, edificaciones); y el estudio de compradores y vendedores según origen, sexo y oficio.

## 1. Coyuntura y localización

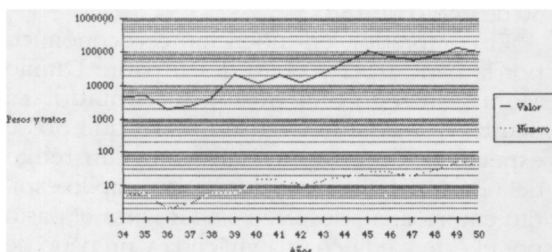
El Gráfico 1 descubre que la compraventa de fincas de café se inició en la década de 1830; pero ese tráfico inmobiliario fue poco importante hasta 1844: de tal año en adelante, conoció un alza decisiva, que culminó un lustro después, con la crisis cafetalera de 1848-1849. Este evento, que supuso el descalabro temporal del crédito<sup>11</sup>, deterioró la situación del campesinado, en especial la de los productores del "grano de oro". La obligación de cancelar los compromisos contraídos previamente, obligó (a veces) a vender parte del patrimonio familiar. La experiencia de Manuel Solís fue de este tipo: dueño de un cafetal ubicado en San Vicente, en junio de 1849 lo vendió en 100 pesos a Francisco Sojo,

"...en pago de 100 pesos que le debía de plazo cumplido..."<sup>12</sup>

El comprador, ¿era siempre el acreedor del que vendía? La "dación en pago" -liquidar la deuda con la cesión de un bien raíz- era una práctica frecuente y preferible a la subasta pública<sup>13</sup>; pero no era la única opción. El productor endeudado podía negociar la prenda por su propia cuenta o venderla a un individuo que se hiciera cargo de cancelar el débito. Esta

Gráfico 1

La evolución del número y el valor de las compraventas de cafetales y haciendas de café (1834-1850)



Fuente: Protocolos Coloniales. San José, Cartago, Heredia y Alajuela (1834-1850).

fue la estrategia de Valentín Castro: en enero de 1850, vendió a José Aguilar en 650 pesos

"...un cafetal sito en la Cuesta de las Moras de dos manzanas más o menos...el vendedor ha recibido el dinero del comprador así: 450 pesos que el vendedor tenía de rédito de un 12 % anual pertenecientes a la Universidad de Santo Tomas, de cuya cantidad se ha hecho cargo el comprador y el resto lo tiene recibido a su entera satisfacción..."<sup>14</sup>

El precio promedio de la manzana de café en San José, según el Gráfico 2, experimentó a partir de 1840 una cotización creciente, que variaba según la ubicación del fundo, la intensidad del cultivo y el tipo de edificaciones que contenía. El incremento fue sin duda significativo: de 36 pesos por unidad de superficie en 1834 a 293 pesos en 1845; pero el valor podía ser bastante superior. ¿Cuánto? El guatemalteco Mariano Montealegre contestaría -sin vacilar- tal pregunta: al morir en 1844, poseía en Mata Redonda 90 manzanas sembradas del fruto. El precio total de la tierra ascendía a 9.000 pesos, sin incluir la plantación, compuesta por 93.564 cafetos, que se estimó en 23.341 pesos: un promedio de dos reales y medio por mata y de 359 pesos por manzana, incluido el plantío<sup>15</sup>.

El alza descrita fue interrumpida abrupta - aunque temporalmente- por la crisis cafetalera de 1848-1849: con la contracción del crédito y la caída en la exportación de la baya, la liquidez disminuyó, al tiempo que se elevaba la oferta de fincas puestas en venta para cancelar

deudas contraídas previamente. La queja elevada por José María Castro, hacendado y Presidente de la República, exageraba quizá, pero no carecía de base; en abril de 1849, aseveraba:

"...todos los días se ven quiebras, ejecuciones, ventas de fincas por ínfimos precios y los más se hallan en la necesidad de abandonar su cultivo [el del café] porque en vez de ganancia solo les produce pérdidas."<sup>16</sup>

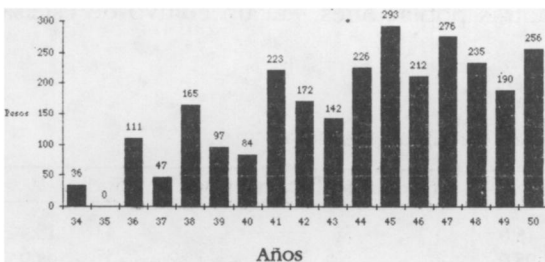
El impacto de la crisis de 1848-1849 sobre el mercado de bienes raíces fue, sin duda, significativo y devela que se agudizó el proceso de concentración y centralización del capital<sup>17</sup>. La expropiación de plantíos fue, sin embargo, limitada: de las 856 fincas que se transaron en el Valle Central entre 1848 y 1850 por la suma de 589.501 pesos, sólo 112 -valoradas en 312.568 pesos- eran cafetales y haciendas de café<sup>18</sup>. La mayoría de los tratos fueron de chácaras, cercos y potreros. El productor, testigo de la valorización del suelo cafetalero, se esforzó por conservarlo; afán que empezaba al contraer la deuda e hipotecar preferentemente tierra sembrada de maíz o de pasto.

El episodio de los años 1848-1849 contrasta con el despliegue tardío de la compraventa de fincas de café: desde 1816 existían plantíos en San José y, a partir de 1829, tierra cafetalera fue gravada para obtener empréstitos<sup>19</sup>; pero el comercio de tales fundos se demoró todavía un lustro más. ¿Por qué? La exportación del "grano de oro" fue el factor decisivo: la cotización creciente de la baya en el exterior, después de 1830, valorizó el suelo cafetalero; en tal contexto, la existencia de crédito barato<sup>20</sup> estimuló la plantación de cafetos y la construcción de una infraestructura básica: casas, galeas, patios de beneficio, etc. La capitalización del terreno, ¿obedecía siempre al empeño del propietario por convertirse en productor del fruto? Este caso no fue excepcional; pero capitalizar el inmueble para especular con su venta era otra opción atractiva.

El tráfico de tierras cafetaleras estuvo vinculado con la expansión crediticia y la privatización territorial. El Cuadro 1 descubre que, más del 30 % de los terrenos vendidos, pasó previamente por el mercado. El bien transado fue adquirido por el vendedor por compra o en una subasta pública: con frecuencia, se trataba de un potrero, que después era cultivado de

Gráfico 2

La evolución del precio promedio de la manzana de café (1834-1850)\*



\* El cálculo es afectado por la coexistencia del café con otros cultivos, y por el valor de las edificaciones, que no se pudo separar.

Fuente: La misma del Gráfico 1.

Cuadro 1

## Obtención de la finca y motivo de la venta (1834-1850)

Obtención <sup>a</sup>	No. <sup>b</sup>	%	Vendida por herederos	No. <sup>b</sup>	%	Motivo de la venta	No. <sup>b</sup>	%
Compra	74	26,4	No	260	92,9	Deuda	27	9,6
Denuncio	1	0,4	Sí	20	7,1	Enfermedad	1	0,3
Herencia	17	6,1				Desconocido	258	92,1
Remate	13	4,6						
Donación	5	1,8						
Desconocido	170	60,7						
Total	280	100,0	Total	280	100,0	Total	280	100,0

(a) Se refiere a la forma cómo el vendedor obtuvo la propiedad que enajenó ulteriormente.

(b) Se trata del número de compraventas.

Fuente: La misma del Gráfico 1.

café y capitalizado, con base en un financiamiento ventajoso. La obtención de fincas por otras vías -denuncio, donación y herencia- fue poco importante, y los que las heredaban, optaban por venderlas con presteza.

El carácter abiertamente comercial del traspaso de los terrenos cubiertos de cafetos se patentiza, desde otra perspectiva, en el Cuadro 2. La finca de café típica se encontraba libre -prácticamente- de servidumbres de agua y de paso. La existencia de tales cargas provocó, al avanzar la privatización del suelo, abundantes disputas entre los dueños de las tierras afectadas y los beneficiarios de tales derechos, en especial ciertas comunidades campesinas <sup>21</sup>. El éxito alcanzado en liquidar los gravámenes descritos evidencia el desvelo de los propietarios por "depurar" sus fundos -objeto de una valorización creciente- de todo lo que fuera obstáculo para la temprana capitalización del agro.

El contraste entre el peso de la servidumbre tradicional -de agua y de paso- y el de las cargas estrictamente comerciales es ostensible: casi un 10 % de los fundos fueron vendidos porque el dueño, endeudado más de la cuenta, era incapaz de cumplir con el compromiso contraído. La hipoteca fundiaria tampoco era una práctica excepcional: un 15 % de los terrenos adquiridos -a plazos, es obvio- se gravaron en favor del vendedor y un 5 % de las fincas transadas tenían un gravamen previo. La obligación de este tipo procedía casi siempre de un empréstito otorgado por el capital público de la época: las municipalidades, la Casa de Enseñanza de Santo Tomás y el Monte Pío de Agricultura <sup>22</sup>.

El espacio en que se ubicaba la compraventa de fincas cafetaleras es trazado por el Cuadro 3. El grueso de las transacciones se concentraba en San José, eje de una economía nacional en construcción. El café, en las otras poblaciones, era un cultivo de escasa

Cuadro 2

## Servidumbres e hipotecas de las fincas cafetaleras (1834-1850)

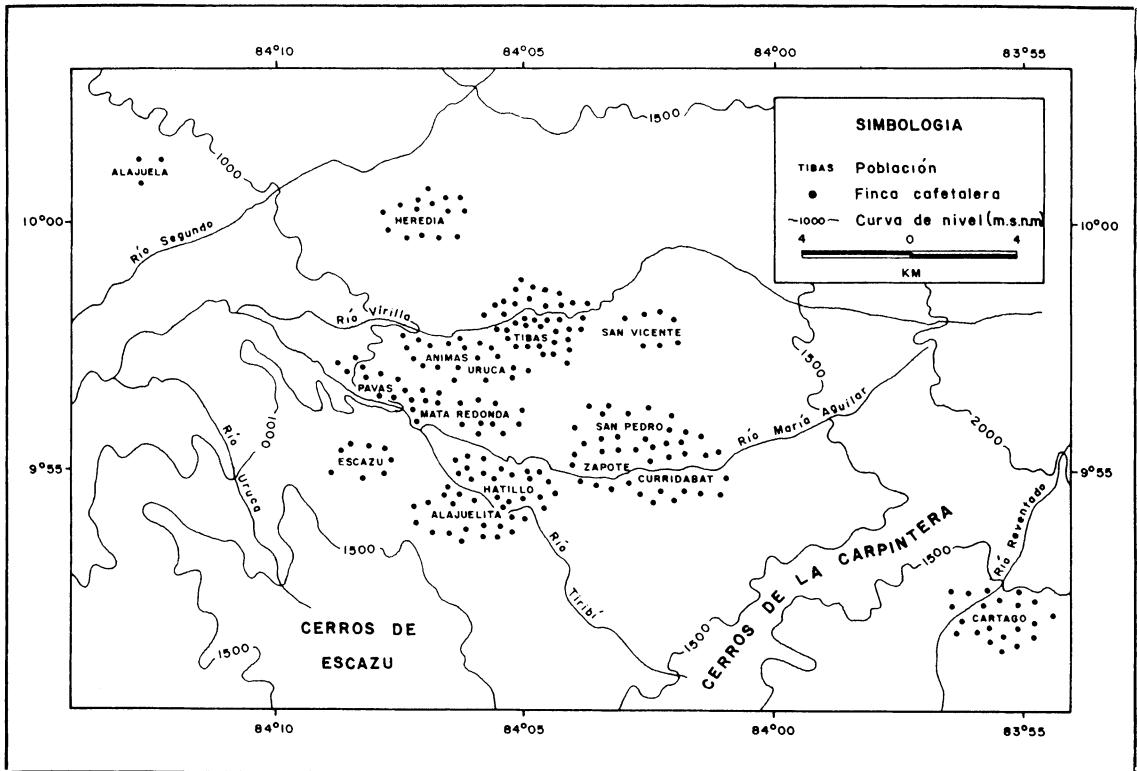
Servidumbre	No. <sup>a</sup>	%	Hipoteca previa	No. <sup>a</sup>	%	Hipoteca de la finca comprada	No. <sup>a</sup>	%
Sí	2	0,7	Sí	14	5,0	Sí	43	15,4
No	278	99,3	No	266	95,0	No	237	84,6
Total	280	100,0	Total	280	100,0	Total	280	100,0

(a) Se trata del número de compraventas.

Fuente: La misma del Gráfico 1.

Mapa 1

Distribución espacial de 218 fincas de café ubicadas en la Meseta Central (1843)



Fuente: Hall, Carolyn, *El café y el desarrollo histórico-geográfico de Costa Rica*, 2da. edición (San José, Editorial Costa Rica, 1982), p.74. Archivo Nacional de Costa Rica. Serie Gobernación. Exp. 8835 (1834), ff. 1-3.

importancia -con la excepción de Santo Domingo y Tres Ríos-, de lo que da fe el Mapa 1, elaborado con base en una lista de cacicultores de 1843. Esta diferenciación geográfica delataba una incipiente especialización productiva: en la capital el "grano de oro", en Heredia el maíz, en Cartago hortalizas y verduras, y en Alajuela maíz, caña de azúcar y ganado<sup>23</sup>.

La difusión del café, en el agro de San José, tampoco fue uniforme entre 1830 y 1850. El "grano de oro" sobresalía en el centro, San Pedro, Curridabat, Pavales y en la Uruca. El cultivo, en los tres últimos lugares, se benefició de la privatización de tierra comunal -de campesinos mestizos o indígenas- y de manos muertas<sup>24</sup>. La producción se expandió en tres direcciones básicas: el norte, el este y el oeste de la capital. El sur josefino destacó poco, dada una inferior fertilidad del suelo<sup>25</sup>, una colonización

agrícola incipiente y una población menor. El censo de 1843-1844 devela que en Desamparados, Escazú, Hatillo, Alajuelita y Aserrí vivía el 36,6 % de la población capitalina<sup>26</sup>.

El café privaba en la capital, cuyo campesinado -el más próspero del país- participó, sin demora, en esa nueva actividad. La experiencia de que ya disponía en cultivos comerciales (tabaco y caña de azúcar) facilitó una veloz aceptación del "grano de oro"; éxito propiciado por la existencia de amplio acceso a un crédito barato y oportuno. La producción del fruto no fue tan democrática en Cartago, Heredia y Alajuela. El dueño típico de un cafetal en tales poblaciones era un comerciante -del lugar o de San José-, que explotaba un plantío de pequeño tamaño -de 20.000 a 30.000 cafetos-, ubicado en una finca extensa, cubierta principalmente de maíz y pasto<sup>27</sup>.

Cuadro 3

## La ubicación de las fincas transadas (1834-1850)

Lugar	No. <sup>a</sup>	%	Valor <sup>b</sup>	%	Lugares de San José <sup>c</sup>	No. <sup>a</sup>	%	Valor <sup>b</sup>	%
San José	227	81,1	612.932	86,4	San José (centro)	67	29,5	126.381,0 <sup>1/2</sup>	20,6
Cartago	25	8,9	27.696,2	3,9	San Pedro	40	17,6	72.656,2 <sup>1/2</sup>	11,8
Heredia	15	5,4	33.050,1	4,7	Curridabat	25	11,0	69.101,1	11,3
Alajuela	13	4,6	35342	5,0	Uruca	19	8,4	128.395	20,9
					Pavas	12	5,3	37.951	6,2
					San Vicente	12	5,3	21.340	3,5
					Dos Ríos	10	4,4	25.940	4,2
					Escazú	9	4,0	47.000	7,7
					Desamparados	8	3,5	41.403,6 <sup>1/2</sup>	6,8
					Tibás	8	3,5	9.863,5 <sup>1/2</sup>	1,6
					Guadalupe	5	2,2	24.500	4,0
					Hatillo	5	2,2	3.050	0,5
					Zapote	4	1,8	4.400	0,7
					Puriscal	3	1,3	950	0,2
Total	280	100,0	709.020,3	100,0	Total	227	100,0	612.932	100,0

(a) Se trata del número de compraventas.

(b) En pesos, reales y fracciones de real.

(c) Excepto Puriscal, el resto de los lugares citados son aledaños al cantón central de San José.

Fuente: La misma del Gráfico 1.

Cuadro 4

## La forma de pago, el plazo y la tasa de interés de las compraventas (1834-1850)

Forma de pago	No. <sup>a</sup>	%	Valor <sup>b</sup>	%	Plazo <sup>c</sup>	No. <sup>a</sup>	%	Tasa de interés anual	No. <sup>a</sup>	%
Contado	127	45,4	192.288,3	27,1	1-3	3	2,0	0	115	75,2
Plazos	153	54,6	516.732,0	72,9	4-6	5	3,3	1-3	1	0,6
					7-9	1	0,7	4-6	24	15,7
					10-12	14	9,1	7-9		
					13-24	38	24,8	10-12	12	7,8
					25-36	28	18,3	13-15		
					37-48	12	7,8	16-18	1	0,6
					49-60	12	7,8	19-24		
					61-72	7	4,6	25-36		
					73 y más	13	8,5	37 y más		
					Desconocido	20	13,1	Desconocido		
Total	280	100,0	709.020,3	100,0	Total	153	100,0	Total	153	100,0

(a) Se trata del número de transacciones.

(b) En pesos y reales.

(c) En meses.

Fuente: La misma del Gráfico 1.

El cafetalero descrito poseía con frecuencia plantaciones fuera de la Meseta Central. El cultivo en Puriscal, Poás y Turrialba no fue, con todo, muy importante: aunque el terreno podía tener una extensión considerable, buena parte permanecía inculca, el plantío era diminuto y no siempre fue exitoso. El caso de

Ramón Aráuz, vecino conspicuo de Alajuela, lo corrobora: en diciembre de 1841, vendió en 5.200 pesos a María Josefa Carrillo, de Heredia, una hacienda de caña de azúcar y café, ubicada en Los Nances de Esparza. El vendedor se permitió advertirle con franqueza a la compradora que

"...la poca feracidad o mucha del terreno cauzan el que algunos árboles de café se sequen..."<sup>28</sup>

## 2. Las condiciones de las compraventas

La compraventa de fincas cafetaleras, ¿fue un tráfico exclusivo de un sector pequeño, pero económicamente fuerte? El Gráfico 3 traza un patrón básico. El 3 % de las transacciones, superiores a los 10.000 pesos, concentraba el 23 % del monto; en contraste, el 48 % de los tratos, por debajo de los 1.000 pesos, supuso el 15 % del valor total. Entre un extremo y otro, se agrupaba el 49 % de las operaciones, con el 68 % del capital movilizado. La cotización de los fundos es un criterio bastante útil para explicar esta distribución; pero, sin duda, conviene explorar el vínculo entre extensión y precio.

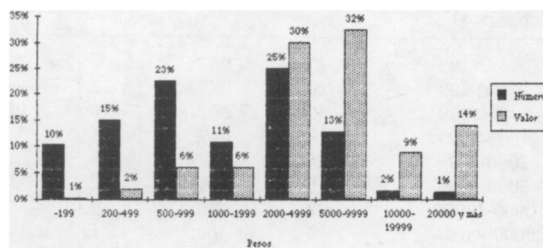
El peso económico de una finca de café era evidente. El campesino, dueño de un cafetal valorado en 150 pesos -igual o inferior a una manzana-, debía poseer, por lo bajo, un caudal de casi 500 pesos, ya que el valor de la finca suponía un tercio de las fortunas de la época<sup>29</sup>. El cálculo no es enteramente exacto; pero devela que, entre 1830 y 1850, el cultivo de la baya no fue una opción abierta para cualquiera. El productor directo, que procedía del campesinado próspero, debía sufragar la inversión inicial que exigía el plantío y disponer del haber suficiente para competir por el crédito disponible.

El "grano de oro", es cierto, ataba la suerte del agricultor a las vicisitudes de su cotización externa; pero tal cultivo valorizaba decididamente el terreno de la familia que lo sembraba. El ascenso económico, sueño que desvelaba al productor del siglo XVIII, cristalizó con el café. El caficultor, dependiente en lo tecnológico y crediticio del exportador, encabezaba la pirámide campesina. El par "prosperar y ascender" estuvo condicionado por la estratificación previa que prevalecía entre el campesinado. La fortuna mínima de un cafetalero, en la década de 1850, era de unos 500 pesos, época en la que -por lo menos- un 26 % de los caudales se ubicaba por debajo de ese umbral<sup>30</sup>.

La definición del caficultor (¿campesino o pequeño patrono?) de los años 1830-1850 es

Gráfico 3

La distribución de 280 compraventas por un valor de 709,020 pesos (1834-1850)



Fuente: La misma del Gráfico 1.

difícil; pero el cálculo a partir del área es bastante útil. El precio promedio de la manzana de café -entre 150 y 200 pesos- devela que el 48 % de las transacciones fue de terrenos iguales o inferiores a 5 manzanas. El 3 % de las compraventas fue de fundos superiores a las 50 manzanas y, en el 49 % de las operaciones, la extensión de los bienes iba de 5 a 49 manzanas. El peso de los tratos de fincas de 10 a 24 manzanas era significativo: un 25 % del total. El cafetal exiguo quizá privaba numéricamente; pero el grueso de la producción se concentraba en unidades de tamaño mediano<sup>31</sup>.

El trasfondo social del tráfico de fincas de café destacaba por el peso de una pequeña burguesía rural, emprendedora y beneficiaria de las condiciones en que se transaba el suelo cafetalero. La venta a plazos fue, según el Cuadro 4, un expediente básico, dado el elevado valor de las propiedades; con todo, la compra de contado no fue una práctica excepcional. La paulatina monetización del país, luego de 1821, permitió que el productor directo -campesino o artesano- captara crecientemente efectivo y gozara de más oportunidades para conseguir un empréstito ventajoso.

La compra de contado, dependiente del crédito y el ahorro, era una opción seductora; pero el trato a plazos era igualmente atractivo. El lapso otorgado para cancelar la deuda era generoso, casi siempre superior al año y con prórroga. El interés moratorio, tras el vencimiento del término fijado, era a veces muy elevado -un 3 % mensual sobre la suma adeudada-; pero el rédito ordinario raramente se cobraba y, cuando se exigía, la tasa era baja:

Cuadro 5

## Las compraventas de contado y a plazos y el valor de las primas (1834-1850)

Valor de la finca (en pesos)	De contado <sup>a</sup>	%	A plazos <sup>a</sup>	%	Prima <sup>b</sup>	Prima (en pesos)	No. <sup>a</sup>	%
-199	25	19,7	4	2,6	23,8	0	73	47,7
200-499	20	15,7	22	14,4	14,3	1-49	8	5,2
500-999	32	25,2	31	20,3	14,5	50-99	5	3,3
1000-1999	18	14,2	13	8,5	11,3	100-199	15	9,8
2000-4999	25	19,7	45	29,4	16,5	200-499	13	8,5
5000-9999	5	3,9	31	20,3	24,9	500-999	11	7,2
10000-19999	2	1,6	3	1,9	10,1	1000-1999	15	9,8
20000 y más	0	0,0	4	2,6	0,0	2000-4999	9	5,9
					5000-9999	4	2,6	
Total	127	100,0	153	100,0	15,8	Total	153	100,0

(a) Se trata del número de transacciones.

(b) El porcentaje es en relación con el valor total de la finca comprada.

Fuente: La misma del Gráfico 1.

entre un 6 % y un 12 % anual. La prima tampoco era un impedimento serio. El Cuadro 5 patentiza que casi en el 50 % de las ventas a plazos se prescindía del enganche; de lo contrario, el mismo oscilaba entre un 25 % y un 10% del valor total de la finca.

La venta a plazos del suelo cafetalero se volvía estratégica según se elevara el valor del fundo. Se dificulta trazar un umbral preciso, pero es notorio que la finca, cuyo precio caía por debajo de los 199 pesos, usualmente se compraba de contado; en contraste, la que se valoraba por encima de los 5.000 pesos, casi nunca se cancelaba de una sola vez. El crédito

barato, en un contexto de escasez de circulante y valorización creciente de la tierra, era un factor decisivo: aunque el país se empezó a monetizar tras 1821, la oferta de efectivo, entre 1830 y 1850, era todavía bastante limitada. El caso de Cruz Rodríguez, caficultor de San José, lo ejemplifica; en julio de 1841, el Monte Pío de Agricultura le prestó 150 pesos, suma que el deudor solicitara desde:

"...hase como tres años..." (32)

El dinero no era indispensable en los tratos de fincas de café. El instrumento fiduciario -

Cuadro 6

## Las permutas según su tipo y las compraventas a pagar con café (1834-1850)

Permuta	No. <sup>a</sup>	%	Bien permutado <sup>b</sup>	No. <sup>a</sup>	%	Se paga con café <sup>c</sup>	No. <sup>a</sup>	%	Valor <sup>d</sup>	%
Sí	12	4,3	Casa	3	25,0	Sí	26	9,3	178.370,2	25,2
No	268	95,7	Cerco	1	8,3	No	254	90,7	530.650,1	74,8
			Cafetal	1	8,3					
			Chácara	2	16,7					
			Hacienda de café	3	25,0					
			Potrero	1	8,3					
			Terreno baldío	1	8,3					
Total	280	100,0	Total	12	100,0	Total	280	100,0	709.020,3	100,0

(a) Se trata del número de compraventas.

(b) Se trata del bien permutado por una finca cafetalera. La chácara, en la que el campesino combinaba la agricultura de subsistencia con la ganadería y la artesanía, era la unidad productiva básica en la Meseta Central de fines de la colonia. En dos casos, aparte del bien raíz permutado, el trato incluía la entrega de parte de la cosecha de café.

(c) Se trata del número de casos en los que la finca comprada se pagó en todo o en parte con café.

(d) En pesos y reales.

Fuente: La misma del Gráfico 1.



pagarés, letras y libranzas- se utilizaba a veces; pero existían vías adicionales, según el Cuadro 6, para adquirir tierra cafetalera, como la permuta de un bien raíz por otro, uno de los cuales era con frecuencia una casa, un potrero o un cerco. La venta de un terreno, cancelable con la entrega del café que producía, fue otra práctica ventajosa, dada la excelente cotización del "grano de oro". El vendedor se aseguraba el abasto del fruto a un precio fijo por quintal durante varios años; y el comprador, que corría con los gastos, costos y riesgos de la cosecha, liquidaba la deuda contraída -en óptimas condiciones de plazo e interés- con lo que le deparaba el plantío<sup>33</sup>.

La cancelación en especie de la finca transada fue poco usual (un 9 % de los tratos), aunque sí era significativo el valor concentrado por tales propiedades: un 25 % del total. El contraste se explica porque el inmueble que se iba a pagar -en todo o en parte- con café era, casi siempre, demasiado caro, condicionante que obligaba al dueño, deseoso de enajenarlo, a facilitar su venta. Este expediente fue utilizado por el francés Leonzo de Vars: en mayo de 1846, vendió en 14.500 pesos a Bartolo Castro una

"...hacienda de café constante de 47.000 pies de café en 55 ó 60 manzanas sita en Palo Grande...[con] la casa, patios, corredores y máquinas de beneficio...debe pagar los 14.500 pesos así: 400 pesos que ha recibido en un pagaré del señor Bartolomé García de Paredes y los 10.500 restantes por cuartas partes dentro de 4 años contados desde el mes de marzo del año 1847 en adelante en café a razón de cinco pesos cada quintal pelado de toda cáscara bien seco y a su completa satisfacción..."<sup>34</sup>

### 3. Las características físicas de las propiedades cafetaleras

¿Cafetal? ¿Hacienda? ¿Se trataba de tipos distintos de fincas? El tráfico de tales bienes -explorado en este artículo agregadamente- partía de una diferencia esencial, que se perfila sin tardanza. El primero se componía casi exclusivamente de la tierra, la plantación y las cercas -comúnmente de poró- y carecía por lo general de toda edificación, excepto, a veces, de una galera. La segunda, que disponía de una superficie más extensa, se cotizaba mejor, dado que el plantío era de mayor tamaño y contaba con construcciones básicas: casa, patio de beneficio, bodega y, quizá, un beneficio húmedo<sup>35</sup>.

La estructura agraria, en la que destacaba la finca de café, se caracterizaba -desde el siglo XVIII- por un doble proceso: consolidación y fragmentación de la tierra. El afán por consolidar patentizaba el desvelo del dueño por extender el área original, a partir de la compra del terreno adyacente. La ley del "retracto", emitida en la década de 1830, estimuló esta práctica, al disponer que el vendedor de un bien raíz -en iguales condiciones- debía preferir a un colindante. El fundo dotado de una superficie superior era más atractivo, por lo que se podía transar ventajosamente; a la vez, permitía racionalizar la producción del "grano de oro" y desplegar cierta economía de escala.

La partición equitativa del patrimonio entre los vástagos, a la muerte de los padres, potenciaba la subdivisión del suelo. El efecto de tal

Cuadro 7

Consolidación, fragmentación y número de pedazos de tierra (1834-1850)

Se consolida <sup>a</sup>	No. <sup>b</sup>	%	Se fragmenta <sup>c</sup>	No. <sup>b</sup>	%	No. de pedazos <sup>d</sup>	No. <sup>b</sup>	%
Sí	42	15,0	Sí	51	18,2	1	240	85,7
No	238	85,0	No	229	81,8	2	27	9,6
						3	8	2,9
						5	2	0,7
						9	2	0,7
						11	1	0,4
Total	280	100,0	Total	280	100,0	Total	280	100,0

(a) Se trata de una compraventa en la que la finca adquirida colindaba con un terreno del comprador.

(b) Se trata del número de compraventas.

(c) Se trata de una compraventa en la que la finca vendida era adquirida por dos o más personas.

(d) Se trata del número de pedazos de que se componían las fincas transadas.

Fuente: La misma del Gráfico 1.

patrón hereditario era agravado por el crecimiento demográfico, significativo desde 1750. El tráfico de bienes raíces estimuló, por su lado, la fragmentación territorial: venta de una parte de una propiedad y compra de un terreno extenso y valioso por dos o más personas. ¿Consolidar? ¿Fragmentar? El Cuadro 7 pondera el peso de cada una. El comprador, en el 15 % de los tratos, se preocupó por adquirir un fundo que colindara con el suyo; esfuerzo que incidió en la estructura de las fincas de café: la mayoría se componía -únicamente- de un pedazo de tierra.

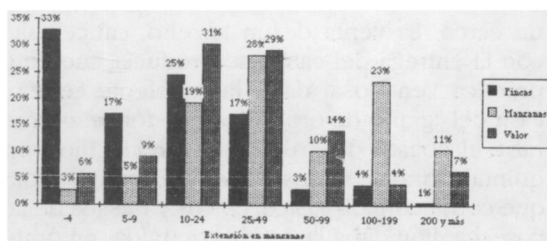
La subdivisión del suelo, sin embargo, era una práctica en extremo frecuente todavía: en el 18 % de los contratos, la finca enajenada se fragmentó y, en casi un 15 % de las ventas, el terreno constaba de dos o más porciones. El caso quizá más espectacular fue el del presbítero de San José Cecilio Umaña: en abril de 1844, vendió a plazos, por la bonita suma de 22.000 pesos, una hacienda ubicada en San Vicente al sacerdote Julián Blanco. El inmueble vendido estaba compuesto, entre otros bienes, por dos casas, un solar cerrado, una saca de agua, un beneficio y once pedazos de tierra: diez cafetales y un potrero<sup>36</sup>.

La "construcción" de un fundo cafetalero extenso, entre 1834 y 1850, era un proceso difícil y escabroso. La estructura agraria, en la que prevalecía la parcela exigua, obstaculizaba el esfuerzo por consolidar. La existencia de tal óbice resalta el carácter estratégico de la privatización de tierras comunales y de "manos muertas": opción de adquirir fácil y velozmente un terreno ubicado en el epicentro del cultivo del café. El disponer de una prenda tal era, según el Gráfico 4, un verdadero privilegio: en las propiedades de extensión inferior (por debajo de las 10 manzanas), el porcentaje de su valor duplicaba -prácticamente- el de su superficie. El contraste persistía en las fincas cuya extensión iba de 10 a 99 manzanas; pero no era, en absoluto, tan acentuado.

La diferenciación obedecía quizá a que la intensidad del cultivo era superior en la finca pequeña, cuyo propietario -falta de tierra- procuraba aprovechar al máximo el escaso terreno disponible. La evidencia de un afán de este tipo se devela en la elevada densidad de matas por manzana: más de 1.000 árboles por unidad de superficie<sup>37</sup>. El dueño de un fundo diminuto,

Gráfico 4

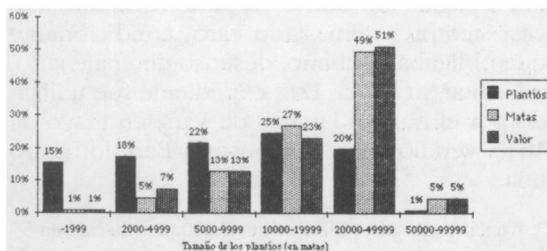
La extensión de 151 fincas, con 3.347 manzanas, por un valor de 422.117 pesos (1834-1850)



Fuente: La misma del Gráfico 1.

Gráfico 5

La distribución de 97 plantíos de café, con 1.045.296 matas, por un valor de 253.065 pesos (1834-1850)



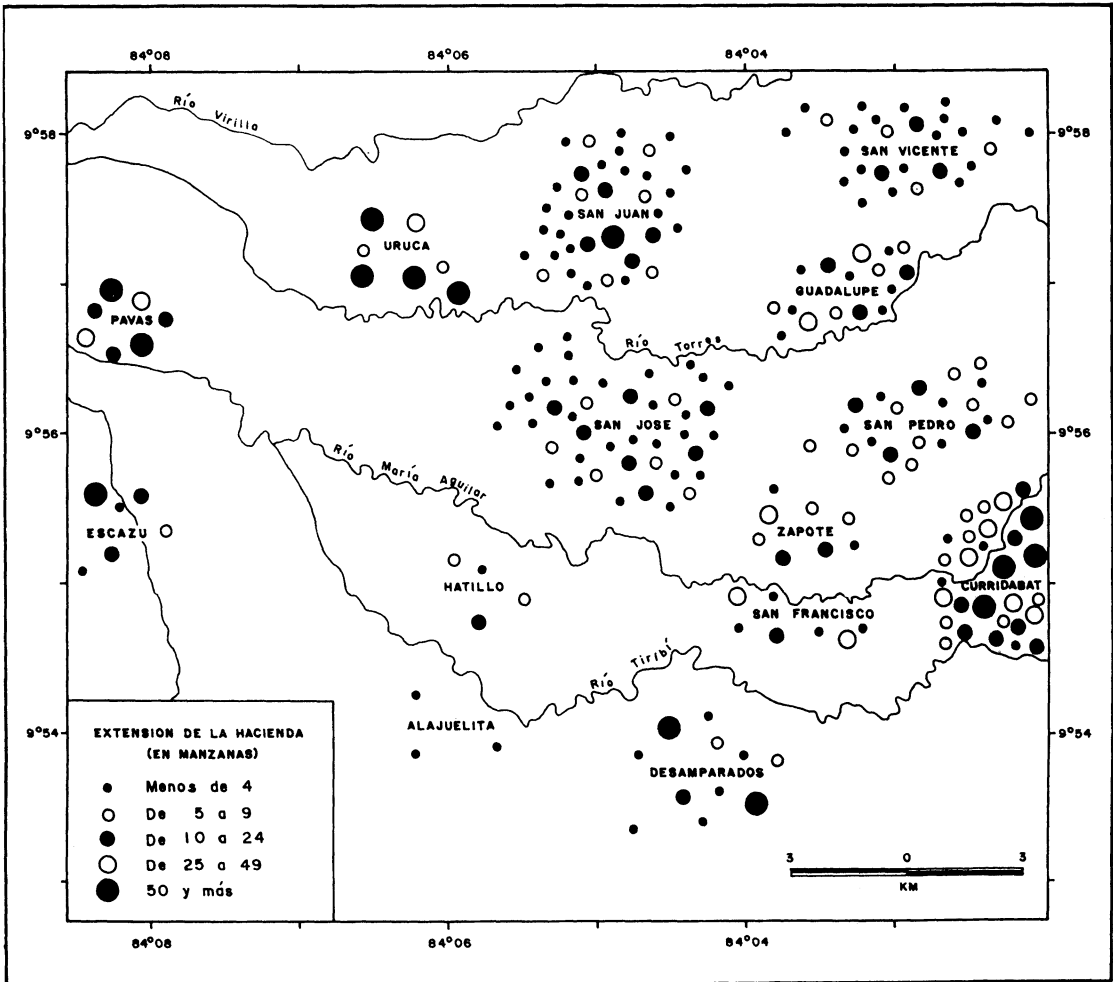
Fuente: La misma del Gráfico 1.

con todo, tampoco era inmune a la opción de especular, abierta por una óptima demanda relativa. La propiedad inferior a 10 manzanas prevalecía, sin disputa, en el paisaje; pero se encontraba al alcance de un mayor número de compradores potenciales que un inmueble de considerable tamaño y, por lo tanto, muy caro.

El paralelo entre valor y área se invertía en las fincas superiores a 100 manzanas. El cambio se debía a que el terreno extenso se ubicaba, casi siempre, fuera del espacio que separa a Cartago de Alajuela: en Poás, Turrialba y Puriscal. El precio de la tierra en esos parajes era -a todas luces- bastante bajo. El vínculo entre el tamaño y el monto de los plantíos era todavía estrecho. El porcentaje de cafetos, según el Gráfico 5, iba casi a la par del que expresaba su valor. La clave de tal consonancia era el número de árboles por unidad de superficie, factor decisivo en la cotización creciente del suelo cafetalero.

Mapa 2

Distribución según extensión de 225 fincas de café, con una superficie total de 1.728 manzanas, localizadas en San José (1830-1850)



Fuente: Archivo Nacional de Costa Rica. Protocolos Coloniales. San José (1830-1850).

Los Gráficos 4 y 5 dibujan, sin disimulo, el abigarrado carácter de la estructura agraria del café entre 1834 y 1850: un mosaico de fincas pequeñas y medianas; pero con una clara concentración del área, de los cafetos y del valor -aunque no del número de unidades- en los terrenos que disponían de 10 a 49 manzanas y que soportaban de 10.000 a 49.999 matas. La coexistencia de fundos de distinta extensión se vislumbra sin esfuerzo en el Mapa 2 y en el Cuadro 8: por lo bajo, un 56 % de las prendas transadas tenía más de 5 colindantes, cifra que destaca el grado de fragmentación de la tierra.

El Cuadro 8 detalla otras características físicas de las fincas: entrelazadas por una extensa red de caminos -públicos y privados-, gozaban de un amplio acceso a los cursos de agua. La temprana difusión del "grano de oro" estuvo condicionada, sin duda, por la hidrografía de San José: era frecuente que el suelo cafetalero colindara con ríos y quebradas. Esta colindancia, aparte de favorecer el quehacer productivo -riego del plantío, beneficio húmedo del café, etc.-, valorizaba todavía más el inmueble. La urdimbre caminera facilitaba a su vez, en un contexto de excesiva subdivisión de la tierra,

Cuadro 8

## Colindantes y uso del suelo de las fincas de café (1834-1850)

No. de colindantes	No. <sup>a</sup>	%	Tipo de colindantes <sup>b</sup>		Uso del suelo <sup>c</sup>	No. <sup>a</sup>	%	
4	123	43,9	Cerco	438	25,1	Café	168	60,0
5	58	20,7	Potrero	235	13,5	Café y pasto	56	20,0
6	31	11,1	Cafetal	212	12,1	Café y caña	14	5,0
7	20	7,1	Camino público	140	8,0	Café, caña y pasto	11	3,9
8	11	3,9	Casa y solar	132	7,6	Café y tuna	6	2,1
9	10	3,6	Hacienda de café	76	4,3	Café, cacao y pasto	2	0,7
10	9	3,2	Río o quebrada	75	4,3	Café, maíz y pasto	2	0,7
11	2	0,7	Casa y cerco	51	2,9	Café, tuna y caña	2	0,7
12	6	2,1	Montaña y bosque	12	0,7	Café y maíz	2	0,7
13	3	1,1	Cerco y potrero	11	0,6	Café y otro	17	6,1
14	2	0,7	Chácara	8	0,5			
15 y más	5	1,8	Camino privado	7	0,4			
Desconocido	350	20,0						
Total	280	100,0	Total	1747	100,0	Total	280	100,0

(a) Se trata del número de compraventas.

(b) Se tomó como colindantes el número de propietarios, no el de propiedades. Se debe aclarar, además, que a veces aparecía como colindante "camino público", "río" o "quebrada"; en otras ocasiones, se especificaba el colindante tras aclarar que existía un "camino de por medio" (en 150 casos más) o un "río" de por medio (en 29 casos más).

(c) Cuando el café se asociaba con otros cultivos no era necesariamente el producto dominante. Asimismo, cuando aparecía "café" únicamente, debe considerarse que coexistía por lo general con plátanos y árboles frutales.

Fuente: La misma del Gráfico 1.

el desplazamiento del productor de un fundo a otro y el transporte de la cosecha.

El cafetal tampoco colindaba exclusivamente con su congénere: aunque la siembra del "grano de oro" prevalecía en San José, no existía un espacio estrictamente cafetalero. La concentración del fruto en el agro capitalino no supuso un desplazamiento significativo de la labranza de subsistencia. El peso de cercos y potreros, entre los colindantes, es notorio y el uso del suelo lo patentiza. El café, aunque era cultivo "único" en el 60 % de los casos, en un porcentaje elevado de los terrenos compartía el área con otros productos, especialmente caña de azúcar, maíz y pasto.

La especialización es un problema todavía más complejo: en las fincas en que se producía únicamente café, las matas coexistían con plátanos y árboles frutales, que cumplían la función de sombrear el plantío. El que se consagrara un terreno a la producción del "grano de oro" tampoco implicaba que el dueño sólo sembrara tal fruto, ya que poseía con frecuencia otros pedazos de tierra, cubiertos de pasto y de maíz. La posesión de varios fundos con un uso agrícola diferencial era muy común, dada la subdivisión del suelo. La explotación

familiar se componía usualmente de más de una parcela, ubicadas aquí y allá, lo que suponía un constante desplazamiento del propietario. El caficultor especializado era, entre 1834 y 1850, la excepción y no la norma.

El estudio del tipo de colindantes y del uso del suelo permite detallar el contexto en que se expandió el café y la dirección de tal proceso. El epicentro de la temprana difusión del "grano de oro" fue un espacio de asentamiento antiguo: después de 1830, se intensificó la colonización de tierra virgen; pero el cafeto no prevaleció en la frontera agrícola. El cultivo de exportación fue típico de un "entorno urbano", caracterizado por un veloz crecimiento demográfico y una fuerte subdivisión del suelo. El bosque, en contraste con casas y solares, fue un lindero de escasa importancia.

La expansión cafetalera entre Sarchí y San Ramón, después de 1850, se distinguió sobre todo por la sustitución del pasto y el bosque por los productos básicos y la baya<sup>38</sup>. Este patrón, ¿privó en San José entre 1834 y 1850? El Cuadro 8 sugiere que sí: según el uso del suelo, el café coexistía casi siempre con el potrero; pero colindaba, de preferencia, con cercos. El contraste es elocuente: el "grano de

oro" avanzó en el agro capitalino a costa -especialmente- del pastizal, sin afectar en extremo el cultivo de la caña de azúcar y el maíz. El desplazamiento descrito, ¿era parte de una estrategia campesina?

La capitalización agraria obligó al productor a debatirse entre la seguridad y la rentabilidad, en procura de una vía que las integrara. El dueño de un terreno extenso y cubierto de pasto, que decidía debutar como caficultor, encontró conveniente vender parte del ganado (y quizá un pedazo del mismo potrero) con el fin de obtener el dinero suficiente para la inversión inicial que exigía el cultivo del "grano de oro". La ganadería, poco rentable, palidecía a la par de la utilidad que prometía deparar el plantío. La intensificación agrícola a costa del pastizal era una opción más ventajosa que abandonar la producción de víveres, cuyo precio se elevó sin demora tras 1830, y depender por entero de la cotización del quintal de café para satisfacer el consumo de la familia.

El desplazamiento del pasto por el café supuso el despliegue de un cultivo intensivo, de una elevada densidad por unidad de superficie; aparte de que la sustitución de un uso del suelo por otro exigía la construcción de infraestructura básica: casas, bodegas, patios para beneficiar en seco la baya, etc. El equipo más

costoso era el beneficio húmedo, cuyo valor superaba sin esfuerzo los 5.000 pesos. El procesamiento en tal edificación se efectuaba con un equipo más especializado (aventadoras, secadoras, turbinas, etc.) y muy caro. La tecnología utilizada, fuera del alcance del campesino -el próspero inclusive-, fue controlada estrechamente por la burguesía exportadora <sup>39</sup>.

El tipo de edificación que prevalecía en las fincas de café es detallado por el Cuadro 9. El tránsito de un uso del suelo a otro se corrobora en la presencia de ciertas construcciones: trapiches, socios de los cañaverales, y galeras, usuales en los campos de maíz. La construcción típica que se erguía sobre la tierra cafetalera era, sin embargo, la vivienda: a veces, la casa solariega del exportador, vecino oficial del casco josefino, que la visitaba los domingos o en ciertas épocas del año; comúnmente, una simple morada campesina, estrecha y oscura, construida de adobe, madera de cedro y teja.

La construcción verdaderamente específica de las unidades cafetaleras era la que servía para procesar el fruto: el patio para beneficiarlo y el beneficio húmedo. El último, dado su excesivo coste, se convirtió en una tecnología exclusiva del capitalista fuerte; pero el primero sí figuraba en la finca del pequeño caficultor

Cuadro 9

Las edificaciones de las fincas de café según su tipo (1834-1850)

Fincas con edificaciones	No. <sup>a</sup>	%	No. de edificaciones	No. <sup>b</sup>	%	Tipo de edificación	No.	%	Ubicación de los beneficios	No. <sup>c</sup>
Sí	136	48,6	1	78	57,3	Casa	134	67,3	Uruca	4
No	144	51,4	2	51	37,5	Patio de beneficio	24	12,1	San Pedro	3
			3	6	4,4	Beneficio	22	11,1	Curridabat	3
			4	1	0,7	Galera	13	6,5	San Vicente	2
						Trapiche	4	2,0	Escazú	2
						Tejar	1	0,5	Desamparados	1
						Rancho	1	0,5	Dos Ríos	1
									Guadalupe	1
									San Jose (centro)	1
									Alajuela	2
									Heredia	1
									Cartago	1
Total	280	100,0	Total	136	100,0	Total	199	100,0	Total	22

(a) El número de fincas sin edificaciones está sobrevalorado, ya que no siempre se especificaba si la propiedad contenía algún tipo de construcción. El fundo típico sin edificación era el cafetal, no la hacienda.

(b) Se trata del número de fincas.

(c) Se trata del número de edificaciones.

Fuente: La misma del Gráfico 1.

que, tras construir un patio de tierra o de calicanto, beneficiaba en seco la baya. El productor que la procesaba vendía el quintal de café a un precio más elevado, apropiándose del valor agregado que deparaba la venta de un producto ya "acabado" y listo para el transporte y el embarque.

El coste social del despliegue del procesamiento hidráulico -avance de peso- se evidenció sin demora: "obsolescencia" de un estratégico utillaje campesino y una creciente dependencia tecnológica del pequeño caficultor<sup>40</sup>. El contraste entre principio y fin de siglo lo patentiza: de 1834 a 1850, el promedio de cafetales por beneficio -en una época en la que prevalecía el beneficiado en seco- era de 12; en la década de 1880, tal cifra era de 29 fundos. El alza atestigua el éxito del beneficiador: entre 1884 y 1888, existían 7.490 fincas de café y 256 plantas para procesar el grano, varias pertenecientes a un mismo dueño<sup>41</sup>.

El debut del pequeño caficultor se efectuó en un entramado tecnológico propicio: 1830 no era, en definitiva, 1880. El coste de un patio para beneficiar en seco el "grano de oro" era moderado, especialmente en una época de crédito barato y de una cotización del café en alza; pero el procesamiento húmedo se difundió con ímpetu y presteza. La primera planta se edificó en el sur de Cartago en 1838<sup>42</sup>; doce años después, existían -quizá- veintiuna más. El promedio de construcción, entre 1838 y 1850, fue de casi dos ingenios por año, localizados de preferencia en San Pedro, Curridabat y la Uruca.

La desigual distribución espacial de las plantas devela cuánto variaba la finca de café según su ubicación. El Anexo 1 precisa tal divergencia. La elevada cotización de un fundo sito en Cartago, Heredia o Alajuela, dependía en esencia de su extensión, dado que casi siempre carecía de beneficio y la densidad de árboles por unidad de superficie era exigua: usualmente entre 300 y 450 cafetos. El precio promedio de la manzana de tierra era bastante bajo; pero el inmueble era, con frecuencia, más extenso. El tamaño del plantío, en contraste con San José, era modesto y su valor escaso. El cultivo del "grano de oro" ocupaba -únicamente- entre un tercio y un quinto del área total del terreno.

El paisaje en San José era completamente distinto. El terreno de entre 3 y 20 manzanas, a

veces dotado de un beneficio, iba a la par del plantío inferior a 15.000 cafetos. La valorización de la tierra dependía básicamente del cultivo intensivo del "grano de oro": excepto en Curridabat, San Vicente y Escazú, el número de pies por unidad de superficie superaba, sin esfuerzo, los 1.000 árboles. La excesiva fragmentación del suelo estimulaba la intensificación agrícola; al capitalizar el fundo diminuto, el dueño compensaba su pequeñez: especializarlo en café, era una opción más productiva que utilizarlo para maíz o pasto. El quintal de café se cotizaba crecientemente y cualquier terreno, cubierto por un vistoso plantío, era un óptimo soporte para obtener crédito.

#### 4. Compradores y vendedores

El espectro de compradores y vendedores se diferenciaba, en principio, por el origen y la vecindad. El Anexo 2 esboza una tendencia básica. El predominio de los costarricenses era indiscutible; pero el comerciante foráneo destacaba claramente en el tráfico de fincas de café. La supremacía, entre los nacionales, pertenecía a los josefinos; aunque ciertos vecinos de Cartago, Heredia y Alajuela adquirieron cafetales ubicados en la capital. El peso de San José, en su conjunto, se beneficiaba a la vez de la inmigración: el empresario extranjero prefería vecindarse en el casco capitalino.

El precio promedio de compra y de venta, que confirma el liderazgo de San José, traza una diferencia clave entre los inmigrantes. El lugar de partida fijaba la pauta: salvo unos pocos, el procedente del istmo participó sin brillantez en el tráfico de tierra cafetalera, en contraste con el que provenía de Europa. El caso de Vicente Fábrega y de Leonzo de Vars, descrito previamente, no fue excepcional. Los británicos, franceses, españoles y alemanes adquirieron fundos caros, ubicados estratégicamente y de extensión considerable, casi siempre fuera del alcance de los oriundos de Guatemala, El Salvador y Nicaragua.

El empresario de fuera -del istmo o de Europa-, ¿se concentró, desde el inicio, en la estructura productiva? Los datos proveídos por otras fuentes sugieren lo contrario. El interés básico del inmigrante se circunscribía a la esfera mercantil y crediticia: entre 1830 y 1850, se

distinguió en la exportación de café, la importación de manufactura, la concesión de empréstitos y el financiamiento anual de las cosechas del "grano de oro". El énfasis en el comercio, una opción de por sí atractiva, obedecía -en parte- a la función con que usualmente vino: servir de agente a casas consignatarias de Europa<sup>43</sup>.

El liderazgo productivo del empresario foráneo -en especial el de Europa- se patentizó sin tardanza después de 1850: en 1935, casi un tercio de los beneficiadores era de origen foráneo y procesaba, en conjunto, el 44 % de la cosecha de café del país<sup>44</sup>. El inmigrante, ¿brillaba ya en la década de 1840 por el acceso a una tecnología superior? El Cuadro 9 contabiliza 22 beneficios, de los cuales 10 fueron comprados o vendidos por individuos oriundos de España, Francia, Gran Bretaña y Panamá; evidencia de una temprana presencia extranjera en un sector clave de la estructura productiva.

El Anexo 3 completa la caracterización de compradores y vendedores. El varón prevalecía sin dificultad en el tráfico de tierra cafetalera. El sexo femenino, estrujado por su propia condición, fue un actor de poco peso en las transacciones<sup>45</sup>. La mujer destacaba más por comprar que por vender; pero la cotización promedio de la prenda enajenada duplicaba casi el valor del fundo adquirido. La viudez era con frecuencia causa de tal contraste. La vendedora, comúnmente una viuda, decidía -tras la muerte del esposo- deshacerse de la finca, en lugar de administrarla por sí sola.

La vocación empresarial, entre las compradoras, era evidente. El elevado precio promedio de compra (1.665 pesos) exigía una fortuna total mínima que iba de los 2.000 a 5.000 pesos. El cálculo, aunque impreciso, esboza un perfil de la patrona capitalista. La "señora", capaz de adquirir una finca de tal valor, procedía a veces de la burguesía, o por lo bajo, del campesinado próspero. El café amplió, sin duda, sus expectativas de ascenso y prestigio: en las escrituras de la época, se la definía usualmente de "oficio mujeril"; pero una que otra no vaciló en calificarse de "hacendada", "comerciante" y "agricultora".

La identificación ocupacional de compradores y vendedores, en un espacio definidamente agrario, siempre es difícil. El oficio declarado ayer en una escritura, normalmente difiere del

estipulado después en otra. El Anexo 3, sin embargo, dibuja un patrón coherente: una presencia ínfima de los "jornaleros", tímida de los "labradores" y brillante de los "agricultores", "comerciantes" y "hacendados". Los tres últimos eran los dueños de los fundos más valiosos. El valor promedio de compra oscilaba entre 2.225 y 5.157 pesos, y el de venta entre 2.503 y 5.137 pesos.

El sector urbano y profesional tampoco se exceptuó de la transacción de tierra cafetalera. El tráfico de fincas sedujo con presteza a sacerdotes, abogados, médicos, militares, burócratas y artesanos. El cultivo de exportación, dados los altos precios del café, era enormemente atractivo; pero su éxito, entre el elemento citadino, fue facilitado por el origen comercial de los profesionales y el carácter todavía agrario de la artesanía. El despliegue de la división del trabajo y de la especialización productiva, en una economía agroexportadora, era muy lento, dada la pequeñez del mercado interno.

El viejo debate acerca de la concentración de la tierra, vigente entre 1967 y 1979, partía de una inquietud básica: ¿existió, entre 1830 y 1850, un grupo de especuladores fundiarios<sup>46</sup>? El Anexo 3 vuelve -otra vez- sobre el problema: 159 compradores y 162 vendedores participaron en el tráfico de fincas de café una sola vez, sin concentrar siquiera el 50 % del capital transado. El contraste con los otros otorgantes es prominente: 45 personas concentraron el 43,2 % de las compras y el 58,9 % de su valor, y 48 individuos concentraron el 42,1 % de las ventas y el 52,3 % de su monto<sup>47</sup>.

¿Especulación? La evidencia que ofrece el Anexo 3 parece suficiente; pero es difícil emitir un veredicto definitivo. El comprador, que adquiriría más de una propiedad, quizá procuraba -tan sólo- ampliar su fundo original; y el vendedor de varios pedazos de tierra, pudo dividir un terreno extenso para facilitar la venta. El afán especulativo, a su vez, quizá no era típico. El caso de Juan Rafael Mora cae en tal categoría: en diciembre de 1849, pagó 4.300 pesos por un fundo, ubicado en Pavas, de 17 manzanas y con 28.000 cafetos<sup>48</sup>. Esta fue la única hacienda que Mora compró entre 1834 y 1850, período en el que vendió 8 fincas de café valoradas en 23.290 pesos<sup>49</sup>.

El café abrió, sin duda, otras opciones de lucro. La estrategia de Mora -capitalizar para la

venta- patentiza una de tales vías: comprar un terreno cubierto de maíz o de pasto, cubrirlo de cafetos y construir edificaciones básicas; después, venderlo de nuevo, beneficiándose del alza en el precio de la tierra cafetalera. El patrón de especulación fue diferenciado en el espacio: en los frentes de colonización -especialmente en Turrialba<sup>50</sup>-, se sustentó en el simple acaparamiento territorial; pero en San José, especular se basó en la intensificación en el uso del suelo y en una significativa mejora agrícola.

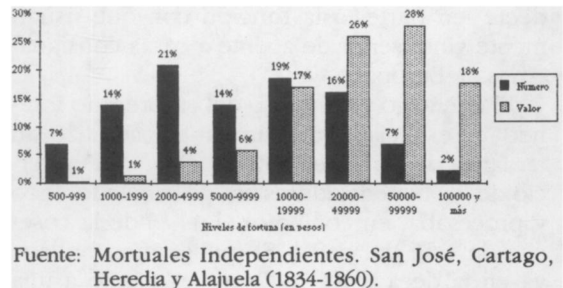
El comprador de un potrero, que sustituía el pasto por cafetos, ¿por qué se desprendía de la finca capitalizada? La decisión de vender el cafetal, en un contexto de alza en el precio del "grano de oro", ¿era conveniente? La capitalización con tal propósito era, en el corto plazo, una opción bastante atractiva, dada la vertiginosa cotización de la tierra. El "especulador" que, tras desarrollar un plantío, prefería enajenar el terreno, ¿descartaba, por desinterés, convertirse en caficultor? La venta, ¿obedecía a que carecía del capital suficiente para producir café, por cuenta propia, en una escala creciente?

La estructura agraria, en la que prevalecía la finca pequeña, dificultaba el despliegue de un amplio complejo productivo; pero no era el único obstáculo que encaraba un proyecto tal. El riesgo era un factor serio: aunque el quintal del "grano de oro" se vendiera por un precio elevado, existía el temor de invertir en exceso en un cultivo nuevo. La escasez de capital fue otro óbice clave, dado que la base de la organización empresarial era el individuo y no la compañía, una excepción en la época<sup>51</sup>. La capitalización para la venta tenía a su vez una triple ventaja: era accesible para el empresario individual, difundía el cultivo del café y depuraba un beneficio seguro.

El capitalista "fuerte", de los años 1834-1850, descartó la opción de un proyecto productivo en grande por su riesgo y costo; prefería diversificar sus intereses e invertir en distintos campos: comercio, transporte, ganadería, etc. La especialización cafetalera en gran escala era en extremo difícil: el precio de una manzana de tierra, ubicada en San José, oscilaba entre 50 y 100 pesos, el valor de cada mil cafetos era de entre 50 y 250 pesos y un beneficio húmedo se cotizaba por encima de los 5.000 pesos. El

Gráfico 6

La distribución del valor (697.735 pesos) de las fortunas de 43 compradores y vendedores de fincas de café (1834-1850)



peso del capital variable tampoco era cómodo, dada el alza en el salario nominal y la escasez de fuerza de trabajo<sup>52</sup>.

La cotización de un terreno de 50 manzanas, con 50.000 cafetos, casa y un beneficio húmedo oscilaba entre 20.000 y 25.000 pesos. El valor era bastante elevado, ya que en el país -según el Gráfico 6- era excepcional la fortuna superior a los 50.000 pesos. El precio de una finca de café suponía, en promedio, de un 20% a un 30 % del patrimonio total del comprador o vendedor<sup>53</sup>. El cálculo, aunque aproximado, destaca que el dueño de un fundo de 22.000 pesos (el cura Cecilio Umaña) debía disponer, por lo bajo, de un caudal de 40.000 a 80.000 pesos. La capacidad financiera del capitalista de San José, durante la temprana difusión del "grano de oro", era en extremo limitada.

¿Umbrales? Sí. El cultivo del "grano de oro" tuvo un "techo" y un "piso". El crecimiento máximo estuvo condicionado, al igual que el despliegue mínimo. El Gráfico 6 lo patentiza: tras explorar más de 3.000 mortuales, se precisó el haber de 43 compradores y vendedores, sin encontrar uno con una fortuna inferior a los 500 pesos. El propietario de una finca de café disponía, casi siempre, de un patrimonio superior a los 1.000 pesos; de preferencia, su caudal oscilaba entre los 2.000 y 4.999 pesos. El espacio de que gozó el campesino pobre en la temprana expansión cafetalera no fue muy amplio.

El caficultor típico, dueño de un bonito capital, destacaba en un país donde el 52 % de los inventarios sucesorios, efectuados entre 1850 y 1860, fue de caudales por debajo de los mil pesos<sup>54</sup>. El espacio que existía entre el



"techo" y el "piso" del café permitió que, en la esfera productiva, se opacara el contraste entre el agricultor próspero y el hacendado exportador, propietarios -uno y otro- de fincas de extensión mediana (de 10 a 49 manzanas) y plantíos de parecido tamaño (de 10.000 a 49.000 cafetos). El pequeño patrón era, entre 1830 y 1850, un productor cuya estatura, a veces, se equiparaba casi con la del capitalista fuerte; pero carecía de la ventaja básica que distinguía a este último: el control del comercio exterior, el crédito y el beneficiado húmedo.

## Epílogo

El comercio de fincas de café experimentó un alza notoria entre 1834 y 1850. El contexto de la creciente valorización de la tierra cubierta de cafetos fue bastante propicio: aunque el país se monetizaba, el metálico era -todavía- escaso, por lo que las condiciones de venta (prima, crédito, tasa de interés, plazo, etc.) fueron en extremo cómodas. El caficultor, que se preocupó porque el entramado físico (red de caminos, acceso a quebradas y ríos, etc.) en que se insertaba el terreno fuera óptimo, lo gravó con frecuencia y batalló por depurarlo de servidumbres de agua y de paso.

El pedazo de tierra que soportaba un plantío era, entre 1834 y 1850, un bien raíz "privilegiado", por lo que no era fácil convertirse en dueño de un inmueble tal. El cultivo de exportación fijó, sin tardanza, un "techo" y un "piso". El campesino pobre difícilmente iba a convertirse en caficultor y el capitalista fuerte, dado el coste y el riesgo, optó por no producir café en una vasta escala. El "grano de oro", preso entre uno y otro umbral, se desplegó en propiedades poco extensas (de 5 a 49 manzanas), ubicadas casi siempre en San José y con una elevada densidad de árboles (más de 1.000) por unidad de superficie.

El caficultor, sin duda, era un productor privilegiado y se esforzaba por no perder tal condición: aunque conocía los peligros del cultivo, sopesaba con acierto sus ventajas, lo que hizo María Nicolasa Retana; en marzo de 1850, afectada por la crisis de 1848-1849, vendió a su hermano Bartolo, en 250 pesos, una hacienda compuesta de dos manzanas, cubiertas de caña, plátanos, pasto, café y una casa. La finca,

sin embargo, cargaba un gravamen de más de 100 pesos en favor de la Universidad de Santo Tomás. El claustro, tras cumplirse el plazo del empréstito, exigió el embargo y remate del fundo, ubicado en Hatillo. La dueña, en tal trance, solicitó al Juzgado que veía la causa que le permitiera

"...dicha venta [para eludir el] juicio ejecutivo...evitando así lo gravoso de los costos y la venta pública en precio muy bajo... reservándose [la vendedora] la mitad de la cosecha próxima del café y el derecho de rescatar la alhaja vendida si lo tuviese a bien su marido [Roque Villalta] cuando regrese [de Panamá] pagando en este caso al comprador su misma cantidad que ha dado con mas las mejoras industriales [lo que hizo efectivamente el esposo en julio de 1851]..." (55)

## Notas

1. Protocolos Coloniales. San José. Exp. 569 (1850), ff. 50-52. Todos los documentos citados proceden del Archivo Nacional de Costa Rica. Una manzana equivale a 10.000 varas cuadradas. La primera versión de este artículo se presentó en el Simposio "Las sociedades agrarias centroamericanas", celebrado en el INCAE, Alajuela, del 3 al 6 de julio de 1990.
2. Protocolos Coloniales. San José. Exp. 506 (1835), ff. 46 v.-48. Molina Jiménez, Iván, *Costa Rica: 1800-1850. El legado colonial y la génesis del capitalismo* (San José, Editorial Universidad de Costa Rica, 1991), pp. 108-109 y 298-300. Juan Rafael Mora fue Presidente de Costa Rica entre 1849 y 1859.
3. Argüello Mora, Manuel, *La trinchera y otras páginas históricas* (San José, Editorial Costa Rica, 1975), p. 21. En la escritura se afirma que Mora pagó 300 pesos de prima; sin embargo, al parecer no fue así. Camilo Mora fue un rico comerciante josefino de fines de la colonia, que quebró posteriormente.
4. Protocolos Coloniales. San José. Exp. 520 (1839), ff. 5-6. En el curso de tales transacciones, se incrementó o se precisó el área de la finca.
5. Protocolos Coloniales. San José. Exp. 569 (1850).
6. Molina Jiménez, Iván, *La alborada del capitalismo agrario en Costa Rica* (San José, Editorial Universidad de Costa Rica, 1988), pp. 36-37.
7. Molina Jiménez, op. cit., 1991, caps. V y VI. El Valle Central abarca aproximadamente desde Turrialba en el este hasta San Ramón en el oeste.
8. Este artículo forma parte de un proyecto sobre la estructura económica del Valle Central en el período posterior a 1824; financiado por la Vicerrectoría de Investigación de la Universidad de Costa Rica, se realizó en el Centro de Investigaciones Históricas.
9. Molina Jiménez, op. cit., 1988, p. 28.
10. La fuente utilizada fueron los *Indíces de Protocolos* del Archivo Nacional de Costa Rica, un texto con graves errores y omisiones (por ejemplo, casi nunca se especifica la extensión de los bienes raíces, que

- sí consta en la escritura original). Hall, Carolyn, *El café y el desarrollo histórico-geográfico de Costa Rica*, 3a. edición (San José, Editorial Costa Rica, 1982), p.85. Moretzsohn de Andrade, F., "Decadencia del campesinado costarricense". En: *Cuadernos Centroamericanos de Ciencias Sociales*. San José (Costa Rica), No. 2 (2do. semestre de 1979), pp. 1-36. La edición original en portugués data de 1967. Cardoso, Ciro, "La formación de la hacienda cafetalera en Costa Rica (siglo XIX)". En: *Avances de Investigación. Proyecto de Historia Social y Económica de Costa Rica. 1821-1945*. San José (Costa Rica), No. 4 (1976), pp. 13-20. Baires, Yolanda, *Las transacciones inmobiliarias en el Valle Central y la expansión cafetalera de Costa Rica, 1800-1850* (San José, Universidad de Costa Rica, Tesis de Grado, 1975); ídem, "El café y las transacciones inmobiliarias en Costa Rica (1800-1850). Un balance". En: *Revista de Historia*. Heredia (Costa Rica), Nos. 12-13 (julio de 1985-junio de 1986), pp. 151-162. Churnside, Roger, "Concentración de la tierra en Costa Rica en 1935 y 1800-1850: algunas consideraciones de tipo metodológico". Ramírez, Mario, "La polémica de la concentración de la tierra en Costa Rica: mitos e ideologías". En: *Revista de Ciencias Sociales*. San José (Costa Rica), Nos. 21-22 (marzo-octubre de 1981), pp. 7-54. Para una crítica del debate, véase: Molina Jiménez, Iván, *El capital comercial en un valle de labriegos sencillos (1800-1824). Análisis del legado colonial de Costa Rica* (San José, Universidad de Costa Rica, Tesis de Maestría en Historia, 1984), pp. 114-118. Rodríguez Sáenz, Eugenia, "Las interpretaciones sobre la expansión cafetalera en Costa Rica y el papel jugado por el crédito". En: *Revista de Historia*. San José (Costa Rica), No. 18 (julio-diciembre de 1988), pp. 171-172 y 178-179.
11. Molina Jiménez, op. cit., 1988, pp. 41-46.
  12. Protocolos de San José. Exp. 563 (1849), f. 15 v.
  13. Rodríguez Sáenz, Eugenia, "Concentración y centralización del capital en Costa Rica (1850-1860)". En: *Revista de Ciencias Sociales*. San José (Costa Rica), No. 44 (junio de 1989), pp. 93-108.
  14. Protocolos de San José. Exp. 568 (1850), ff. 8 v.-9.
  15. Mortuales Independientes. San José. Juzgado Civil. Exp. 1876 (1844). El precio de la manzana de tierra sin el plantío era de 100 pesos. El valor de cada cafeto, condicionado por su edad, calidad y productividad, variaba bastante entre 1834 y 1850: de menos de medio real hasta cuatro reales. El precio de 1.000 almázcigos de café oscilaba entre 8 y 10 pesos en 1857. Véase: Fernández Guardia, Ricardo, ed., *Costa Rica en el siglo XIX. Antología de viajeros*, 4a. edición (San José, Editorial Universitaria Centroamericana, 1982), p. 307.
  16. Obregón, Clotilde, *Costa Rica: relaciones exteriores de una república en formación, 1847-1849* (San José, Editorial Costa Rica, 1984), p. 58. Todo paréntesis así [ ] es nuestro.
  17. Molina, op. cit., 1991, cap. V. En relación con la crisis de 1856-1858, véase: Rodríguez, art. cit., 1989, pp. 93-108; ídem, "Coyuntura y crisis en el Valle Central de Costa Rica (1850-1860)". En: *Anuario de Estudios Centroamericanos*. San José (Costa Rica), No. 15 (2) (diciembre de 1989), pp. 91-110.
  18. Molina Jiménez, op. cit., 1991, caps. V y VI. Es notorio, sin embargo, que en el trienio 1848-1850, se transó el 40 % de las fincas de café, que concentraban el 44 % del valor total de los fundos cafetaleros vendidos entre 1834 y 1850.
  19. Molina Jiménez, op. cit., 1988, pp. 39-41.
  20. *Ibid.*, pp. 46-54.
  21. *Ibid.*, pp. 77-80.
  22. *Ibid.*, pp. 20-26.23.
  23. Alvarenga, Patricia, *Campesinos y comerciantes en la transición hacia el capitalismo. Un estudio microanalítico de la región de Heredia. 1785-1850* (San José, Universidad de Costa Rica, Tesis de Maestría en Historia, 1986). Samper, Mario, "La especialización mercantil campesina en el noroeste del Valle Central: 1850-1900. Elementos microanalíticos para un modelo". En: *Revista de Historia*. Heredia (Costa Rica), No. 1 especial (1985), pp. 49-87. Santo Domingo pertenece a Heredia y Tres Ríos a Cartago. La Meseta Central comprende desde los contornos de Cartago hasta los de Alajuela.
  24. Obregón, Clotilde, *Carrillo: una época y un hombre. 1835-1842* (San José, Editorial Costa Rica, 1989), pp. 102-103. González, Yamileth, "Desintegración de bienes de cofradías y de fondos píos en Costa Rica, 1805-1845". En: *Mesoamérica*. Antigua (Guatemala), No. 8 (diciembre de 1984), pp. 290-303. Bolaños, Margarita, *La lucha de los pueblos indígenas del Valle Central por su tierra comunal, siglo XIX* (San José, Universidad de Costa Rica, Tesis de Maestría en Historia, 1985).
  25. Hall, op. cit., 1982, p. 74.
  26. Gudmundson, Lowell, *Costa Rica antes del café* (San José, Editorial Costa Rica, 1990), p. 239. La población de San José ascendía a 20.823 habitantes en 1843-1844.
  27. Alvarenga, op. cit., 1986; ídem, "Las explotaciones agropecuarias en los albores de la expansión cafetalera". En: *Revista de Historia*. San José (Costa Rica), No. 14 (julio-diciembre de 1986), p. 123. Salas, José Antonio, "La distribución y apropiación privada de la tierra en Turrialba. 1821-1900: un aporte al estudio de la colonización agrícola de Costa Rica". En: *Historia*. Heredia (Costa Rica), s. n. (1985), pp. 64-83.
  28. Protocolos Coloniales. Alajuela. Exp. 87 (1842), f. 75 v. Esta transacción no se consideró, ya que Esparza se ubica fuera del Valle Central, cerca del puerto de Puntarenas.
  29. Molina, op. cit., 1984, pp. 177 y 179. Nos referimos en particular a las fortunas campesinas. El cálculo se basa en un precio promedio por manzana de café bastante bajo evidentemente.
  30. Rodríguez Sáenz, Eugenia, *Estructura crediticia, coyuntura económica y transición al capitalismo agrario en el Valle Central de Costa Rica (1850-1860)* (San José, Universidad de Costa Rica, Tesis de Maestría en Historia, 1988), p. 62. El cálculo se basa en datos extraídos de los 1.339 inventarios sucesorios efectuados en el período 1850-1860.
  31. Molina Jiménez, op. cit., 1991, caps. V y VI. Baires, art. cit., 1985-1986, p. 153. Gudmundson, Lowell, "Peasant, farmer, proletarian: class formation in a smallholder coffee economy, 1850-1950". En:

- Hispanic American Historical Review*. (May, 1989), pp. 221-257. El precio promedio por manzana en que se basa el cálculo es bajo.
32. Protocolos de San José. Exp. 524 (1841), f. 46 v.
  33. Molina Jiménez, Iván, "Habilitadores y habilitados en el Valle Central de Costa Rica. El financiamiento de la producción cafetalera en los inicios de su expansión (1838-1850)". En: *Revista de Historia*. San José (Costa Rica), No. 16 (julio-diciembre de 1987), pp. 94-97. Es importante señalar que en algunos pocos casos el comprador también canceló parte del valor de la finca con efectos de comercio o con tabaco.
  34. Protocolos Coloniales. San José. Exp. 547 (1846), ff. 57-57 v.
  35. De las 280 transacciones, 95 por un valor de 78.387,3 pesos fueron de cafetales y 185, por un monto de 630.633 pesos fueron de haciendas de café. Algunas fincas -cerca de un 5 % de los tratos- fueron transadas más de una vez. Esto supone un ligero sesgo en los cálculos, pero no afecta las tendencias descubiertas.
  36. Protocolos Coloniales. San José. Exp. 555 (1844), ff. 9-12.
  37. Molina Jiménez, art. cit., 1987, p. 105. Las densidades fluctuaban entre 1.400 y 1.600 árboles por manzana. La diferencia básica entre el Gráfico 4 y el 5 es que el primero correlaciona valor y extensión y el segundo valor e intensidad en el uso del suelo. El cálculo fue elaborado con tres indicadores básicos: el precio de las fincas, el número de manzanas y el de árboles; pero es impreciso, ya que fue del todo imposible desagregar el valor de la tierra, el de las edificaciones y el de los cafetos.
  38. Samper, art. cit., 1985, p. 78; ídem, *Generations of settlers: a study of rural households and their markets on the Costa Rican frontier, 1850-1935*. California, Universidad de California, Tesis de Doctorado, 1987.
  39. Cardoso, art. cit., 1976, pp. 31-36 y 53. Hall, op. cit., 1982, pp. 49-53. Molina Jiménez, op. cit., 1991, cap. V. Rodríguez Sáenz, Eugenia, "La estructura crediticia del Valle Central de Costa Rica (1850-1860)". En: *Revista de Historia*. San José (Costa Rica), No. 19 (enero-junio de 1989), pp. 64-68.
  40. Molina Jiménez, op. cit., 1991, cap. V. Rodríguez Sáenz, op. cit., 1984, pp. 109-111.
  41. Meléndez, Carlos, ed., *Documentos fundamentales del siglo XIX* (San José, Editorial Costa Rica, 1978), p. 51. Cardoso, art. cit., 1976, p. 36. El cálculo para el período 1834-1850 se basa en el doble supuesto de que ninguna de las 280 fincas beneficiaba en seco el grano y que los 22 beneficios eran hidráulicos.
  42. Hall, op. cit., 1982, pp. 49-50. Se parte del supuesto explicado en la nota precedente.
  43. Molina Jiménez, art. cit., 1987, p. 114; ídem, op. cit., 1988, pp. 26-28. La información sobre exportación del año 1843 procede de: Stone, Samuel, *La dinastía de los conquistadores. La crisis del poder en la <<g48*
- Costa Rica contemporánea*, 3a. edición (San José, Editorial Universitaria Centroamericana, 1982), p. 84.
44. Hall, op. cit., 1982, p. 53.
  45. Gudmundson, op. cit., 1990, pp. 120-163; Molina Jiménez, op. cit., 1988, pp. 110-114.
  46. Véase la bibliografía citada en la nota 10 supra. El "especulador" o "acaparador", que se menciona en tal debate, era -simplemente- un comprador de tierra cafetalera: de las 26 personas que Baires destaca por sobrepasar, con una o más transacciones, los 5.000 pesos, 24 adquirieron fincas de café; a la vez, por lo menos un 77 % del monto acumulado por esos compradores correspondía al valor de cafetales y haciendas. Véase: Baires, art. cit., 1985-1986, p. 158.
  47. Este cálculo subvalora la concentración, ya que no la sopesa en términos de unidades familiares (en las transacciones podían participar tanto el esposo como la esposa) y tampoco considera el hecho de que algunas personas participaron a la vez como compradores y vendedores.
  48. Protocolos Coloniales. San José. Exp. 562 (1849), f. 142 v.
  49. Protocolos Coloniales y Lara y Chamorro. San José, Cartago, Heredia y Alajuela (1834-1850).
  50. Salas, art. cit., 1985, 64-83.
  51. Rodríguez Sáenz, Eugenia y Molina Jiménez, Iván, "La formación de compañías económicas en el Valle Central de Costa Rica (1824-1860). Un avance tecnológico". En: *Revista de Historia*. San José (Costa Rica), No. 1 especial (1988), pp. 139-155.
  52. Cardoso, art. cit., 1976, p. 21. Molina Jiménez, op. cit., 1991, cap. IV.
  53. El porcentaje se obtuvo dividiendo el monto de las compras o de las ventas entre el valor de las fortunas de los respectivos compradores o vendedores. Hay cierta subvaloración en tal porcentaje, dado que -en la mayoría de los casos- el inventario sucesorio se efectuó con posterioridad a las transacciones.
  54. Rodríguez Sáenz, op. cit., 1988, p. 62.
  55. Protocolos Coloniales. San José. Exp. 569 (1850), ff. 37 v.-39. El caso de Retana se dejó fuera, ya que la venta se anuló posteriormente.

## Anexo 1

## Valor, extensión y densidad de las fincas de café según su ubicación (1834-1850)

Lugar	Valor promedio de la manzana de tierra <sup>a</sup>	Extensión promedio de las fincas <sup>b</sup>	Valor promedio de las fincas <sup>a</sup>	Tamaño promedio de los plantíos <sup>c</sup>	Densidad promedio de matas por manzana <sup>d</sup>	Densidad máxima de matas
San José	207	7	1.886	9.487	1.171	2.352
San Pedro	225	7	1.816	4.907	1.083	1.444
Curridabat	166	19	2.764	8.888	457	1.142
Uruca	240	40	6.757	18.560	1.045	1.250
Pavas	228	18	3.162	15.750	816	1.672
San Vicente	154	13	1.778	9.166	316	1.400
S. F. Dos Ríos	231	13	2.594	19.666	1.388	1.675
Escazú	91	64	5.222	8.000	358	409
Desamparados	270	20	5.175	27.833	1.128	1.921
Tibás	170	5	1.232	6.000	-	-
Guadalupe	200	3	4.900	8.000	1.000	1.000
Hatillo	137	5	610	-	-	-
Zapote	169	6	1.100	12.000	1.000	1.000
Puriscal	3	96	316	200	2	2
Alajuela	33	3	3.083	-	-	-
Poás	86	31	2.329	15.200	413	454
Naranjo	36	128	4.700	-	-	-
Cartago	89	5	282	2.000	800	800
Unión	139	39	5.500	-	-	-
Paraíso	14	21	720	13.300	-	-
Turrialba	47	48	581	-	-	-
Juan Viñas	10	193	2.000	14.000	72	72
Heredia	158	16	2.930	8.917	301	353
Belén	61	28	1.416	8.750	312	338
Barba	-	-	755	-	-	-
Santo Domingo	-	-	3.090	-	-	-

(a) En pesos. La cotización promedio de la manzana de tierra incluye el valor del plantío y el de las edificaciones. Los espacios vacíos indican que no hay datos.

(b) En manzanas.

(c) En matas de café.

(d) El cálculo de los valores correspondientes a algunos de los lugares se basa en muy pocos casos. Esto es cierto sobre todo para Puriscal, zona prácticamente virgen entre 1834 y 1850. La densidad máxima de 2.352 cafetos por manzana para San José quizá es producto de que se subvaloró el área de cultivo, de que se sobrevaloró el número de cafetos o de ambos errores.

Fuente: La misma del Gráfico 1.

**Anexo 2****Nacionalidad y vecindad de compradores y vendedores (1834-1850)**

Nacionalidad	Compras	%	Monto <sup>a</sup>	%	Ventas	%	Monto. <sup>a</sup>	%	Compra <sup>b</sup>	Venta <sup>b</sup>
Costarricenses	247	88,2	578.179,7	81,5	261	93,2	621.160,1	87,6	2.340	2.379
Extranjeros	33	11,8	130.840,4	18,5	19	6,8	87.860,2	12,4	3.964	4.624
Total	280	100,0	709.020,3	100,0	280	100,0	709.020,3	100,0		

Vecindad	Compras	%	Monto <sup>a</sup>	%	Ventas	%	Monto <sup>a</sup>	%	Compra <sup>b</sup>	Venta <sup>b</sup>
San José	201	81,4	504.637,2 <sup>1/2</sup>	87,3	216	82,7	557.122,6	89,7	2.510	2.579
Cartago	28	11,3	32.792,2	5,7	25	9,6	23.892,2	3,8	1.171	955
Heredia	14	5,7	34.916,2 <sup>1/2</sup>	6,0	13	5,0	28.560,1	4,6	2.494	2.196
Alajuela	4	1,6	5.834	1,0	7	2,7	11.585	1,9	1.458	1.655
Total	247	100,0	578.179,7	100,0	261	100,0	621.160,1	100,0		

Nacionalidad	Compras	%	Monto <sup>a</sup>	%	Ventas	%	Monto <sup>a</sup>	%	Compra <sup>b</sup>	Venta <sup>b</sup>
España	7	21,2	11.370	8,7	5	26,3	44.204	50,3	1.624	8.840
Francia	5	15,2	44.970	34,4	2	10,5	16.000	18,2	8.994	8.000
Alemania					1	5,3	3.500	4,0		3.500
Inglaterra	4	12,1	20.500	15,7					5.125	
Italia					1	5,3	800	0,9		800
Suecia	2	6,1	5.075,4	3,9	1	5,3	500	0,6	2.537	500
Guatemala	7	21,2	33.895	25,9	2	10,5	7.780,2	8,8	4.842	3.890
El Salvador					3	15,8	1.950	2,2		650
Nicaragua	6	18,1	5.330	4,0	2	10,5	1.990	2,3	888	995
Panamá	2	6,1	9.700	7,4	2	10,5	11.136	12,7	4.850	5.568
Total	33	100,0	130.840,4	100,0	19	100,0	87.860,2	100,0	-	-

(a) En pesos, reales y fracciones de real.

(b) Promedio (en pesos).

Fuente: La misma del Gráfico 1.

## Anexo 3

## Sexo, ocupación y participación en el tráfico de fincas de café (1834-1850)

Sexo	Compras	%	Monto <sup>a</sup>	%	Ventas	%	Monto <sup>a</sup>	%	Compra <sup>b</sup>	Venta <sup>b</sup>
Masculino	252	90,0	662.386,3	93,4	258	92,1	657.866,7 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>	92,8	2.628	2.549
Femenino	28	10,0	46.634	6,6	22	7,9	51.153,3 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>	7,2	1.665	2.325
Total	280	100,0	709.020,3	100,0	280	100,0	709.020,3	100,0	-	-
Ocupación	Compras	%	Monto <sup>a</sup>	%	Ventas	%	Monto <sup>a</sup>	%	Compra <sup>b</sup>	Venta <sup>b</sup>
Agricultor	91	32,5	202.544,2 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>	28,6	93	33,2	232.807,6 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>	32,8	2.225	2.503
Comerciante	59	21,1	259.635,3 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>	36,6	53	18,9	192.959,2	27,2	4.400	3.640
Labrador	17	6,0	16.735	2,4	15	5,4	18.260	2,6	984	1.217
Presbítero	3	1,0	23.704	3,3	14	5,0	61.229	8,6	7.901	4.373
Artesano	4	1,4	6.400	0,9	8	2,9	7.563,2 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>	1,1	1.600	945
Hacendado	7	2,5	36.170	5,1	4	1,4	20.550	2,9	5.167	5.137
Militar	1	0,4	800	0,1	6	2,1	41.745	5,9	800	5.218
Abogado	5	1,8	11.500	1,6	2	0,7	1.040	0,1	2.300	520
Médico	4	1,4	19.000	2,7	2	0,7	11.500	1,6	4.750	5.750
Funcionario					4	1,4	3.800	0,5		950
Empleado	1	0,4	998	0,1	2	0,7	6.000	0,9	998	3.000
Jornalero	1	0,4	450	0,1					450	
Miñero					1	0,4	500	0,1		500
Desconocido	87	31,1	131.083	18,5	76	27,2	111.065,7	15,7	1.506	1.461
Total	280	100,0	709.020,3	100,0	280	100,0	709.020,3	100,0	-	-
Tratos <sup>c</sup>	Compras	%	Monto <sup>a</sup>	%	Ventas	%	Monto <sup>a</sup>	%	Compra <sup>b</sup>	Venta <sup>b</sup>
1	159	56,8	291.222,1 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>	41,1	162	57,9	338.602,1	47,7	1.831	2.090
2	56	20,0	170.467,7 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>	24,1	74	26,4	209.563,2	29,6	3.044	2.831
3	24	8,6	76.595,4	10,8	18	6,4	88.350	12,5	3.191	4.908
4	28	10,0	134.831,2	19,0	12	4,3	34.220	4,8	4.815	2.851
5	5	1,7	5.795	0,8					1.159	
6					6	2,1	14.995	2,1		2.499
7										
8	8	2,9	30.108,4	4,2	8	2,9	23.290	3,3	3.763	2.911
Total	280	100,0	709.020,3	100,0	280	100,0	709.020,3	100,0	-	-

(a) En pesos, reales y fracciones de real.

(b) Promedio (en pesos).

(c) Se trata del número de transacciones por persona

Fuente: La misma del Gráfico 1.