



# Diálogos

Revista Electrónica de Historia

Escuela de Historia. Universidad de Costa Rica  
Vol. 11 No. 1 Febrero - Setiembre 2010  
ISSN 1409- 469X



## TRANSACCIONES INMOBILIARIAS REALIZADAS EN COSTA RICA DURANTE EL PERIODO 1800-1850

Carlos Montero  
Manuel Zúñiga

---

Director de la Revista: Dr. Juan José Marín Hernández [jmarin@fcs.ucr.ac.cr](mailto:jmarin@fcs.ucr.ac.cr)

Editor académico: Dr. Ronny Viales Hurtado [ronny.viales@ucr.ac.cr](mailto:ronny.viales@ucr.ac.cr)

Editores técnicos: MSc. Anthony Goebel Mc Dermott [goebel@racsa.co.cr](mailto:goebel@racsa.co.cr)  
M.Sc. Marcela Quirós G. [marcela.quirós@ucr.ac.cr](mailto:marcela.quirós@ucr.ac.cr)

<http://historia.fcs.ucr.ac.cr/dialogos.htm>

### **Miembros del Consejo Editorial:**

Dr. Ronny Viales Hurtado. Catedrático. Historia Económica y Social. Universidad de Costa Rica. ronny.viales@ucr.ac.cr

Dr. Guillermo Carvajal. Geografía Humana. Universidad de Costa Rica.

MSc. Francisco Enríquez. Historia Social. Universidad de Costa Rica.

Msc. Bernal Rivas Especialista en Archivística. Universidad de Costa Rica.

MSc. Ana María Botey. Historia de los movimientos sociales. Universidad de Costa Rica. abotey@gmail.com

### **Miembros del Consejo Asesor Internacional:**

Dr. José Cal Montoya. Universidad de San Carlos de Guatemala. jecalm@correo.url.edu.gt

Dr. Juan Manuel Palacio. Universidad Nacional de San Martín. jpalacio@unsam.edu.ar

Dr. Eduardo Rey. Universidad de Santiago de Compostela. ereyt@usc.es

Dr. Heriberto Cairo Carou. Departamento de Ciencia Política y de la Administración III - Universidad Complutense de Madrid. hcairoca@cps.ucm.es

Dra. Rosa de la Fuente. Departamento de Ciencia Política y de la Administración III - Universidad Complutense de Madrid. rdelafuente@cps.ucm.es

Dr. Javier Franzé. Departamento de Ciencia Política y de la Administración III - Universidad Complutense de Madrid. javier.franze@cps.ucm.es

Dr. Jaime Preciado Coronado. japreco@hotmail.com

Dr. Gerónimo de Sierra. Vicerrector de la Universidade Federal da Integração Latino-Americana (UNILA) y Departamento de Sociología, Facultad de Ciencias Sociales de la Universidad de la República. geronimo@fcs.edu.uy

Dr. Antonio Palazuelos. Departamento de Ciencia Política y de la Administración III - Universidad Complutense de Madrid. palazuelos@cps.ucm.es

Dr. Werner Mackenbach. Universidad Potsdam. werner.mackenbach@uni-potsdam.de

Dr. Guillermo Castro. Ciudad del Saber Panamá. gcastro@cdspanama.org

Dra. Natalia Milanesio. University of Houston. nmilane2@Central.UH.EDU

Dr. Ricardo González Leandri. Consejo Superior de Investigaciones Científicas - España. rgleandri@gmail.com

Dra. Mayra Espina. Centro de Estudios Psicológicos y Sociológicos, La Habana. mjdcips@ceniai.inf.cu

Dra. Montserrat Llonch. Departamento de Economía e Historia Económica Universidad Autónoma de Barcelona. Montserrat.Llonch@uab.es

Dra. Estela Grassi. Universidad de Buenos Aires. estelagrassi@gmail.com

### **Palabras claves**

Bienes Raíces, propiedad, uso de la tierra, derecho sucesorio, compraventa de bienes raíces, posesión (derecho).

### **Keywords**

Real Estate, property, land use, inheritance law, real estate purchase, possession (right).

**Fecha de recepción: 25 marzo del 2010 - Fecha de aceptación: 6 de abril del 2010**

### **Resumen**

Este artículo es un breve informe del proceso de elaboración de una base de datos histórica que contempla todas las transacciones de bienes inmuebles durante la Costa Rica de la primera mitad del siglo XIX. En el mismo se explica paso a paso el proceso de elaboración y la estructura de la Base de Datos “Transacciones inmobiliarias en Costa Rica durante 1800-1850”, la metodología, su importancia, sus aportes y limitaciones.

### **Abstract**

This article is a brief report of the historical data based elaboration processes which contains all Costa Rica's real state transactions during the first half of 19th century. It explains the elaboration processes step by step, the data base structure of “Transacciones inmobiliarias en Costa Rica durante 1800-1850”, the methodology, its relevance, contributions and limitations

Lic. Carlos Montero. Universidad de Costa Rica.  
Lic. Manuel Zúñiga. Universidad de Costa Rica.

**Citado en  
Dialnet - Latindex -  
REDALYC-  
Directorio y recolector  
de recursos  
digitales del  
Ministerio de Cultura de España**



licencia de tipo  
**"Reconocimiento - No comercial - Compartir igual"**

“Diálogos Revista Electrónica de Historia” se publica interrumidamente desde octubre de 1999.

**En la cubierta:** En la cubierta: Puente de don Federico Sobrado. Tempisque.  
Fuente: Álbum Gira Presidencial al Guanacaste. Manuel Gómez Miralles.  
Colección del Centro de Investigaciones Históricas de América Central CIHAC.  
En la web. <http://www.cihac.fcs.ucr.ac.cr/>

**Diálogos está en los siguientes repositorios:**

Dialnet, [http://dialnet.unirioja.es/servlet/revista?tipo\\_búsqueda=CODIGO&clave\\_revista=3325](http://dialnet.unirioja.es/servlet/revista?tipo_búsqueda=CODIGO&clave_revista=3325)

Latindex <http://www.latindex.unam.mx/larga.php?opcion=1&folio=12995> ;

REDALYC <http://redalyc.uaemex.mx/src/inicio/FrmBusRevs2.jsp?iEdoRev=2&cvapai=11> ;

LANIC <http://lanic.utexas.edu/la/ca/cr/indexesp.html> ;

Repositorio de Revistas Universidad de Costa Rica <http://www.latindex.ucr.ac.cr/>

Directorio y recolector de recursos digitales del Ministerio de Cultura de España <http://roai.mcu.es/es/inicio/inicio.cmd>

DOJAC Directory of open access & Hybrid journals <http://www.doaj.org/doaj?func=byTitle&hybrid=1&query=D>

<http://library.georgetown.edu/newjour/d/msg02735.html>

**Asociación para el Fomento de los Estudios Históricos en Centroamérica**

[http://afehc.apinc.org/index.php?action=fi\\_aff&id=1774](http://afehc.apinc.org/index.php?action=fi_aff&id=1774)

**Universidad de Saskatchewan, Canadá**

<https://library.usask.ca/ejournals/view/1000000000397982>

**Monografías**

<http://www.monografias.com/Links/Historia/more12.shtml>

**Hispanianova**

<http://hispanianova.rediris.es/general/enlaces/hn0708.htm>

**Universidad del Norte, Colombia**

<http://www.uninorte.edu.co/publicaciones/memorias/enlaces.html>

**Universidad Autónoma de Barcelona**

<http://seneca.uab.es/historia/hn0708.htm>

**Repositorio Invenia - Gestión del Conocimiento**

<http://www.invenia.es/oai:dialnet.unirioja.es:ART0000086144>

**Enlace Académico**

<http://www.enlaceacademico.org/biblioteca/revistas-en-formato-digital-centroamerica/>

**Electronic Resources**

<http://sunzi1.lib.hku.hk/ER/detail/hkul/3987318>

**Revistas académicas en texto completo**

<http://web.prw.net/~vtorres/>

## TRANSACCIONES INMOBILIARIAS REALIZADAS EN COSTA RICA DURANTE EL PERIODO 1800-1850

*Carlos Montero  
Manuel Zúñiga*

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

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

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

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

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

Actualmente, como señala la autora, hay diversos tipos de Bases de datos<sup>2</sup> como por ejemplo: las de archivos, que por lo general son secuenciales con un orden preestablecido; las de diccionarios de datos, que incluyen descripciones, significados, estructuras, consideraciones, ediciones; los modelos relacionales, donde la información tiende a entrelazarse entre diferentes conjuntos de datos; las bases de datos documentales, son aquellas cuyos registros contienen campos de textos y sistemas de índices; bases de sistemas e información geográfica, las mismas son un conjunto de programas y aplicaciones informáticas que permiten la gestión de datos

organizados en bases de datos referenciadas especialmente y que pueden ser visualizadas mediante mapas; las bases de datos de imágenes, en ellas el documento se guarda como una imagen, ya sea una ilustración o algún tipo de información textual en la que no pueden ser reconocidas letras o palabras; bases de datos tipo multimedia, en este tipo el producto final tiende a mezclar elementos como sonidos, datos e imágenes con movimiento.

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

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

- Las mismas facilitan la elaboración de productos finales tanto de los creadores como de los consumidores de la información disponible, facilitando con ello las tareas de ambos.
- Permiten la interacción entre los elaboradores y los consumidores, sin necesidad de estar presente de manera física, para brindar sugerencias, observaciones y recomendaciones con respecto a las bases.
- Su almacenamiento es más fácil y barato ya que la información puede ser almacenadas en CD-ROM, llave maya o cualquier otro dispositivo electrónico que pueda almacenar información.
- El usuario a través de las bases de datos tiene la posibilidad de seleccionar la información y crear tablas de síntesis, ya sea por temas o fuentes, según su interés.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **FUENTES Y ESTRATEGIAS METODOLÓGICAS**

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



Dicha investigación fue financiada por la Universidad de Costa Rica, para que ese grupo de estudiantes revisaran, folio por folio, toda la información existente en los protocolos del Archivo Nacional de Costa Rica, referida a transacciones inmobiliarias realizadas en el período en cuestión. Nos correspondió a nosotros digitar y sistematizar esa información en una base de datos, la cual posteriormente fue depurada.

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

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

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

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

Fuente: Elaboración propia a partir de las fichas históricas

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

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

CUADRO 2: MEDIDA Y EQUIVALENCIAS DE CABALLERÍAS CONVERTIDAS A MANZANAS

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

Fuente: Elaboración propia a partir de las fichas históricas

CUADRO 3: MEDIDA Y EQUIVALENCIAS DE VARAS CUADRADAS CONVERTIDAS A MANZANAS

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

Fuente: Elaboración propia a partir de las fichas históricas

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

## CRÍTICA DE LAS FUENTES

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

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

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

## **LIMITACIONES DE LAS FUENTES**

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

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

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

mente posibles, por tratarse de un espacio geográfico reducido y de un período de tiempo relativamente corto.

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

## **ESTRATEGIAS METODOLÓGICAS**

Este trabajo, como ya se ha mencionado, consiste en elaborar una base de datos referida a transacciones inmobiliarias realizadas en Costa Rica durante la primera mitad del siglo XIX. Esa base contempla todos y cada uno de los bienes inmuebles que se compraron, vendieron o cambiaron en nuestro país durante los años en cuestión y de los cuales existe registro disponible en el Archivo Nacional de Costa Rica. Contempla una gran diversidad de variables —75 en total— para muchas de las cuales no aparece información, por no existir en el documento original, además de que algunas fichas están deterioradas o su información es ilegible en algunas secciones.

En total la base esta conformada por 3590 registros y contempla las transacciones realizadas tanto dentro como fuera del Valle Central en el lapso 1800-1850. Hay que aclarar que el grueso de los datos recabados se concentra en el centro del país, y solo una minoría en su periferia. Como resalta Magdalena Cordero, en una base los datos están lógicamente relacionados entre sí, estructurados de una forma particular, y almacenados de manera que sean capaces de satisfacer usos y aplicaciones múltiples.<sup>4</sup>

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

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

Entre las principales variables que se recopilamos en la base de datos están las siguientes: nombre del comprador y del vendedor, procedencia, ocupación y sexo de ambos, motivo de la transacción, valor de la propiedad, tamaño y ubicación

de esta, tipo de inmueble, forma de pago, porcentaje de interés, porcentaje de la prima, plazo de la deuda, condición legal del inmueble, número y nombre de los colindantes del inmueble, y si este posee acceso a agua o camino. Este tema será analizado más profundamente en el segundo capítulo.

La base de datos madre será denominada “Transacciones inmobiliarias en Costa Rica durante 1800-1850” (en adelante, “TICR 1800-1850”). Indudablemente, en el futuro esta base principal permitirá realizar otras bases para estudiar temas de interés particular, como por ejemplo la transacción de casas o cafetales o haciendas ganaderas, entre otras.

Algo importante que no debemos perder de vista es que, con la realización de esta base de datos, estamos dando una invaluable herramienta para que los historiadores puedan tener a su disposición una sistematización de un sinnúmero de datos cuantificados y, quizás, por medio de ellos puedan dar una explicación a los cambios cualitativos acaecidos durante el lapso 1800-1850.

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

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

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

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

## **Inicio de la investigación**

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

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

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

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

De esa primera etapa surgió lo que en este trabajo hemos denominado “Transacciones inmobiliarias en Costa Rica durante 1800-1850”.

## **Recibo y proceso de fichas**

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

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

El trabajo de digitación fue lento, pues se realizó con el mayor cuidado posible, evitando caer en errores por lo ilegibles de algunas letras contempladas en las fichas. La cantidad de fichas la dividimos entre los dos en partes iguales y

procuramos digitalizarlas en orden cronológico. Los pocos casos en que alguna ficha generó dudas, los dejamos para analizarlos luego entre los dos. Si la duda persistía, le consultábamos al profesor para que nos diera instrucciones al respecto y, de esta manera, reducir al mínimo el margen de error en esta parte del trabajo.

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

## **Utilización de herramientas informáticas**

Esta base de datos pretende, como menciona Magdalena Cordero<sup>5</sup>, ser una herramienta que sirva de fundamento a futuros trabajos, y que su relevancia, plenitud, significado y coherencia se mantengan vigentes. Dentro de las críticas que se les han hecho a trabajos similares presentados en el pasado está que subestimaron algunos datos o dejaron de lado otros, y que, por tanto, inducían a error. Por esta razón, la validez de esta base es que los datos pueden ser comprobados a partir de la ficha. Además, si así lo quisiera el investigador y el ANCR lo permitiese, se podría buscar el protocolo original y verificar la información aquí contemplada para todas y cada una de las transacciones realizadas. Esto le da mayor fiabilidad a nuestro trabajo.

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

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

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

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

Existen otros lugares que, si bien formaban parte del territorio nacional, escapan a la simbología anteriormente utilizada, por referirse a zonas fuera del Valle Central y por ser parajes que no estaban contemplados en la división administrativa en el momento en que se realizó alguna transacción inmobiliaria en ese lugar. Son casos aislados que se presentan a lo largo de la base en general, así como en la transacción de potreros, que es lo estamos trabajando en el proyecto presente. Para estos casos se utilizó el nombre completo del lugar, como por ejemplo, Esparza, Puntarenas, Guanacaste, Bagaces, Matina, Tempisque e incluso León y San Juan de Nicaragua.

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

La base en sí es bastante compleja, por la gran cantidad de información que incluye, y su análisis como una totalidad es difícil, debido a la enorme cantidad de registros que contiene. Nuestro objetivo primordial es la elaboración de una base con el total de los registros de bienes transados, que sea veraz y fiable para que sirva de herramienta de trabajo a los presentes y futuros científicos sociales.

## **DESCRIPCIÓN DE LA ESTRUCTURA DE LAS VARIABLES DE LA BASE DE DATOS**

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

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

Consideramos que el valor potencial de la base es muy amplio, puesto que



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

### **Descripción de cada categoría con sus variables**

- a- Fuente:** Este apartado se refiere al protocolo en donde la propiedad fue registrada, es decir si fue en Alajuela, Heredia, Cartago o San José. No se debe confundir el protocolo con la ubicación del inmueble, porque, aunque en la mayoría de los casos coinciden, en otros son diferentes. Se utilizó la simbología PSJ, PA, PC y PH para los protocolos de San José, Alajuela, Cartago y Heredia, respectivamente. También se incluye el número de expediente del ANCR donde fue encontrada la información, además del año, mes y día en que la propiedad fue transada. Esta información es importante, porque en casos esporádicos se repitieron algunas fichas y fue gracias a la información puntualizada de fecha y expediente como se pudo confirmar que era una repetición de ficha. En tales casos se eliminó de la base el duplicado, para reducir el margen de error que se pudiera presentar.
  
- b- Comprador:** Esta categoría contempla algunas características particulares de las personas que adquirieron alguna propiedad: primer apellido y nombre, vecindad, país de origen, ocupación y puesto que ocupaba, así como el sexo. En cuanto al nombre del país de origen, para evitar confusiones se procedió a escribirlo completo cuando no se refería a un lugar de Costa Rica, y de igual manera se hizo con la vecindad, cuando se trataba de lugares fuera del Valle Central. Sí se aplicó la simbología para Alajuela (A), Heredia (H), Cartago (C) y San José (SJ). Es importante señalar que, por lo general, las variables de ocupación y puesto son las que presentan mayores vacíos en esta categoría.
  
- c- Vendedor:** Aquí se repite el sistema anterior, sin ninguna diferenciación.

- d- Venta de herederos:** Esta categoría indica, básicamente, si la venta del inmueble fue hecha por herederos, es decir, si al morir el propietario la propiedad fue vendida por sus hijos, hijas o consorte. Además incluye la cantidad de herederos que vendieron el bien, y señala si la venta se debió al estado de viudez del heredero o heredera.
- e- Tipo de inmueble:** Este apartado indica si el inmueble que se transó era casa, solar, potrero, cerco, cafetal, cerco y potrero, casa y solar, hacienda de café, hacienda de ganado o bosque y potrero. Esta categoría corresponde al nombre con el cual está clasificado el inmueble en los protocolos del ANCR. Además incluye el valor, es decir, la cantidad en pesos que se pagó para adquirir el bien, o si se trató de un cambio de dos propiedades o permuta. Este dato es importante porque, en algunos casos, lo que sucedía era que las personas intercambiaban diferentes propiedades, y alguna de las dos pagaba una diferencia, si era necesario. Finalmente se señala si en realidad se trataba de una o de dos transacciones. En este último caso, una persona vendía su propiedad a dos compradores diferentes al mismo tiempo. En la base se presentan como dos transacciones, pero se indica que se trataba del mismo vendedor.
- f- Forma de pago:** Esta categoría indica la forma de pago de la propiedad, es decir, si la cancelación se hizo al contado o a plazos. En caso de haber sido a plazos, se incluyen espacios para anotar el tipo de interés que devengaba la deuda, la prima dada por el bien, el plazo señalado para la cancelación del monto pendiente, el cual era dado en meses, y la fecha de cancelación de la deuda. En muchas transacciones a plazos no aparece información acerca de la fecha de cancelación, ni de la prima ni de los intereses devengados.
- g- Medio por el cual se obtuvo la propiedad:** Este apartado se refiere a la manera como el bien llegó a manos del vendedor, ya fuese por compra, por herencia o por denuncia de un terreno público, entre otras. Asimismo, en esta sección se indica la razón que dio el vendedor para realizar la transacción y se señala la condición legal de la propiedad transada, es decir, si presenta algún tipo de gravamen, hipoteca o embargo. En síntesis, estamos hablando de tres variables diferentes: primero, cómo la

propiedad llego a manos del vendedor; segundo, la razón por la cual él decide vender; y tercero, cuál es la condición legal que presenta la propiedad a la hora de su venta.

- h- Colindantes:** Aquí se especifica un elevado número de variables, las cuales van desde el tipo y la cantidad de colindantes, hasta el número de calles de por medio con que colinda el inmueble. El tipo de colindantes se refiere específicamente a los inmuebles con que colinda la propiedad y a la cantidad de estos (ya sea cerco y potrero, casa y cerco, casa y solar, casa, solar, río, camino publico, camino privado, potrero, cerco, chacra, cafetal, hacienda de café, montaña y otro desconocido). Además se dan otras especificaciones, como por ejemplo el número de calles de por medio con que colinda el inmueble, el número de ríos de por medio o si la propiedad colinda o no con otra del comprador o del vendedor. Finalmente se indica si la propiedad era individual o parte de otra mayor.
  
- i- Características del inmueble:** En esta categoría se indica la ubicación del inmueble, por provincia, y el lugar específico, cuando se pudo identificar. Hay que hacer la aclaración de que algunos lugares no fue posible ubicarlos dentro de ninguna de las jurisdicciones existentes en ese momento (San José, Heredia, Cartago y Alajuela), ya que no existe suficiente información al respecto. En este apartado también se incluye la extensión del inmueble en manzanas, aunque no todas las fichas incluyen dicha información. Para las que sí la presentan se realizó una unificación, de acuerdo con la tabla de extensión en manzanas que aparece en apartado de “Fuentes y estrategias metodológicas” de este trabajo. Todas las medidas que aparecían en la ficha, ya fuesen caballerías, cuerdas o varas, fueron estandarizadas a manzanas.<sup>6</sup> Asimismo se incluyeron el tipo y la cantidad de cultivos que presentaba la propiedad. Cabe aclarar que en la base se presentan lagunas significativas de información al respecto. En el caso de cafetales o haciendas de café se incluye una variable relativa a la cantidad de matas; sin embargo, igual que lo anteriormente expuesto, son pocos los casos en que se reportaban información al respecto.
  
- j- Características de las edificaciones:** En forma general se indican el tipo y la conformación de las edificaciones ubicadas dentro de

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

- k- Servidumbre:** Se indica si la propiedad presenta algún tipo de servidumbre, como de aguas, por ejemplo, o de paso.
- l- Hipoteca:** Se señala si la propiedad está hipotecada, y el monto de la hipoteca.
- m- Observaciones:** En esta sección se mencionan datos que venían en la ficha, pero que no están contempladas en las categorías anteriores. Por ejemplo, se aclara que no aparecen los linderos o la extensión en manzanas, la ubicación o el valor de los inmuebles o la fecha de la ratificación, entre otros.

La base de datos en cuestión posee en su totalidad trece categorías, divididas cada una de ellas en una determinada cantidad de variables. En suma son 75 las variables con información determinada que alberga esta base.

Para efectos de nuestro trabajo, entendemos por variable cualquier característica, cualidad o atributo de persona, grupo, acontecimiento o proceso que puede cambiar de valor.<sup>7</sup> Por esta razón hablamos de 75 variables, puesto que se refieren a atributos que cambian de una transacción a otra en la base.

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

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

Se procedió a completar cada una de las variables, de acuerdo con la información suministrada en las fichas. Aun así —como se podrá constatar en la base de datos—, en muchos casos las celdas de algunas variables aparecen sin información, debido a que la ficha no contenía los datos correspondientes. La base de datos fue levantada en una hoja de Microsoft Office Excel. En ella se describieron diversos datos, como por ejemplo cuándo, cuánto, dónde, quién, qué se transó y por qué. Todo ello en torno al inmueble negociado durante el período en estudio.

## BIBLIOGRAFÍA

Magdalena Cordero Valdavida. “Bancos de Datos” En *Cuadernos Metodológicos*” número 24: (1998)

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

## CITAS Y NOTAS

- 1 Cordero Valdavida, Magdalena. 1998. “Bancos de Datos”. En *Cuadernos Metodológicos* número 24, p. 34
- 2 Cordero Valdavida, Magdalena. 1998. “Bancos de Datos”... pp. 32-40
- 3 Cordero Valdavida, Magdalena. 1998. “Bancos de Datos”... pp. 44-45
- 4 Cordero Valdavida, Magdalena. 1998. “Bancos de Datos”...pp.30.
- 5 Cordero Valdavida, Magdalena. 1998. “Bancos de Datos”... p. 16.
- 6 Ver Cuadro 2.
- 7 Moreyra, Beatriz. “El Historiador y su oficio”. En: [http://losrecursosdeclio.blogspot.com/2009/08/metodologia-de-la-investigacion\\_3309.html](http://losrecursosdeclio.blogspot.com/2009/08/metodologia-de-la-investigacion_3309.html)