

La propiedad y su valor. Un acercamiento al análisis de las transacciones de tierras privadas en Manizales (1850-1871)

Property and its Value. An Approach to the Analysis of Private Land Transactions in Manizales (1850-1871)

Propriedade e seu valor. Uma abordagem para a análise de transações de terras privadas em Manizales (1850-1871)

MARIA ALEJANDRA TOLOSA CASTAÑEDA*
EDWIN ANDRÉS MONSALVO**

FECHA DE RECEPCIÓN: 30 DE ENERO DE 2024. FECHA DE APROBACIÓN: 4 DE JUNIO DE 2024

Doi: <https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/sociojuridicos/a.14144>

Para citar este artículo: Tolosa, M. A., & Monsalvo, E. (2024). La propiedad y su valor. Un acercamiento al análisis de las transacciones de tierras privadas en Manizales (1850-1871). *Estudios Socio-Jurídicos*, 26(2), 1-44. <https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/sociojuridicos/a.14144>

RESUMEN

Este documento es el resultado de una investigación histórica que busca analizar los procesos de formalización de la propiedad privada en el distrito de Manizales, entre 1850 y 1871, mediante la escrituración y registro de transacciones. La hipótesis sugiere que a través de su estudio se puede identificar la dinámica de la circulación de la tierra, las reglas de juego que las rigen y la concepción de la propiedad que subyace en estos intercambios. Se argumenta que, pese a no contar con una definición directa del derecho de propiedad ni de títulos formales, existió una dinámica de circulación propia influenciada por factores intrínsecos a una economía de mercado, así como factores externos del contexto político y legislativo nacional.

Palabras clave: mercado de tierras; propiedad; siglo XIX; Manizales.

* Historiadora, Administradora de Empresas, Especialista en Gerencia de Proyectos. Universidad de Caldas, Colombia. Correo electrónico: matolosac@gmail.com. ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-3493-523X>.

** Historiador y Magíster en Historia. Docente de la Universidad de Caldas, Colombia. Correo electrónico: edwinmonsalvo@gmail.com. ORCID ID: <http://orcid.org/0000-0003-2163-4507>.

ABSTRACT

This paper is the result of a historical research that analyzes the processes of formalization of private property in the Manizales district between 1850 and 1871 through deeds and transaction registration. The hypothesis is that through this study, it is possible to identify the dynamics of land circulation, the rules of the game that govern them, and the conception of property that underlies these exchanges. It is argued that although there was no direct definition of property rights or formal titles, circulation dynamics were influenced by factors intrinsic to the market economy, as well as by external factors of the national political and legislative context.

Key words: Land market; property; XIX Century; Manizales.

RESUMO

Este artigo é o resultado de uma pesquisa histórica que busca analisar os processos de formalização da propriedade privada no distrito de Manizales entre 1850 e 1871 por meio de escrituras e registro de transações. A hipótese sugere que, por meio de seu estudo, é possível identificar a dinâmica da circulação de terras, as regras do jogo que as regem e a concepção de propriedade subjacente a essas trocas. Argumenta-se que, apesar da falta de uma definição direta de direitos de propriedade e títulos formais, havia uma dinâmica de circulação influenciada por fatores intrínsecos a uma economia de mercado, bem como por fatores externos do contexto político e legislativo nacional.

Palavras-chave: mercado de terras; propriedade; século 19; Manizales.

Introducción

De acuerdo con Hobsbawm (2001), desde el inicio del siglo XIX, marcado por las Revoluciones Francesa y estadounidense, se cuestionaron los principios hegemónicos del Antiguo Régimen, tanto en Europa como en sus colonias. De esta manera, las revoluciones de la primera mitad del siglo influyeron en la economía global y definieron el papel de los países durante mucho tiempo.

Así mismo, Hobsbawm señaló que la falta de alternativas tras la revolución de 1848 fue lo que llevó a un “consenso” en torno al liberalismo económico. La búsqueda de nuevos mercados impulsó el imperialismo, la abolición de barreras comerciales y la adaptación de leyes previas. Según él, dicho consenso caracterizado por una profunda confianza en el liberalismo, se reflejó en las reformas liberales de mediados del siglo XIX, incluso en América Latina (Hobsbawm, 1998).

En ese sentido, Colombia es reconocida por este autor al realizar una de las transformaciones liberales más significativas. Por su parte, Ocampo (2013) señala que estas reformas buscaban desvincular al país de la herencia legislativa colonial, especialmente en lo fiscal y rentístico, pues los comerciantes, artesanos y pequeños agricultores de la época de la Nueva Granada lo consideraban un obstáculo para el desarrollo económico.¹

Siguiendo estos autores, en el contexto decimonónico la expansión mercantil y la división internacional del trabajo eran más que ideas hegemónicas; el modelo agroexportador, definido por Fradkin y Garavaglia (2004) como la búsqueda por maximizar la producción agrícola y de materias primas para su exportación masiva a las grandes potencias, se veía como la única forma para que los países hispanoamericanos se integraran en la economía mundial y se vincularan al proyecto modernizador europeo.

¹ En este periodo se promulgaron leyes como la descentralización de rentas, la abolición del monopolio del tabaco, de la esclavitud, del diezmo y de los resguardos indígenas; la eliminación de los censos y mayorazgos, del patronato y la desamortización de bienes de manos muertas. Estas leyes de reforma tenían como objetivo eliminar las prohibiciones y regulaciones consideradas como herencia colonial.

En este contexto, en Colombia y los otros países de América Latina, la tierra se convirtió en un elemento clave para la implementación de reformas y el desarrollo de un modelo político y económico que permitiera su inserción en el mercado mundial, al tiempo que perseguía sus ideales de organización social.

Según LeGrand (1988), en el siglo XIX el Estado colombiano experimentó dos fases en su relación con la tierra: hasta 1870, se enfocó en resolver problemas fiscales y fomentar la colonización; después de esta fecha, se centró en la explotación económica de la tierra para aumentar sus ingresos a través de la recaudación en aduanas.

Así, entre 1832 y 1885 se produjo uno de los mayores procesos de colonización del territorio colombiano, con miles de campesinos buscando tierras para establecerse. El Estado respondió a esta demanda y entregó tierras públicas. Como resultado, al recorrer el centro-occidente colombiano se puede observar una red de poblaciones, algunas más prósperas que otras, la mayoría de las cuales comparten una misma época de fundación, lo cual explica la similitud en sus arquitecturas, trazados y nominaciones.

En este periodo, la entrega de baldíos para la fundación de nuevas poblaciones fue una práctica común que impulsó el proceso de colonización, el Decreto nacional del 7 de enero de 1849, “sobre adjudicación de tierras baldías para el establecimiento de una nueva población en la provincia de Antioquia”, estableció que:

En atención a lo expuesto por el gobernador de la provincia de Antioquia sobre la conveniencia de establecer una nueva población en el camino provincial que conduce de la provincia de Antioquia a la de Mariquita, como medio seguro para la subsistencia del camino; autorizó la asignación para el establecimiento de una nueva población doce mil fanegadas de tierras baldías en el paraje denominado “La inmediación de Montaña” jurisdicción del distrito parroquial de Neira en la provincia de Antioquia. (Gaceta Oficial [Nueva Granada], enero 1849, p. 1021)

Con este decreto, se creó el distrito parroquial de Manizales en 1849 y rápidamente se convirtió en capital de cantón. El periodo que estudia

este trabajo corresponde a las primeras dos décadas de su existencia, durante las cuales se convirtió parte de la selva al sur de Antioquia, en uno de los pueblos más prósperos del occidente colombiano.²

La constante disposición de tropas y comerciantes ávidos por establecer negocios, junto con la fertilidad de las tierras, incrementó el interés por su tenencia. En tal sentido, este documento es el resultado de una investigación histórica que emplea los métodos propios de la historiografía, para adentrarse en el problema de las tierras privadas en Manizales durante sus primeros años de creación.

La importancia estratégica de este distrito parroquial en el ambiente político de mediados del siglo XIX, radica en que era el límite entre el Estado soberano de Antioquia y su rival político, el Estado soberano del Cauca. Durante este periodo, Colombia vivió tres guerras civiles: la de 1851, 1854 y 1860-1862. Esta última, con un impacto directo en el territorio de Manizales, ya que su ubicación en la frontera entre ambos estados la convirtió en un punto estratégico para el desarrollo del conflicto.

El espacio geográfico donde se creó el distrito parroquial de Manizales ofrecía entonces un escenario para la institucionalización burocrática en la espesura de la selva, mediante la creación de un ente territorial que servía como aduana y puente entre ambos territorios.³

El propósito de este trabajo es demostrar que, a medida que el distrito de Manizales se estableció y desarrolló, las transacciones de propiedades adquirieron un mayor impulso estimulado por el intercambio comercial entre Tolima, Cauca y Antioquia, las guerras civiles y la menor oferta de tierras públicas adjudicadas por el Estado. Por lo tanto, es precisamente en 1871 cuando el Cabildo solicitó la terminación de la entrega de tierras, momento en que concluye esta investigación.⁴

² Archivo Histórico de Antioquia (AHA). Fondo República, Tomo 1778, Folio 43. *Ordenanzas creando el distrito parroquial de Manizales en el cantón de Salamina*. (1849).

³ En el contexto de este estudio, se mencionan los estados soberanos debido a que entre 1845 y 1861, el país se llamó República de la Nueva Granada, con una organización política centralista. Entre 1861 y 1863, el país fue la Confederación Granadina, con características más inclinadas hacia el federalismo que hacia el centralismo. Y entre 1863 y 1887, el país fue los Estados Unidos de Colombia, dividido en estados soberanos.

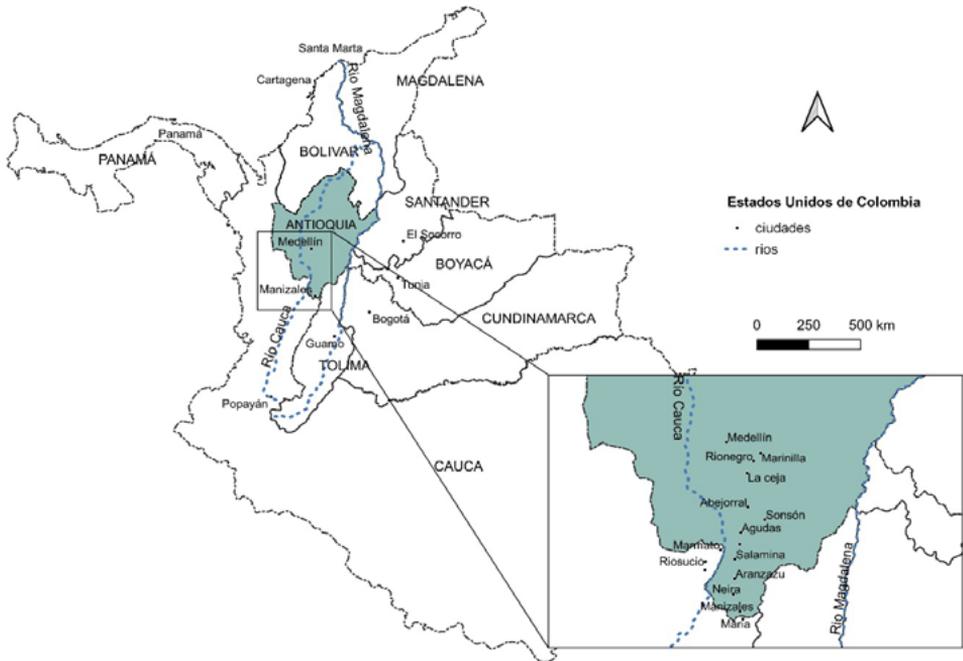
⁴ Archivo Histórico de Manizales (AHM). Caja 3, Libro 8, Folio 261r – Folio 264v. 5 de diciembre de 1870. *Sobre la terminación de adjudicaciones de solares en el distrito de Manizales*.

Centrándonos en analizar los procesos de formalización de la propiedad privada mediante la escrituración y registro de transacciones, se investigó cómo dichos procesos estuvieron influenciados por factores intrínsecos a una economía de mercado, así como por factores externos del contexto político y legislativo nacional.

La hipótesis que se plantea es que no solo se pueden identificar las dinámicas de la circulación de la tierra, sino también las reglas de juego que las rigen y la concepción de propiedad que subyace en estos intercambios, a pesar de no contar con una definición concisa de esta última en la legislación nacional de la época.

Para lograr dicho objetivo, en este trabajo se exponen, en un primer momento, los supuestos teóricos e historiográficos que fundamentan la investigación. Luego, se examina la evolución de los registros de propiedad de la tierra privada en el distrito, así como las diferentes formas de pago utilizadas por los actores.

Figura 1. Manizales en los Estados Unidos de Colombia



Fuente: con base en el mapa de Antioquia de 1851 (s. f.). Wikimedia Commons. [https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Antioquia_\(1851\).svg](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Antioquia_(1851).svg)

Cuestión que nos permitirá establecer tanto el incremento en el número de transacciones, como las distintas modalidades de pago que se aplicaron sobre dichos bienes. Finalmente, el estudio se divide por tipo de bienes analizando la superficie y los precios promedio anuales negociados, como principales variables en el establecimiento de los precios del mercado.

1. Marco historiográfico e investigaciones previas

1.1 Algunos aspectos sobre el estudio de la propiedad de la tierra en Colombia

La tierra y su propiedad han sido temas recurrentes en la historia económica, objeto de amplios estudios y debates. En el contexto colombiano, se centran en los procesos de colonización, distribución y formas de tenencia, los cuales han sido extensamente investigados en los departamentos asociados tradicionalmente con la colonización antioqueña, tales como Antioquia, Tolima, Caldas, Quindío, Risaralda y el Norte del Valle del Cauca.⁵

Sumado a lo anterior, autores como Barrera (2007) y Londoño (2008) han señalado el predominio de modelos explicativos, que resaltan la necesidad de replantear su enfoque teórico y metodológico, considerando que la evolución histórica de la propiedad de la tierra en Colombia, lejos de ser novedosa, puede considerarse desde perspectivas renovadoras.

Es probable que esto se deba a que gran parte de la amplia historiografía existente se concentre en el siglo XX, en el conflicto armado y la reforma agraria. Por lo que, al analizar el siglo XIX con dinámicas claramente distintas, es común asumir que la propiedad de la tierra tiene una función social, concepción que no aplica al contexto decimonónico.

Por otro lado, gran parte de la historiografía sobre la tierra dedicada al siglo XIX se fortalece con ideas regionales, resultado, tal vez, de que en investigaciones fundamentales como las de Parsons y Robledo

⁵ Véase LeGrand (1988), Santa (1993), Tovar Pinzón (2015) y Valencia Llano (2018).

(1950), Santa (1993), Zambrano et al. (2014), Giraldo (1983) y Valencia (2018), se encuentren implícitas bases conceptuales que tienden a homogeneizar los desarrollos locales de apropiación y ocupación de la tierra, que dejan de lado ciertos aspectos del proceso, tales como las formas de acceso, los procesos de privatización y titulación de tierras.

Algunos de los modelos explicativos generalizantes que prevalecen en estos estudios se encuentran en la obra de Palacios (2009), quien examinó la estructura jurídica de la propiedad territorial en la primera mitad del siglo XX y su relación con la conflictividad rural posterior.

De manera similar, LeGrand (1988) se centró en el origen del modelo de producción agroexportadora, identificando una relación entre la creciente concentración de la propiedad de la tierra y los conflictos campesinos. Enfoque que guarda cierta sintonía con el análisis de Keith (1986), quien defendía la naturaleza no igualitaria del acceso a la tierra en la frontera antioqueña.

Guillén Martínez (2016) buscó explicar la estructura del poder político clientelista a partir de un supuesto régimen hacendatario desde tiempos coloniales. En este modelo, la tierra y las disputas por ella configuraron una cultura política colombiana. Por otra parte, Tovar Pinzón (2015) concluyó que, en el siglo XIX, los conflictos por la tierra se originaron debido a las necesidades generadas por las guerras, la expansión de la frontera y la ambición de empresarios que chocaron con los intereses de los campesinos y la intermediación del Estado.

Aunque estos son solo algunos de los trabajos dedicados a este tema, se destacan como referencias obligadas para aquellos que exploran el asunto. Sus conclusiones convergen en la idea de que, durante el siglo XIX y gran parte del XX, la creciente concentración de la tierra fue un hecho histórico causante no solo de su escasa movilidad, sino también del problema agrario colombiano.

Así mismo, es común la hipótesis de que las políticas de tierras durante la segunda mitad del siglo XIX —impulsadas principalmente por el intento del Estado central de obtener ingresos fiscales mediante la venta de bienes nacionalizados y el fomento de su explotación para el comercio de exportación—, no solo fueron un fracaso económico, sino que también carecieron de coherencia y resultaron contradictorias.

Esto, según autores como Bejarano (2017), Colmenares (2017), Jaramillo (2017), Melo (2017) y Ocampo (2017), se debe a que no solo no se logró amortizar la deuda pública con la venta de los bienes de manos muertas desamortizados, uno de los objetivos iniciales de esa política, sino que la intención de resolver el problema de la distribución equitativa de la propiedad tampoco se cumplió. Además, mencionan que la intención del Estado de formalizar los derechos de propiedad mediante su uso productivo, evidente en las numerosas leyes sobre baldíos del periodo, se enfrentó a su débil capacidad de intervenir en los conflictos y a su limitada capacidad de institucionalizar este derecho.

Estas últimas dos perspectivas se concatenan en una historiografía donde autores como Carrero (2017, 2022), Palacios y Safford (2012) y Machado (2017) emplean los resultados de estas políticas para explicar las causas de la concentración de la tierra en el país después de la independencia.

Según estos autores, las contradicciones derivadas de la legislación agraria y la escasa capacidad estatal para administrar los bienes públicos, racionalmente se destacan como factores fundamentales para la institucionalización de la desigualdad y la proliferación de conflictos relacionados con la tierra. La ausencia de catastro y de oficinas de registro de tierras, junto con la incapacidad para controlar las adjudicaciones de baldíos, resultaron para estos autores en que generaciones de colonos pobres subsistieran sin títulos de propiedad y sin la protección legal necesaria para garantizar sus derechos.

Autores como Palacios (2011) y Machado (2017) también coinciden en que las formas de apropiación de la tierra en la segunda mitad del siglo XIX eran principalmente la adjudicación o concesión de baldíos a particulares, empresas o nuevos poblados, el traspaso de tierras de propiedad privada realizado por compañías latifundistas y la ocupación de hecho por parte de campesinos marginados en situación de pobreza de los procesos de colonización.

La lectura de la bibliografía hasta aquí citada, sugiere que la propiedad de la tierra estaba mayormente en manos de grandes concesionarias privadas y hacendatarios, lo cual limitaba las opciones de acceso para otros sectores de la población. Además, considera que una mayor movilidad de la propiedad de la tierra estaba restringida principalmente

a las zonas de colonización reciente, asociadas al proceso de apertura de la frontera agraria.

La historiografía colombiana no prestó mayor atención a otras formas de acceso a la tierra hasta 1990, cuando, en un contexto de apertura económica, la atención se centró en aquellas alternativas vinculadas a los mecanismos redistributivos del mercado. La falta de coherencia en estas políticas continúa siendo motivo de debate hasta la actualidad, atrayendo la atención de investigadores, cuyo enfoque principal es la configuración de los mercados como alternativa para acceder a la propiedad de la tierra.⁶

1.2. Nuevas aproximaciones al estudio de la propiedad de la tierra en Colombia

Aunque la historiografía colombiana antes de 1950 tiene un número limitado de investigaciones directas sobre este tema, existen trabajos que muestran un interés compartido en evaluar cómo los mercados de la tierra y las políticas económicas del siglo XIX influyeron en la capacidad de las personas para adquirir y poseer tierras.

Trabajos como los de Ramírez (1999), Barrera (2007), Salazar (2012), Bacca y Uriza (2013), Agudelo (2022), Delgado-Muñoz y Quejada-Camacho (2022) y Álvarez (2023), se han enfocado en abordar un tema que ha sido poco explorado en la historiografía colombiana, pero que ha recibido mayor atención en otras regiones como México o Argentina.

Estos trabajos han revelado una movilidad de la tierra más significativa que no se había considerado en la bibliografía citada inicialmente. Esto podría deberse a que se fundamentaron en la consulta de fuentes regionales y locales, como notarías y archivos históricos de alcaldías, y no en los fondos históricos nacionales como el de Baldíos.⁷

⁶ Este cambio puede atribuirse a que la atención, que inicialmente se centraba en la redistribución del recurso mediante reformas agrarias —como evidencian los estudios de las décadas de los 70 y 80—, experimentó una transformación significativa con los programas de apertura económica de los años 90. Según Machado C. Suárez (1999), estos programas desplazaron el énfasis hacia los mecanismos de mercado como una posible solución para lograr un acceso más libre al factor tierra.

⁷ Ramírez Bacca investigó los mercados de la tierra en el Líbano, Tolima, a finales del siglo XIX. Por su parte, Barrera estudió la provincia de Girón entre 1680 y 1770, mientras que

Así mismo, los trabajos revelan que el mercado de la tierra fue una forma utilizada por los habitantes de diferentes regiones en el país, como forma de acceso a la propiedad de la tierra, y también han encontrado que las instituciones y autoridades públicas y estatales fueron fundamentales para que este mercado funcionara. Adicionalmente, han expresado que la instrumentalización dada no solo a los títulos, sino también a la propiedad de la tierra, no fue algo exclusivo de las élites locales.

Estos autores se apartan de la metodología económica tradicional para abordar la existencia y el funcionamiento de estos mercados en el siglo XIX. En su lugar, optaron por un análisis centrado en los actores que intervinieron en ellos y en otras esferas de la vida social, que podrían haber afectado su dinámica. Para ello, se basaron en referencias de la historiografía argentina, que se destaca como una de las más desarrolladas sobre el tema. Las investigaciones en esta región han contribuido significativamente al debate y la discusión en diferentes partes de Latinoamérica.

De modo que los estudios sobre la conformación del mercado de la tierra realizados por los historiadores argentinos Banzato (2009) y Tognetti (2009), así como los planteamientos de los autores brasileños Bastiaan Reydon y Pedro Ramos (1996), resultaron fundamentales para estas investigaciones. Estos, siguiendo la línea de Karl Polanyi, optan por una explicación distante de la teoría económica neoclásica para comprender la formación de un mercado de tierras.⁸

Según Polanyi (2003) la búsqueda de los teóricos del libre mercado y sus aliados es utópica, ya que la mano de obra, la tierra y el dinero, son considerados mercancías ficticias y no tienen mercados originalmente constituidos. El intento de someterlos a las leyes de mercado

Salazar Carreño se enfocó en la Villa de San Gil en el siglo XVIII. Bacca y Uriza realizaron su investigación en el municipio del Jardín, Antioquia, entre 1830 y 1931, y Agudelo Echeverry lo estudió en el municipio de Toro, entre 1876 y 1889. Delgado y Quejada analizaron el mercado en el municipio de Sevilla, Valle del Cauca, entre 1912 y 1926, y Álvarez llevó a cabo su estudio en Cali, entre 1770 y 1810.

⁸ Este último expuso con claridad los cambios en la sociedad durante el siglo XIX, incluida la conversión de mercados aislados en una economía de mercado, la transición de mercados regulados a autorregulados y los procesos que sometieron la mano de obra y la tierra a las "leyes del mercado".

con la participación del Estado generó un movimiento doble: mientras se extendía la organización del mercado para las mercancías reales, se restringía su efecto en lo referente a las ficticias.

Polanyi sostiene que el equilibrio no se genera autónomamente dentro de los mercados de estas mercancías, sino que las sociedades toman medidas de control sobre los efectos sociales de aplicar una economía de mercado a este tipo de factores económicos, ya que en ningún mercado el equilibrio implica una asignación de bienes equitativa.

Así, Polanyi junto con autores como Nadal (2019), son algunos de los economistas que sostienen que el concepto de mercado no ha podido construirse de manera rigurosa. Esto abriría la posibilidad a otras ciencias sociales de abordar el estudio de la conformación y funcionamiento de los mercados, alejándose de la teoría económica neoclásica.

Dentro de este marco, varios factores contribuyen a desvincular el estudio de los mercados de la tierra de un análisis microeconómico. En primer lugar, al no ser aplicables los supuestos de autorregulación implícitos en la teoría del equilibrio general, los cálculos microeconómicos pierden validez. Si bien es posible continuar explicando, en parte, la racionalidad interna de los agentes al participar en los mercados de la tierra en términos económicos, se considera que esta explicación debe ser complementaria y no principal ni exclusiva.

En segundo lugar, la teoría económica considera como condición *sine qua non* el contar con derechos de propiedad formalizados mediante títulos legales para evitar que la intervención estatal sea necesaria en el tratamiento de los problemas de externalidades. Lo que plantea pocas opciones para la viabilidad de mercados de tierras en el país en el siglo XIX.⁹

Según Sánchez Torres et al. (2007) y Velásquez (2008), esta formalidad se lograría a través de una clara definición jurídica del derecho de propiedad en la legislación y la existencia de un sistema de registro de la propiedad como el catastro, que permita definir sin lugar a dudas los límites y la extensión de los terrenos.

⁹ Para una mayor comprensión sobre las externalidades de los derechos de propiedad y el análisis económico del derecho de propiedad, se recomienda consultar a Coase (2013), Demsetz (1967) y Aguilar González (2009).

Así, en Colombia, bajo esta perspectiva no podría haber mercados formales de la tierra durante todo el siglo XIX, dado que no existió una definición formal del derecho de propiedad hasta 1873, con la expedición del Código Civil de la Unión. Y el Catastro Nacional, a pesar de numerosos intentos previos, se formalizó hasta 1935.¹⁰

Sin embargo, en contradicción con las conclusiones de la bibliografía mencionada en el apartado anterior, se ha demostrado la existencia de mercados de tierras incluso desde el siglo XVIII. Esto solo puede explicarse con base en los diversos estudios citados sobre el mercado de tierras en Colombia, al priorizar otros enfoques sobre lo económico.

Por lo cual, siguiendo a Polanyi, autores como Reydon et al. (1996) sostienen que las leyes sobre la tierra dictadas a partir de la segunda mitad del siglo XIX en las excolonias europeas, fueron fundamentales para la conformación del mercado de la tierra. Al establecer que toda tierra sin propietario pertenecía al Estado, la posesión de un área requería formalizar la adquisición ante las autoridades estatales, lo que implicaría una institucionalidad y formalidad diferentes a la consideradas por la teoría económica neoclásica.

Dichos autores sostienen que los mercados de tierra son “regiones o áreas donde la tierra está siendo negociada”, es decir, que un mercado existe en la medida en que haya transacciones sin importar si este es autorregulado o no. En términos prácticos, las transacciones reflejan una dinámica de intercambio entre oferentes y demandantes, quienes mediante un precio, negocian derechos de propiedad sobre la tierra.¹¹

Estos derechos, independientemente de su formalidad, son pactados y aceptados socialmente. Se asume que el mercado no es más que el resultado de las transacciones entre agentes económicos, pero también se reconoce que estas transacciones se desarrollan dentro de un marco de reglas consensuadas y aceptadas por los participantes.¹²

¹⁰ Código Civil Nacional: “Espedido [sic] por el Congreso de los Estados Unidos de Colombia en sus sesiones de 1873”. (1873). Imprenta de Gaitán.

¹¹ Sostienen que el mercado de tierras es, a su vez, un mercado secundario, ya que al ser la tierra un recurso natural escaso, su precio se ve afectado por su uso como activo económico y de capital. Esto se ejemplifica para la época, a través del mercado que surgió con las adjudicaciones de baldíos y las liquidaciones de bonos de deuda pública.

¹² Reydon y Plata llaman la atención sobre el hecho de que la discusión sobre la conformación de los mercados de tierra no gira en torno a cuestiones meramente económicas sino

Según Banzato (2009), la integración de este marco explicativo y la introducción de una dimensión temporal y local, han permitido a los estudios argentinos abordar de manera más efectiva la constitución de los mercados y obtener una nueva perspectiva sobre la conformación estatal. El análisis de los mercados de tierras del siglo XIX requiere, por lo tanto, una consideración de la oferta y la demanda de tierras públicas y privadas, no solo en términos cuantitativos y racionales.

Tognetti (2009) sostiene que han sido dos los indicadores utilizados por la historiografía argentina para demostrar la existencia de un mercado de la tierra en distintas regiones: “la evolución de las compraventas y de los precios”. Esto ha permitido establecer en Argentina que estas transacciones constituían la principal modalidad de acceso a la propiedad, incluso en periodos en los que la oferta de tierra pública era creciente.

En el contexto colombiano durante el periodo estudiado, a pesar de la ausencia de oficinas de catastro o registro de tierras, así como de una definición precisa del derecho de propiedad en la legislación, existían leyes y decretos que no solo protegían este derecho en su forma abstracta, sino que también intentaban regularizar su titulación mediante el control del registro de instrumentos públicos.

Algunas leyes que ejemplifican lo anterior son la Ley 1 del 27 de junio de 1837, que establecía el “Código Penal”, la Ley 14 del 2 de junio de 1848 “Sobre expropiación por causa de necesidad pública” o la Ley 6 del 1 de junio de 1844 “Sobre registro de instrumentos públicos i anotación de hipotecas” (De Pombo, 1845).

Estas normativas establecían el papel del notario público, estandarizaban las unidades de pesas y medidas, así como las características del papel sellado en el país. Posiblemente, con el fin de facilitar el uso de las escrituras de compraventas e hipotecas como títulos válidos del derecho de propiedad.

En consecuencia, el estudio de las transacciones adquiere relevancia, ya que la evolución de los precios derivados de estas es fundamental para orientar la actividad económica. Analizar de esta manera las transacciones, podría ayudar a identificar no solo la dinámica de la

sociales, para estos autores, la propiedad debe ser comprendida como parte de una convención, lo que la convierte en una institución previa al Estado como su regulador y formalizador.

circulación de la tierra, sino también las reglas de juego que las rigen, así como la concepción de la propiedad de la tierra que subyace en estos intercambios.

Además, hacerlo en el distrito de Manizales entre 1850 y 1871 coincidió con su fundación, y el repartimiento de tierras a los nuevos pobladores permitió comenzar a entender cómo, a pesar del aparente regionalismo del país durante el siglo XIX, la legislación nacional logró permear en los estados soberanos y fue utilizada no solo para obtener adjudicaciones o concesiones, sino también activamente por los pobladores para legitimar sus derechos de propiedad.¹³

2. Metodología

Dada la ausencia de datos estadísticos para el periodo analizado, se llevó a cabo una recopilación utilizando las escrituras registradas en la Notaría Única de Manizales. Este enfoque implicó el examen minucioso de 11 libros de registros, lo cual permitió identificar y sistematizar un total de 2.080 transacciones de propiedades en el distrito, clasificándolas inicialmente entre hipotecas y compraventas.

La estructura de estas escrituras proporcionó detalles sobre las transacciones, incluyendo la fecha de estas, los nombres de los vendedores y compradores, el tipo de bien transado (junto con su tamaño cuando se menciona), el precio, las condiciones de pago y el valor de los derechos de registro abonados.

Pronto se hizo evidente que esta estructura no obedecía a un capricho de quien hiciera las veces de registrador, que podía ser el secretario de cabildo o el notario dependiendo de las fechas del registro. Dentro de algunas de estas escrituras se encontraron referencias explícitas a la Ley 5 del 15 de abril de 1844 “Sobre papel sellado” y el Decreto del 3 de junio de 1852 “que crea y organiza el oficio de notario público” (De Pombo, 1845).

¹³ Una referencia necesaria sobre el tema del regionalismo en Colombia durante el siglo XIX es Palacios y Safford (2012).

La ley sobre el papel sellado evidencia el intento de estandarizar las características del papel utilizado para formalizar los diferentes actos que el Estado consideraba necesario registrar para su regularización. Además, esta medida proporcionaba ingresos fiscales a la Nación. Las escrituras que mencionaban la ausencia de papel sellado eran aquellas en las que, por motivos como las guerras, no se disponía de dicho papel en el momento de la transacción.¹⁴

Por su parte, la ley que crea y organiza el oficio de notario público tuvo el propósito no solo de incorporar la ley sobre registro de instrumentos públicos y anotación de hipotecas, sino de regularizar el registro de los actos e instrumentos públicos con el fin de “darles mayor autenticidad para que valgan en juicio o fuera de él”.¹⁵

Este marco normativo estandarizó la información en los registros y facilitó la categorización de los tipos de bienes transados en casas, solares y terrenos. Se desarrolló una matriz para detallar el precio medio por transacción y por metro cuadrado. El objetivo era generar gráficos que permitieran examinar la evolución de las transacciones de compraventa, el precio medio anual y el promedio anual de la superficie negociada.

La elección de analizar el promedio de la superficie negociada por año en este estudio, se fundamenta en que facilitó la comparación y el análisis de las tendencias en términos del tamaño de propiedades. Los cálculos del tamaño en metros cuadrados para cada tipo de bien identificado, se realizaron con base en el Decreto del 1° de julio de 1853 “Orgánico del sistema métrico nacional” y la circular “relativa al decreto anterior” (Correa & Casas, 1924).

¹⁴ Mediante esta ley se establecía el tipo de sello, la inscripción que debía acompañarlo, las clases de sello para cada tipo de registro y su costo, así como los procedimientos en caso de escasez de papel sellado para el registro de instrumentos y las sanciones por incumplimiento de esta normativa.

¹⁵ En virtud de esta ley, se establecía que el registrador debía mantener un libro de registro específico, y las personas disponían de un plazo de hasta 20 días para registrar las transacciones de compra y venta de bienes. La mayoría de las escrituras citaban esta ley con el fin de garantizar el cumplimiento de sus términos.

En caso de incumplimiento de este plazo, se imponía una penalización equivalente al doble del costo del registro, lo que evidenciaba la intención de registrar de inmediato la celebración, ejecución o expedición de los negocios. El precio establecido para cada acto de registro era de dos reales por cada cien pesos del precio acordado o la cantidad estipulada en los contratos.

Este decreto que ejecutó la Ley del 8 de junio “que adopta el sistema métrico decimal francés” de 1853, estableció que la unidad fundamental del sistema métrico oficial de la República era el metro. Lo que facilitó la conversión de medidas, dado que durante todo el periodo de estudio las escrituras registraban los tamaños en unidades como varas, fanegadas, almudes y fanegas.

Dicho refinamiento de los datos fue crucial para la investigación, ya que permitió reconocer que la dispersión identificada en cada una de las categorías de casas, solares y terrenos —gracias a la construcción de las primeras gráficas—, no se mitigaría mediante la subcategorización de las transacciones con diferentes criterios como las mejoras o aneidades en las propiedades. En cambio, la clasificación por medio de tamaños estandarizados fue fundamental para obtener una comprensión más precisa de los patrones subyacentes en los datos.

Lo anterior se confirmó al verificar que los datos de cada categoría no se ajustaban a una distribución normal, como se demostró en las pruebas de Kolmogorov-Smirnov y Shapiro-Wilk, ambas con un nivel de significancia nulo. Dado este hallazgo y considerando que cada categoría contaba con muestras mayores de 30, se calcularon los intervalos de confianza utilizando la técnica de remuestreo Bootstrap basada en 1.000 muestras estratificadas.¹⁶

De esta manera, se generaron cuatro figuras. La primera se elaboró con el total de los registros identificados, se centró en explorar la evolución de los registros de compraventas e hipotecas, sin ninguna categorización adicional, con el fin de identificar una tendencia general del mercado de tierras en el distrito.

La segunda figura se enfocó exclusivamente en los registros de compraventas, detallando las siete principales formas de pago identificadas, incluyendo diversas combinaciones entre ellas. La tercera figura se elaboró analizando los registros de compraventa por tipos de bienes, excluyendo transacciones con permutas o sus combinaciones como forma de pago, dado que no permitían un análisis directo del precio por metro cuadrado de la tierra transada.

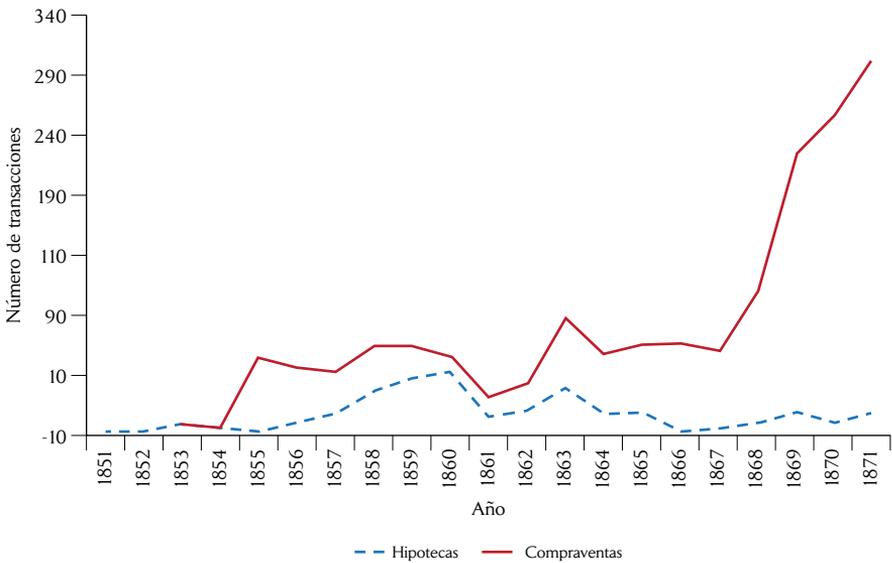
¹⁶ Una explicación amplia sobre los cálculos estadísticos aplicados se encuentra en Newbold (2013).

La cuarta figura se basó únicamente en los registros que contenían la información necesaria para establecer el tamaño en metros cuadrados, con el propósito de visualizar el promedio anual de la superficie negociada.

Finalmente, a lo largo del texto se incorporaron varios ejemplos de transacciones. Estos se seleccionaron cuidadosamente para destacar las diversas formas en que la propiedad de la tierra era instrumentalizada por los pobladores del distrito.

3. Evolución de los registros de propiedad de la tierra en el distrito de Manizales 1850-1871

Figura 2. Transacciones con títulos de propiedad de tierra en Manizales 1851-1871



Fuente: elaborado con datos de los Protocolos notariales de escrituras de compraventas de la Notaría Única de Manizales.

La anterior figura representa la evolución de los principales tipos de transacciones identificadas, se trazaron las escrituras de hipotecas con una línea punteada y las de compraventas con una línea continua. En cuanto a las hipotecas, se distinguen dos tipos.

El primero, presentado en esta figura, reúne los registros en los cuales un tomador recibía una suma de dinero de un tercero y, como garantía de pago, hipotecaba una o varias propiedades. El segundo tipo refiere los registros de compraventas en los cuales el comprador se comprometía a cumplir con plazos e intereses de pago específicos y, para seguridad del vendedor, se establecía una hipoteca sobre la propiedad que se estaba intercambiando.¹⁷

En el periodo que va de 1850 a 1854 se registraron 21 escrituras, de las cuales 13 eran hipotecas y 8 compraventas, revelando que al menos en los primeros años de existencia del distrito las propiedades se usaban principalmente como garantía para obtener capital en lugar de venderse directamente en el mercado.¹⁸

Como se puede observar, por ejemplo, en la hipoteca registrada el 16 de febrero de 1853, el presbítero Bernardo José Ocampo hipotecó dos solares con tres casas pajizas, dos mulas pardas, dos bueyes marcados y 100 fanegadas de maíz al señor Eduardo Walker, por \$351. Esta transacción llevaba consigo un interés mensual del 2% y un plazo de pago de 10 meses, inició en enero del mismo año, a cambio de mercancías que el presbítero ya había recibido al momento de registrar la hipoteca.¹⁹

Aunque el presbítero poseía un patrimonio considerable para la época, se evidencia que encontró más conveniente emplearlo como garantía para dar continuidad a sus negocios, en lugar de optar por su venta en el floreciente mercado de tierras del distrito.

El cual, para 1855 tuvo un cambio significativo en su dinámica. Ese año marcó un aumento importante en los registros de compraventa, inició un periodo de expansión que se extendió hasta 1860, aunque no exento de ciertas irregularidades y fluctuaciones, registró un promedio anual de 62 transacciones.

¹⁷ El análisis de las escrituras reveló que de los 2.080 registros, 323 corresponden a hipotecas del primer tipo y 1.757 a compraventas. Al graficar el número de transacciones de ambos tipos de escrituras por año, se encontró que, aunque el distrito se fundó oficialmente en el año 1849, no hay registro de ningún tipo de escritura hasta el año 1851.

¹⁸ Esto puede deberse a que había una disputa entre el cabildo y Gonzáles Salazar y Compañía por la propiedad de las tierras. Para obtener más información sobre este tema, consulte Valencia Llano (1999).

¹⁹ Archivo Histórico de Manizales (AHM). Fondo Notaría Primera, Libro 01, Folios 17-19. (1853).

De manera paralela, los registros de hipotecas se redujeron drásticamente a solo dos en 1855, experimentaron un crecimiento exponencial entre 1856 y 1860. En este lapso, llegaron a representar cerca del 30 % de todos los registros encontrados, alcanzando su punto máximo en 1860 con 51 transacciones.

Por ejemplo, algunas de las más llamativas ocurren en este periodo: el 29 de abril de 1856, se registró una transacción en la cual Francisco, José Celio y Cecilio Bermúdez, vecinos del distrito, hipotecaron al presbítero Bernardo José Ocampo, un cuartillo de cementera de caña dulce y la mitad de un terreno por \$320, que se comprometieron a pagar con trabajo personal en las propiedades de Ocampo.²⁰

El 4 de julio de 1857, Nicomedes Giraldo recibió de Marcelino Palacio la suma de \$63,40 por la hipoteca de una casa con cocina y medio solar, así como once almudes de rosa y un globo de terreno. Además de tres vacas, un toro y dos terneros. Comprometiéndose Giraldo a pagar proporcionando un corral para engordar unos marranos propiedad de Palacio, que consumirían 45 fanegadas de maíz que Giraldo produciría, pagando un interés de 6 reales mensuales en caso de mora.²¹

Finalmente, el 30 de octubre de 1858, Antonio, Vicente, Rafael y Nicolás Barco, junto con Vicente Londoño, hipotecaron a Eduardo Walker un globo de terreno y el acuerdo estipulaba que, a cambio del dinero recibido (\$240), los deudores se comprometían a realizar el derribo de monte o gradual para sembrar maíz en una propiedad de Walker. Además, acordaron hacer una fanegada de derribo en febrero de 1859, otra durante el transcurso del año y otra más para el año 1860. El acuerdo incluía un interés de mora del 3 % mensual.²²

Sin embargo, para 1861 quizás debido al impacto de la guerra en el distrito, se observa una fase de recesión en el mercado con una disminución en el número de registros, que pasa de 115 en 1859 a tan solo 42 en 1861, con 13 hipotecas y 29 compraventas. La caída en el número

²⁰ Archivo Histórico de Manizales (AHM). Fondo Notaría Primera, Libro 01, Folios 333-334. (1856).

²¹ Archivo Histórico de Manizales (AHM). Fondo Notaría Primera, Libro 01, Folios 520-522. (1857).

²² Archivo Histórico de Manizales (AHM). Fondo Notaría Primera, Libro 02, Folios 189-190. (1858).

de transacciones coincide, además, con la presencia por primera vez en el distrito de un notario público en 1861, lo que podría o no haber afectado los registros de las compraventas.

El Decreto del 3 de junio de 1852, que establecía la creación y organización del oficio de notario público, se citó en varias escrituras desde su promulgación. No obstante, hasta 1863 las escrituras seguían siendo firmadas y avaladas por el secretario de cabildo en lugar del notario público designado por el decreto.²³

A pesar de observarse una recuperación en la dinámica a partir de 1862, el auge registrado en 1863 parece haber sido una respuesta puntual a la rápida reactivación del mercado tras la finalización de la guerra, en lugar de ser un indicador sólido de la dirección a largo plazo del mercado de tierras en Manizales, como queda patente en la subsiguiente fase de recesión de 1864.

Durante el periodo comprendido entre 1864 y 1867, se evidencia una disparidad en las tendencias de ambos tipos de escrituras. Antes, los periodos de recesión eran seguidos por fases de recuperación similares tanto en las compraventas como en las hipotecas. Sin embargo, durante estos años, mientras las compraventas lograron estabilizarse con un promedio de 71 registros anuales, las hipotecas experimentaron una caída significativa y se redujeron a tan solo dos registros nuevamente en 1866. A pesar de experimentar cierta recuperación en 1869 y 1871, no lograron retomar su ritmo de crecimiento, presentando un promedio de solo 9 registros anuales entre 1866 y 1871.

En contraste, las transacciones de compraventa experimentaron una fase de expansión considerable hacia el final del periodo de estudio, que inició de manera significativa a partir de 1867. Entre ese año y 1869, se registró un promedio anual de crecimiento del 53 %, casi duplicando las cifras de años anteriores. Aunque el ritmo de crecimiento no fue tan

²³ Este decreto habría adoptado parte de la ya citada Ley 6 del 1 de junio de 1844, “sobre registro de instrumentos públicos i anotación de hipotecas”, ya que las funciones de los registradores de instrumentos públicos continuarán siendo desempeñadas por los notarios públicos, pero estos tendrían funciones adicionales, como el registro de todos los aspectos de la vida civil de los pobladores de un distrito como nacimientos, defunciones, testamentos, matrimonios, entre otros.

marcado entre 1870 y 1871, las compraventas continuaron aumentando a un promedio anual del 16 %.²⁴

La figura 3 proporciona una perspectiva más clara al evidenciar que los registros de compraventa se iniciaron solo a partir de 1853. Año en el que las escasas transacciones registradas se realizaron en efectivo.

No obstante, incluso desde esa fecha, las escrituras que mencionan esta forma de pago eran explícitas en sus condiciones al indicar que el vendedor renunciaba a cualquier saldo pendiente al momento de registrar la compraventa. Que, como se verá, ayudaba a salvaguardar la transacción de futuras disputas.

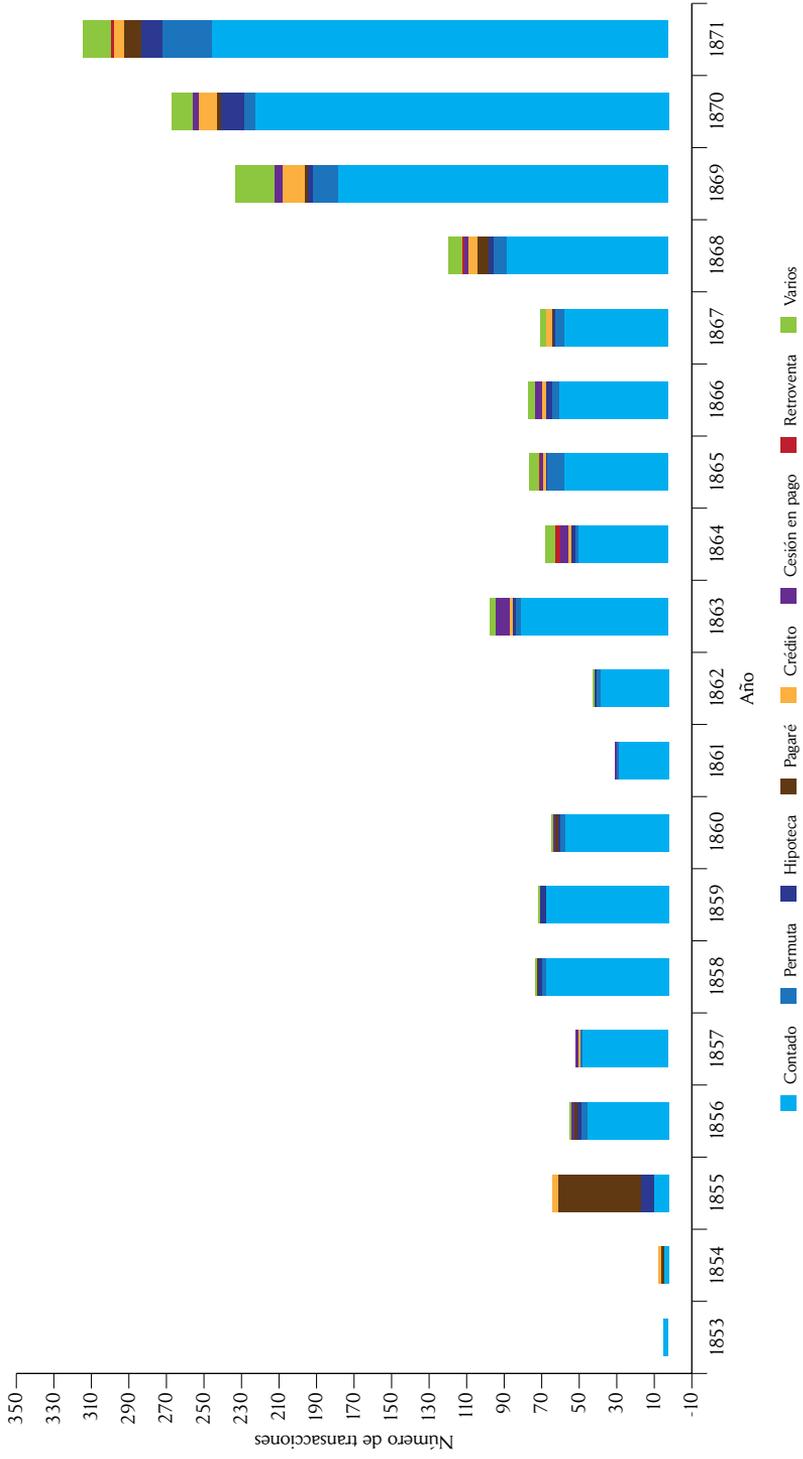
Determinar que el pago en efectivo fue predominante durante todo el periodo de estudio, cobra importancia al evidenciar que, si bien se introdujeron gradualmente otras opciones de pago en las escrituras, ninguna llegó a ser más representativa que el efectivo, salvo en 1855, cuando los pagarés constituyeron el 73 % de los registros analizados.²⁵

Tanto créditos como pagarés fueron formas de pago en las cuales el comprador asumía un crédito por la compra de la propiedad, pero la garantía, en el caso de los pagarés, era una promesa de pago que se emitía al vendedor y, en el caso de los créditos era la misma escritura que elevaba a instrumento público por el vendedor, la forma de garantizar el documento en caso de querrela, ante la posibilidad de incumplirse los términos pactados entre las partes.

²⁴ La disminución en la cantidad de hipotecas y la dinámica cambiante en las compraventas a partir de 1863, podrían tener diversas causas. Puede atribuirse al surgimiento de otras opciones de financiamiento a largo plazo, a un mayor interés en participar directamente en el mercado de la tierra, a cambios en las estrategias económicas de la comunidad, o incluso, a normativas como la desamortización de bienes de manos muertas, que inició en 1861 en el país.

²⁵ Esto podría sugerir que los residentes del distrito comenzaron a disponer de los recursos necesarios para cubrir los gastos asociados a la propiedad y los costos relacionados con la formalización de estos documentos como instrumentos públicos. Lo anterior incluía no solo el costo del papel sellado, sino también los gastos de registro y anotación de la escritura en los diversos libros públicos, conforme a las regulaciones establecidas.

Figura 3. Transacciones y formas de pago de la tierra



Fuente: elaborado con datos de los Protocolos notariales de escrituras de compraventas de la Notaría Única de Manizales.

El cambio en la preeminencia del efectivo en 1855 resulta llamativo, ya que perdió su posición dominante frente a diversas formas de crédito, justo cuando las escrituras de compraventa experimentaron su primer ciclo de prosperidad. Esta dinámica podría explicarse por el hecho de que, aunque las transacciones aumentaron, la disponibilidad de moneda no siguió el mismo ritmo, evidenciando que este auge inicial se sustentó en gran medida a través del crédito.²⁶

Después de 1855 se observaron por primera vez cesiones en pago, posiblemente como resultado de compradores que no cumplieron con los términos acordados en las escrituras y se vieron obligados a ceder la propiedad como una solución para saldar un crédito, pagaré o hipoteca. En términos generales, esta forma de pago se registró en aproximadamente el 2% de los casos, siendo los años 1863, 1864 y 1866 los únicos en los que la proporción superó el 5%.

Se observó también que la preferencia por el efectivo se intensificó en periodos de recesión o disminución de transacciones, como en 1856 y 1861. Por otro lado, las alternativas al efectivo aumentan en proporción durante años de expansión, en 1855, 1858, 1863 y 1868. El año 1864 se destaca nuevamente como una excepción, ya que, a pesar de ser un año de recesión, las formas de pago alternativas al efectivo no disminuyeron proporcionalmente, como había sucedido en años anteriores.

De igual forma, a partir de 1863 se observa una reconfiguración en las formas de pago. El efectivo redujo su presencia del 80% al 78%, mientras que los créditos aumentaron del 1% al 3%, las hipotecas descendieron del 4% al 3%, los pagarés disminuyeron del 9% al 2%, la permuta creció del 3% al 6%, y las diferentes combinaciones aumentaron del 1% al 6%.²⁷

²⁶ La retroventa surgió como opción después de 1864 y aparece en el 0,05% de los registros. Esta forma de pago consistía en que el vendedor se reservaba el derecho de recomprar la propiedad en el futuro a un precio previamente pactado en la escritura original.

La permuta se encontró en los registros por primera vez en 1856 e implicaba un intercambio entre propietarios cuyas posesiones eran consideradas de igual valor en la mayoría de los casos; en las situaciones en las que no se daba esta igualdad, el propietario con la posesión de menor valor agregaba la diferencia, generalmente en dinero, para equilibrar el intercambio.

²⁷ En la categoría de varios se agruparon las transacciones cuyas condiciones de pago contemplaban más de una forma de pago.

Sumado a lo anterior, se encontró un solo caso en el cual se registró un contrato de arrendamiento, el 26 de noviembre de 1864, Liborio Gutiérrez, residente del distrito, vendió una casa pajiza con solar de 1.080 m² a Eduardo Walker, quien, como parte del acuerdo cedió en arrendamiento y usufructo su hacienda “La Cabaña”, por un periodo de 27 meses, comprendidos entre el 1 de diciembre del año en curso y el 1 de marzo de 1867, por lo cual se acordó un pago mensual de 40 pesos de ley.²⁸

De acuerdo con mencionado, la disminución en la proporción de pagarés, hipotecas y efectivo parece haber sido compensada con permutas, créditos y diversas combinaciones de formas de pago en las escrituras. Lo que sugiere una persistente necesidad de financiamiento a largo plazo y un bajo nivel de incumplimiento en los pagos, dado las pocas cesiones en pago registradas.

Un ejemplo de escritura con diversas formas de pago ocurrió el 7 de diciembre de 1860, cuando Antonino Posada hipotecó a Melitón Villegas un globo de terreno con estancia de cañaduzal y plantación de plátanos, ubicado en la jurisdicción de Manizales, en el paraje de la Trinidad. El acuerdo de hipoteca se estableció por un valor de 118,4 pesos, que Posada se comprometió a pagar con 148 arrobas de dulce (panela).²⁹

El pago se realizaría entregando 16 arrobas de dulce semanalmente hasta alcanzar la suma total, a una tasa de 6,40 pesos por cada carga de 8 arrobas. En caso de demora, Posada asumió la obligación de pagar un interés del 2 % mensual. Melitón, para esa época era administrador subalterno de la renta de licores destilados, al tiempo que se dedicaba al comercio de tabaco desde Ambalema.³⁰

Otro ejemplo se refleja en la escritura del 18 de junio de 1871, donde Eduardo Walker vendió a Marcelino Ramírez y Rafael Giraldo la mitad

²⁸ Archivo Histórico de Manizales (AHM). Fondo Notaría Primera, Libro 06, Folios 299-300. (1864).

²⁹ Archivo Histórico de Manizales (AHM). Fondo Notaría Primera, Libro 04, Folios 218-220. (1860).

³⁰ Alcaldía de Manizales. (1859, 29 de agosto). Sumario por vagancia contra José María Chaverra. Manizales. Archivo Municipal de Manizales (AMM). Fondo Histórico, Caja 5, Libro 16, Folio 2v.

de un terreno con estancia, un trapiche de piedra y una paila de cobre. Además, les concedió el uso de la mitad del cañaduzal reservado por el vendedor por un periodo de dos años.³¹

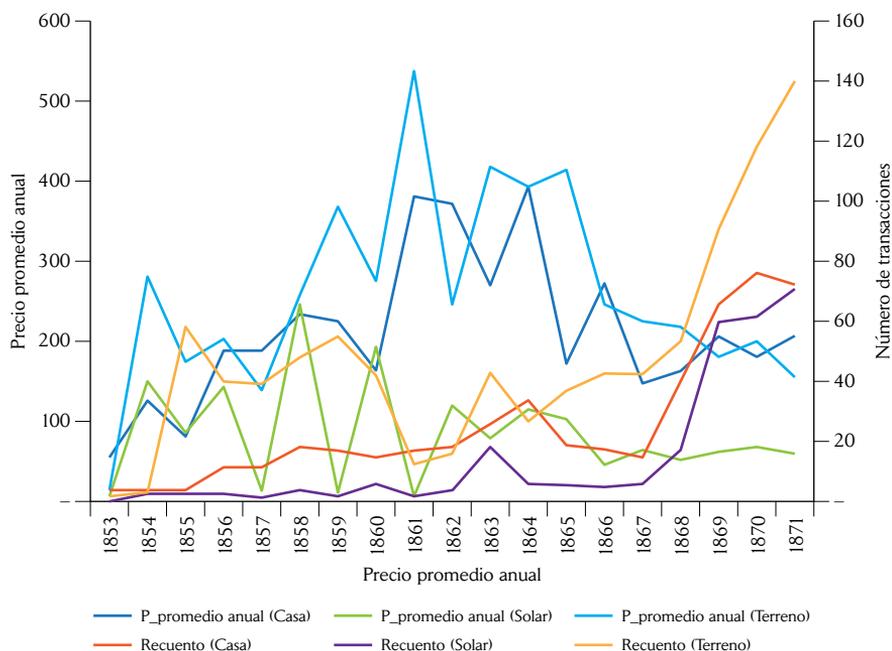
El terreno se vendió por un total de \$300. El acuerdo de pago estableció que, a partir del 17 de septiembre de 1871, los compradores pagarían semanalmente con tres cargas de dulce, cada una de 8 arrobas y proveniente de la estancia asociada al terreno vendido. Los compradores también asumieron dos tercios de los gastos de transporte del dulce hacia este pueblo.

Estos ejemplos dejan de manifiesto que se empleaban, de manera constante, estrategias para diversificar y estimular el mercado en el distrito, incluso explorando formas de otorgar a los participantes la opción de recuperar su propiedad en un momento posterior, lo que hasta la aparición de la retroventa se dificultó debido a que las escrituras se redactaban con la enajenación o venta “real y perpetua”.

Siguiendo con el análisis de las figuras 4 y 5, estas se enfocan exclusivamente en la información asociada con las categorías de casas, solares y terrenos. Entre estas, los terrenos se destacan al liderar el mercado con el 54 % del total de transacciones, alcanzando 892 registros, de los cuales solo 58 contaban con los datos necesarios para establecer el tamaño en metros cuadrados. Las casas comprenden el 28 % de las transacciones, contabilizando 466 registros, mientras que los solares representan el 15 % con 252 registros. Ambas categorías con la información necesaria para determinar el tamaño en metros cuadrados.

El 3,4 % restante se distribuye de la siguiente manera: las minas representan el 1,0 % del total de transacciones, con un notable incremento del 70 % entre 1865 y 1867. Las tiendas, definidas como partes de casas vendidas por separado y equipadas con todo lo necesario para la venta de diversas mercancías, constituyen el 1,4 % de los datos y solo presentan registros entre 1862 y 1870.

³¹ Archivo Histórico de Manizales (AHM). Fondo Notaría Primera, Libro 10, Folios 420-421. (1871).

Figura 4. Recuento y precios promedio anuales³²

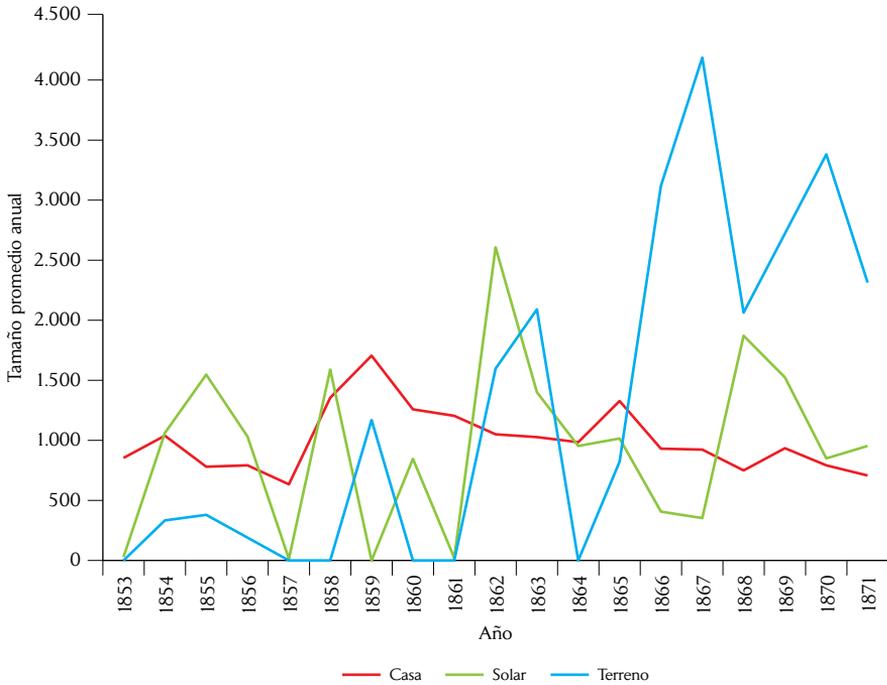
Fuente: elaborado con datos de los Protocolos notariales de escrituras de compraventas de la Notaría Única de Manizales.

Por último, la categoría “varios” —que incluía registros en los que se negociaban más de un tipo de bien—, constituye el 0,9%. Estas últimas tres categorías se excluyeron, ya que implican transacciones que combinan diferentes tipos de bienes, lo que dificulta establecer un precio directo para la tierra.

La figura 5, por su parte, se basa en un total de 782 registros que contenían la información necesaria para establecer el tamaño en metros cuadrados de cada tipo de bien: casas, representadas con la línea punteada; solares, con la línea continua; y los terrenos, con la línea discontinua.

³² Esta figura es un gráfico combinado, lo que significa que no representa datos que sean dependientes entre sí, sino que se utiliza para enfatizar distintos tipos de información en un solo gráfico. En este caso, en el eje principal se representan los precios promedio anuales de las transacciones, mientras que en el eje secundario se muestra el número de transacciones.

Figura 5. Promedio anual de la superficie negociada



Fuente: elaborado con datos de los Protocolos notariales de escrituras de compraventas de la Notaría Única de Manizales.

3.1. Casas

El análisis de las transacciones revela tres periodos distintivos: un crecimiento promedio anual del 17% entre 1855 y 1864, seguido por una recesión entre 1865 y 1867 con una disminución del 35% anual en el número de transacciones. Por último, se evidencia un nuevo crecimiento exponencial de 1868 a 1870, con un aumento promedio anual del 40%, aunque se observa una ligera disminución en el número de transacciones en 1871.

Aunque a primera vista podría pensarse que estos periodos de expansión y recesión estuvieron vinculados a cambios en los precios registrados en las transacciones, se observa que los precios de las casas experimentaron diferentes ciclos de expansión y recesión. Estos ciclos alcanzaron diferentes picos en los años 1854, 1856, 1858, 1861, 1864

y 1866, coincidiendo solo algunos de ellos con los picos en el número de transacciones.

Esta observación confirma que, en algunos de los años con el mayor número de transacciones, el precio era el más alto del mercado. Además, en los años en los que el precio registraba valores mínimos, estos no necesariamente se tradujeron en un aumento de las transacciones, como fue el caso en 1860, 1863, 1865 y 1867. La alta variabilidad en los precios de las casas, especialmente entre 1860 y 1867, no tiene un impacto directo en el número de transacciones, al menos las registradas en la notaría.

De hecho, se observa que cuando el precio de las casas disminuye a partir de 1864, las transacciones de casas entran en su único ciclo recesivo. Por otro lado, cuando el precio se estabiliza a partir de 1867 en un promedio de \$177, las compraventas de casas experimentaron el crecimiento exponencial, ya identificado anteriormente, lo que deja claro que es la estabilidad de los precios el factor clave para impulsar la actividad de la compraventa de casas.

La variación en los precios es evidente al analizar los datos recopilados. No obstante, se destaca que esta variabilidad se debe en gran medida a factores que influyen de manera única en los precios de cada propiedad como su ubicación, tamaño, accesibilidad e incluso, las condiciones de su compraventa y la legislación vigente.³³

Aunque inicialmente parece que las mejoras afectan en principio el precio promedio de las casas, un análisis del tamaño de las propiedades sugiere una perspectiva diferente. Los datos indican que las casas pajizas con solo solar tienen un precio medio de \$163, mientras que aquellas con cocina tienen un precio medio de \$212.

Lo que en un análisis inicial parecía deberse a la inclusión de una cocina en las transacciones, se revela que se debe al tamaño promedio

³³ Adicionalmente, la influencia de diferentes agentes y factores sobre los precios de las propiedades ocasionan que los datos, en este caso, tengan un sesgo hacia la izquierda del promedio, lo cual explica el por qué no fue posible normalizar los datos. Lo anterior se reafirma con el análisis estadístico realizado, que revela que la media general del precio de esta categoría es de \$220, con un intervalo de confianza del 95% que indica que la verdadera media podría oscilar entre \$194 y \$249. Esta variabilidad se confirma, además, por la considerable desviación estándar de aproximadamente \$308.

de los solares en estas dos subcategorías, de 917 m² y 1.128 m², respectivamente, evidenciando una diferencia de 211 m².

Lo anterior sugiere que el valor añadido no se limita exclusivamente a la inclusión de una cocina, sino más bien, al mayor tamaño del solar en el que se erige la casa. Esta hipótesis parece respaldarse al observar otras subcategorías como la de casas con solar y casas con solar y cocina, las cuales presentan un precio medio de \$217 y \$181, respectivamente.

En este contexto, la dinámica se aclara. A pesar de la ausencia de cocina, las casas con solo solar presentan costos más elevados debido a que los tamaños medios de sus solares son más amplios, alcanzando los 980 m², en comparación con los 910 m² de las casas que cuentan con cocina y solar.

Estos hallazgos sugieren que, al menos en las casas, los tamaños de solares desempeñan un papel crucial en la determinación del precio final de las compraventas, y no la adición de una cocina como se pensó inicialmente. Incluso, se podría considerar que la presencia de una cocina es un elemento secundario en comparación con el espacio disponible para la construcción en el solar.

Sin embargo, esto no se aplica de la misma manera a otro tipo de mejoras. Hay otras dos subcategorías que amplían el análisis: las casas de paja y tejas con solar, ya sea con o sin cocina. Las primeras presentan un precio medio de \$313, mientras que su contraparte sin cocina tiene un precio medio de \$465. Además, los tamaños de sus solares son 660 m² y 1.094 m², respectivamente.

Estos datos respaldan lo mencionado y también revelan la presencia de otras mejoras que añaden un valor significativo a los precios finales de las transacciones. Incluso teniendo un solar más pequeño, una casa de paja y tejas con cocina y solar, es en promedio un 32 % más costosa que una casa pajiza con cocina y solar.

Este patrón se repite en transacciones que involucraban casas con tapias, las cuales presentan un precio medio de \$1.029 y un tamaño de solar promedio de 1.162 m², subrayando la influencia positiva de estas mejoras en el valor total de la propiedad.

3.2. Solares

En cuanto a los solares, se observa un número reducido de registros entre 1853 y 1861. Incluso en años como 1857, 1859 y 1861, no se registraron transacciones de este tipo. No obstante, en 1863 los solares registraron un aumento notable, alcanzando un pico de 18 transacciones. Este aumento no se mantuvo entre 1864 y 1867, ya que, al igual que las compraventas de casas, los solares experimentaron un ciclo recesivo, con un promedio de 4 registros anuales.

Es destacable que, en 1863, el precio de los solares experimentó una disminución del 60% en comparación con 1862. No obstante, las transacciones aumentaron en un 89%, lo cual sugiere que este año podría haber sido el único en el que la demanda de este tipo de bienes respondió positivamente a la disminución de sus precios.

Solo a partir de 1868, el número de estas transacciones mostró un crecimiento constante, esta vez de forma exponencial hasta 1871. Durante estos últimos años, los solares alcanzaron un crecimiento del 40% anual y un precio promedio de \$57.³⁴

Es relevante tener en cuenta que, según la legislación nacional, estatal y local de la época, las adjudicaciones de solares realizadas durante los primeros años de formación del distrito establecían que “uno de los requisitos para dicha donación sería que el beneficiado debía edificar en dicho solar”.³⁵

Sin embargo, es importante destacar que dado que las tierras se asignaron principalmente como “solares” con la obligación de realizar mejoras (casas o cultivos), es probable que, una vez que estas ingresaban al mercado, pudieran confundirse con las ventas de solares con casa.

Aunque el limitado número de transacciones en los primeros 10 años complica las conclusiones, los datos sugieren que los primeros solares se vendieron a precios elevados, con un promedio de \$104, en

³⁴ Lo anterior podría explicarse por el hecho de que, según los registros analizados, las casas se vendían junto con su “correspondiente” solar. Patrón que, combinado con el aumento en las transacciones de casas durante los mismos años, sugiere que eran escasas las ocasiones en las que se vendían solares sin una casa construida o en proceso de construcción.

³⁵ Archivo Histórico de Manizales (AHM). Cabildo parroquial del distrito de Manizales, “Sesión ordinaria del 5 y 6 de abril de 1852”, Caja 1, Libro 3, Folios 106-107.

comparación con las casas que se vendieron a \$156 en promedio. Esto podría explicar, en parte, las pocas ventas de solares, ya que eran casi tan costosos como los solares con casas.

Dicho patrón se mantiene constante hasta 1862, cuando el precio promedio en las transacciones de solares pasó a ser de \$73 y el de las casas a \$236. Esto no solo sugiere que el valor de la tierra sin mejoras aparentes disminuyó hacia 1862, sino que los solares con casas eran en promedio un 5% más costosos que los solares sin casa hasta 1862; después de ese año esta diferencia pasó a ser del 67%.³⁶

Por otro lado, se identificaron solo 8 ventas de solares con anexidades (como casas en construcción o marcos de tapias), cuyo precio y tamaño promedio son de \$208 y 1.562 m², respectivamente. En contraste, se registraron 244 transacciones donde solo se negociaron solares, es decir, la tierra sin mejoras adicionales, presentando un precio medio de \$63 y un tamaño promedio de 1.131 m².

Los datos anteriores indican que, en primer lugar, los solares que cuentan con al menos una casa, ya sea de paja o no, tienen un tamaño promedio 16% más pequeño que los solares sin este tipo de mejoras. En segundo lugar, se podría establecer que la tierra cerca del centro poblado tenía un precio por metro cuadrado de \$0,15, mientras que el metro cuadrado de una casa pajiza con solar era de \$0,30, igual al de una casa pajiza con cocina y solar.

Esto podría sugerir que, en el contexto de las transacciones analizadas, las casas tienen un impacto significativo en el valor total de la propiedad, y la inclusión de mejoras como la cocina, podría estar ya reflejada en el precio promedio de las casas en general, lo que eliminaría la necesidad de una distinción.

3.3. Terrenos

Estos mostraron cuatro periodos clave. El primero, entre 1855 y 1859, en el cual se observó un crecimiento anual promedio del 16%. El

³⁶ El análisis estadístico respalda estas conclusiones hasta cierto punto. La media para esta categoría es de \$68, con un intervalo de confianza del 95%, que sugiere que la media general oscila entre \$58 y \$79. La desviación estándar es de aproximadamente \$87, señalando nuevamente la gran dispersión en los datos.

segundo fue un periodo de recesión entre 1860 y 1862, caracterizado por una drástica caída del 93 % en el número promedio de transacciones. El tercero en 1863, experimentó una fase de recuperación temporal, seguida de una desaceleración. Por último, desde 1865 hasta 1871, se identificó un periodo de crecimiento exponencial, con un aumento promedio anual del 21 %.

Los precios de los terrenos, al igual que los demás tipos de bienes analizados, varían significativamente a lo largo de los años. Comienzan con un precio alto en 1854 (\$283) para luego disminuir drásticamente en 1857 (\$139). Posteriormente, presentaron una tendencia al alza hasta 1859 (\$369), seguida de fluctuaciones significativas entre 1860 y 1863.

En 1861, el precio promedio alcanzó su punto máximo, llegando a \$536, mientras que el número de transacciones es notablemente bajo, con tan solo 11 registros. Esta discrepancia podría ser una reacción del mercado al precio inusualmente alto registrado durante ese año. Pero a pesar de que el precio cae a \$245 en 1862, el número de transacciones no parece responder a esta disminución.

Sin embargo, hubo una recuperación en 1863, cuando el precio promedio subió nuevamente a \$415, un patrón que también se observó en los solares. En los años 1864 y 1865, el precio promedio se mantuvo en \$404, pero cayó nuevamente a \$244 en 1866, y continuó disminuyendo de forma constante durante el resto del periodo, con una tasa de decrecimiento anual del 11 %.³⁷

La alta variabilidad en los precios se puede entender al detallar las transacciones y sus diferentes condiciones de pago. Un ejemplo es el registro del 20 de diciembre de 1869, donde se encontró una compra-venta de un terreno por \$600. Al analizar el costo de registro pagado por las personas involucradas, se revela que se registró una sola venta, pero en realidad el terreno se intercambió tres veces, siendo registrada solo la última, cada una por un valor de \$200.³⁸

³⁷ Los resultados del análisis estadístico confirman las observaciones anteriores. En esta categoría, la media del precio se sitúa en \$220, con un intervalo de confianza del 95 %, el cual indica que la verdadera media oscila entre \$192 y \$248, y presenta una desviación estándar de aproximadamente \$308.

³⁸ Archivo Histórico de Manizales (AHM). Fondo Notaría Primera, Libro 08, Folios 311-312. (1869).

De esta manera, el valor real del terreno no sería de \$600 como se estipuló inicialmente, sino de \$200, como se evidencia en las boletas de pago de los derechos de registro de las ventas realizadas. Lo que llama la atención, es que incluso en algunas de estas transacciones la propiedad cambia de precio dentro de la misma escritura.

En otro caso específico, registrado el 5 de junio de 1871, que involucra a José Ramírez, Fernando Velázquez y Máximo Ricardo Arango, el primero realizó la venta del terreno al segundo por el precio de \$1.600; sin embargo, este último vendió a Arango en la misma escritura exactamente el mismo terreno por un valor de \$1.360, pagando cada uno por su cuenta el costo de registro.³⁹

Además, el análisis estadístico reveló que un terreno de aproximadamente 2.538 m² podía tener un precio de venta de \$74, mientras que un terreno con cultivo y anexidades, que incluía elementos como animales, herramientas y construcciones para el procesamiento de maíz o caña, tenía un costo de \$116, representando un incremento del 40%.

De la misma forma, un globo de terreno de aproximadamente 1.461 m² tenía un precio de venta medio de \$126, mientras que su contraparte con cultivo y anexidades costaba \$350; 60% más costoso que un terreno sin anexiones aparentes según las escrituras analizadas.

Los datos anteriores se encuentran dentro del rango estadístico identificado para esta categoría, lo que podría usarse en una futura investigación para determinar la probabilidad de que sean estos los precios y tamaños medios de las demás transacciones con las que no se cuenta con esta información.

Otra transacción, fechada el 2 de marzo de 1868, ilustra lo mencionado, involucra a Sacramento Cano y a Baltazar Vera, entre ellos, permutaron una casa pajiza con solar y un terreno, el solar tenía 40 varas en cuadro, mientras que del terreno se tenían dudas sobre sus dimensiones, estipulando Vera que era “aproximadamente 30 fanegadas”. Dentro de las condiciones de la escritura se estipuló que “si el terreno no tiene esas fanegadas lo pagará Cano a Vera a razón de 3 piezas de

³⁹ Archivo Histórico de Manizales (AHM). Fondo Notaría Primera, Libro 09, Folios 209-210. (1871).

8/10 por lo que falte, y si hay más, lo pagará Vera a Cano a razón de 6 piezas de 8/10".⁴⁰

En otra transacción similar, fechada el 12 de noviembre de 1871, Liborio Gutiérrez Echeverri, representando a la sociedad de Ángel Velázquez y Cía., vendió a Liborio Gutiérrez R. y José María Gutiérrez A., un terreno cuya medición precisa quedó pendiente para la escritura.

En esta circunstancia, al igual que la anterior, se estableció que, en caso de que la medición resultara ser de las 4 fanegadas acordadas, los compradores se comprometían a cubrir el costo a razón de 56 pesos por fanegada. En el caso de que la medida fuera inferior, los vendedores asumirían la responsabilidad de proporcionar las fanegadas faltantes.⁴¹

Es crucial tener en cuenta que, a pesar del aumento en la demanda, los precios de propiedades como casas y solares podrían no experimentar un incremento significativo debido a diversos factores. El más relevante es la posible presencia de una oferta suficiente de estos bienes en la región, lo que podría mantener los precios relativamente estables incluso en situaciones de aumento en la demanda.

Esta dinámica podría explicar, al menos en parte, el comportamiento de las compraventas después de 1868. Aunque esta tendencia es específica de los terrenos, como se mencionó, los demás tipos de bienes también muestran un aumento similar a partir de 1867. Lo que por otro lado podría relacionarse con el aumento demográfico observado en la región durante esos años.

Al respecto, al analizar los datos del censo de 1851 se puede apreciar que el distrito de Manizales tenía 2.789 habitantes en ese momento, cuatro años después en 1855, la población había aumentado a 4.309 habitantes, para el año 1864, la población había alcanzado los 5.970 habitantes, y cinco años después, en 1869-71, había aumentado significativamente a 10.531 habitantes.⁴²

⁴⁰ Archivo Histórico de Manizales (AHM). Fondo Notaría Primera, Libro 07, Folio 228-229. (1868).

⁴¹ Archivo Histórico de Manizales (AHM). Fondo Notaría Primera, Libro 11, Folio 288-289. (1871).

⁴² Archivo Histórico de Antioquia (AHA). Fondo: Gobernación de Antioquia, Serie: Censos y Estadísticas: Manizales, Tomo 2700 (1851), Tomo 2704 (1864), Tomo 2706 (1869-1871).

Si bien no es posible establecer una tasa de crecimiento intercensal, debido a la irregularidad en las muestras y las fuentes de datos, es evidente que la tasa de crecimiento más alta ocurrió durante el último periodo, lo que coincide con la etapa de mayor actividad de transacciones de tierras en la notaría de Manizales, posiblemente impulsado por la llegada de nuevos colonos.⁴³

Conclusiones

El estudio de las tierras privadas en el distrito de Manizales, en el contexto de su fundación durante el proceso de colonización en Colombia, demostró su relevancia. Investigar fuentes alternativas a las adjudicaciones de baldíos nacionales, como los registros de compraventas e hipotecas, reveló una circulación de la propiedad de la tierra independiente de la entrega de tierras públicas por parte del Estado.

Este enfoque permitió confirmar que la formalización de la propiedad privada mediante la escrituración y registro de transacciones es fundamental para comprender la dinámica de circulación de la tierra en los distritos. Además, posibilitó identificar algunas de las reglas de juego intrínsecas con las que se realizaban estas transacciones y el concepto de propiedad que se tenía en la época.

Algunas de las reglas identificadas en este análisis son, por ejemplo, que en la compraventa de casas se valoraba más el tamaño del solar, que las mejoras o anexidades asociadas. Sin embargo, había excepciones como las casas de paja y tejas, o aquellas con tapias que delimitaban claramente los límites de la propiedad. En estos casos, incluso con un tamaño de solar reducido, el valor de la transacción era mayor que el de aquellas casas sin este tipo de mejoras.

⁴³ Al revisar las categorías ocupacionales definidas en los censos de 1864 y 1869-71, se observa que los agricultores y los administradores domésticos continuaron siendo los grupos socioeconómicos predominantes, lo que sugiere que el crecimiento demográfico no fue impulsado por la aparición de una actividad económica específica durante estos años, sino más bien, por un incremento en la actividad productiva más significativa en la región, como era la agrícola y pastoril.

Con respecto a los solares, se observó que, aunque en los primeros diez años no hubo un gran número de transacciones, estas son relevantes porque probablemente correspondían a ventas de solares adjudicados por el Cabildo a los nuevos pobladores, lo cual genera la duda sobre por qué se comercializaban a precios elevados en un periodo donde la oferta de tierra pública era alta. Adicionalmente, se identificó que hasta 1862 el precio de un solar era mayor que el de una casa con solar, pero después de ese año, se comenzaron a valorar más las propiedades con mejoras, que sin estas.

En cuanto a los terrenos, se encontró que en estas transacciones durante todo el periodo de estudio se valoraron más las anexidades necesarias para la puesta en producción de la tierra que el tamaño del terreno y, que fueron justamente el tipo de transacciones en las que se negociaban terrenos, las que más se usaban para hipotecas y las que contaban con las condiciones de pago más flexibles.

Así mismo, se planteó que la estabilidad general de los precios, más que su fluctuación, fue un factor clave para el incremento de las compraventas, algo que se confirma al analizar los precios y el número de transacciones al final del periodo de estudio. Lo que no deja de ser llamativo, ya que la época de mayor dinamismo del mercado se dio cuando aún había oferta de tierras públicas en el distrito y en distritos vecinos fundados en el mismo rango de años.

Aunque por un lado es evidente que el incremento en la cantidad de escrituras por sí mismo señala el creciente interés de los residentes del distrito por legitimar los intercambios, la variedad de formas de pago, por otro lado, insinúa una inquietud por asegurar la protección legal de las transacciones.

Ya que al registrar estas compraventas e hipotecas, los pobladores del distrito no solo las legitimaban ante las autoridades, sino que su aceptación en el mercado también las validaba socialmente. Junto con ellas, se validaban las condiciones de pago establecidas, lo que permitía protocolizarlas como contratos entre privados que se cumplían cabalmente, como lo demuestra el escaso número de cesiones en pago registradas.

Dichas escrituras revelaron que los pobladores utilizaban la propiedad como un medio para capitalizarse, explotándola económicamente

en actividades agrícolas o de cría de animales, entre otros motivos. Si bien el efectivo mantuvo un papel crucial, la aparición de alternativas como las mencionadas refleja una evolución en las estrategias de financiamiento utilizadas por los participantes del mercado, la búsqueda por facilitar un mayor número de transacciones y satisfacer el crecimiento del comercio en el distrito.

Estas mismas condiciones de pago identificadas, de las que se dieron algunos ejemplos, son una muestra de la instrumentalización dada a los registros como formas para capitalizarse y explotar económicamente la tierra. Esto no solo denota la flexibilidad y adaptabilidad del mercado de propiedades en el distrito, sino también el deseo de establecer acuerdos sólidos respaldados por la institucionalidad nacional y estatal.

Por otra parte, la falta de una definición clara del derecho de propiedad, de la ausencia de oficinas de registro de tierras y del establecimiento de límites y extensión de propiedades mediante acuerdos informales, no impidió que el Estado intentara darle formalidad a estas transacciones por medio de su registro como instrumentos públicos, ya que según la Ley 6 del 1 de junio de 1844, el objetivo de este registro era que sirvieran para juicio o fuera de él.

Así, según las leyes de la época, si un acuerdo privado se elevaba como instrumento público y se asentaba en papel sellado conforme a la Ley 5 del 15 de abril de 1844, este cumplía todas las condiciones para usarse como prueba en caso de querrela. El que la Ley 6 del 1 de junio de 1844 fuera actualizada y se incluyera en el Decreto del 3 de junio de 1852 que establecía la creación y organización del oficio de notario público, demuestra el constante interés por parte del Estado central en la formalización de estos registros.

La única ley que resultó útil para el estudio, pero que al parecer no se pudo ejecutar en todo el periodo analizado, fue la Ley del 8 de junio de 1853, que adoptaba el sistema métrico decimal francés y estableció el metro como unidad básica de medida, ya que a pesar su promulgación, las escrituras registraban los tamaños en las medias antiguas. Lo que demuestra que había resistencias a la aceptación de algunas de las leyes nacionales, mas no en cuanto a la formalidad de los derechos propiedad.

Con respecto a esto, las escrituras establecían de forma indirecta que el propietario no podía molestarse en su derecho a la “posesión, uso y aprovechamiento”, una vez celebrado el registro de la transacción. Lo cual sugiere que, aunque no estaba explícitamente definido en ninguna ley hasta ahora analizada, la sociedad en general tenía un consenso sobre los derechos que comprendía este concepto. Lo que se evidencia en la Ley 14 del 2 de junio de 1848 “Sobre expropiación por causa de necesidad pública”, siendo esta última, la única limitación que se ha encontrado sobre este derecho en presente estudio.

Con esto, la noción de que el país estaba fragmentado no solo geográficamente, sino también políticamente debido a sus disputas internas, se podría matizar, ya que en este estudio se reveló que al menos cuatro leyes nacionales fueron activamente consideradas en el registro de las transacciones de compraventa en el mercado local de Manizales. Estas no solo pasaron por la aprobación de la cámara provincial del estado soberano, sino también por la del Cabildo del distrito. Este hallazgo evidencia una lógica más compleja de la prevista por algunas historiografías para el periodo.

Con la descripción de las transacciones de compraventa en el mercado de tierras, se podría contribuir a las renovadas líneas de investigación sobre el proceso de colonización y expansión de la frontera agraria. Al igual que gran parte de la historiografía nacional, estos trabajos se han centrado en la concentración de la propiedad de la tierra y los enfrentamientos entre colonos y grandes concesionarias, sin cuestionar qué sucedió con esas tierras después de su asignación inicial.

Esta omisión resulta fundamental, pues pasa por alto una dimensión crucial: el papel del mercado de la tierra como una vía significativa de acceso a la propiedad a largo plazo, y las transacciones de compraventa como una fuente para comprender el uso económico de la tierra después de su adjudicación.

El desarrollo de este estudio ha permitido demostrar que revisar la conformación de los mercados de tierras decimonónicos y confrontar estos asuntos con la configuración jurídica del derecho de propiedad vigente para la época, es una opción para ampliar las discusiones sobre el proceso de construcción estatal y complementar algunas de las

teorías e hipótesis que se vienen sosteniendo desde la segunda mitad del siglo XX, con respecto a los problemas de tierras en Colombia.

Véase, por ejemplo, la idea de que los derechos de propiedad formales sobre la tierra eran débiles y solo favorecían a las élites de Estado y locales, cuando en realidad, hasta ahora el análisis de las transacciones y los resultados del mercado han demostrado que la tierra se convirtió —gracias a la seguridad jurídica brindada por el Estado en su labor de regulador—, en una opción viable para acceder a los beneficios del modelo económico hegemónico de la época.

Hasta ahora se podría mencionar que la poca movilidad de las grandes propiedades de la época, no necesariamente se refleja en las medianas y pequeñas propiedades, las cuales sí eran constantemente transadas por los habitantes del distrito, quienes recurriendo a la incipiente institucionalidad que el Estado colombiano estaba construyendo, en su proceso por controlar el territorio mediante la medida y valoración de la tierra, formalizaban un derecho de propiedad que aún no estaba definido.

Por último, el tiempo ha demostrado que incluso con el desarrollo de esta institucionalidad alrededor de la propiedad de la tierra en el país, el Estado no ha alcanzado una asignación equitativa de la propiedad, lo cual no invalida que los habitantes hayan contado con alternativas informales e institucionales para acceder a la propiedad de la tierra y proteger su derecho de propiedad.

Referencias

- Agudelo Echeverry, D. A. (2022). *La colonización antioqueña en el municipio de Toro: el caso del mercado de tierras de Riosucio 1876-1889*. Universidad Tecnológica de Pereira.
- Aguilar González, J. M. (2009). El análisis económico del derecho de propiedad: una aproximación. *Anuario Jurídico y Económico Escurialense*, 42, 117-128. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2916230>
- Álvarez, Á. A. O. (2023). *Cali: tierras, transacciones y agentes, 1770-1810*. Universidad del Valle; Pontificia Universidad Católica del Perú; Fondo Editorial ICANH. <https://doi.org/10.22380/9786287512467>

- Archivo Histórico de Antioquia (AHA). *Fondo República. Serie censos y estadísticas. Serie ordenanzas. Serie publicaciones seriadas.*
- Archivo Histórico de Manizales (AHM). *Fondo histórico. Libros del Cabildo. Notaría primera de Manizales. Libros 1 al 11.*
- Bacca, R. R., & Uriza, E. A. L. (2013). Colonización, poblamiento y propiedad en el suroeste antioqueño. El caso del municipio de Jardín (Antioquia, Colombia), 1830-1931. *Anuario Colombiano de Historia Social y de la Cultura*, 40(2), Article 2. <https://revistas.unal.edu.co/index.php/achsc/article/view/42330>
- Banzato, G. (2009). La formación del mercado de tierras durante la expansión de la frontera bonaerense. Chascomús y Junín, 1860-1890. *Trabajos y Comunicaciones*, 35, 255-277. <https://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/library?a=d&c=arti&d=jpr4688>
- Barrera, J. B. (2007). El mercado de tierras: la historia económico-cultural y el establecimiento de los tempus económicos en el mundo rural neogranadino. La provincia de Girón (1680-1770). *Fronteras de la Historia*, 12, 227-266. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=83301208>
- Bejarano Ávila, J. A. (2017). El despegue cafetero (1900-1928). En J. A. Ocampo (Ed.), *Historia económica de Colombia* (p. 416). Fondo de Cultura Económica.
- Carrero Delgado, W. A. (2017). Leyes y Estado, una mirada a los conflictos de la colonización y la configuración jurídica de la tierra en Colombia entre 1870 y 1930. *Summa Iuris (histórico)*, 5(1), Article 1. <https://doi.org/10.21501/23394536.2465>
- Carrero Delgado, W. A. (2022). *Tierra, colonización y conflictos en el Quindío (1870-1930): una historia regional del proceso formativo del Estado en Colombia* [Tesis de doctorado. Pontificia Universidad Católica del Perú]. <http://hdl.handle.net/20.500.12404/23173>
- Coase, R. H. (2013). The Problem of Social Cost. *The Journal of Law and Economics*, 56(4), 837-877. <https://doi.org/10.1086/674872>
- Colmenares, G. (2017). La formación de la economía colonial (1500-1740). En J. A. Ocampo (Ed.), *Historia económica de Colombia* (p. 416). Fondo de Cultura Económica.
- Correa, R., & Casas, J. J. (1924). *Codificación nacional de todas las leyes de Colombia desde el año de 1821, hecha conforme a la Ley 13 de 1912*. v. Consejo de Estado. <https://catalog.hathitrust.org/Record/006084305>
- De Pombo, L. (1845). *Recopilación de leyes de la Nueva Granada*. Imprenta de Zoilo Salazar. <https://repositorio.unal.edu.co/handle/unal/8989>

- Delgado-Muñoz, B., & Quejada-Camacho, J.-C. (2022). La democratización de la tierra: expansión cafetera, operaciones del mercado de tierras y adjudicaciones de la Empresa Burila. El caso del municipio de Sevilla (Valle, Colombia), 1912-1926. *HiSTOReLo. Revista de Historia Regional y Local*, 14(30), 77-113. <https://doi.org/10.15446/historelo.v14n30.93980>
- Demsetz, H. (1967). *Toward a theory of property rights*. Palgrave Macmillan UK.
- Fradkin, R., & Garavaglia, J. C. (2004). *En busca de un tiempo perdido: la economía de Buenos Aires en el país de la abundancia, 1750-1865*. Prometeo 3010.
- Giraldo Zuluaga, L. F. (1983). *La colonización antioqueña y la fundación de Manizales*. Biblioteca de Escritores Caldenses.
- Guillén Martínez, F. (2016). *El poder político en Colombia* (2ª ed.). Editorial Planeta.
- Hobsbawm, E. (1998). *La era del capital*. Grupo Planeta (GBS).
- Hobsbawm, E. (2001). *La era de la revolución, 1789-1848*. Grupo Planeta (GBS).
- Jaramillo Uribe, J. (2017). La economía del virreinato (1740-1810). En J. A. Ocampo (Ed.), *Historia económica de Colombia* (p. 416). Fondo de Cultura Económica.
- Keith, H. C. (1986). *Oligarcas, campesinos y política en Colombia: aspectos de la historia sociopolítica de la frontera antioqueña*. Universidad Nacional de Colombia.
- LeGrand, C. (1988). *Colonización y protesta campesina en Colombia (1850-1950)* (1ª ed.). Universidad Nacional de Colombia.
- Londoño Motta, J. E. (2008). Frontera y colonización en el norte del suroccidente colombiano: hacia una nueva agenda de investigaciones. *Policromías de una región: procesos históricos y construcción del pasado local en el Eje Cafetero – 2008*, 181-206. http://repository.icesi.edu.co/biblioteca_digital/handle/10906/82380
- Machado, C. A. (2017). *El problema de la tierra: conflicto y desarrollo en Colombia* (1ª ed.). Debate.
- Machado, C. A., & Suárez, R. (1999). *El mercado de tierras en Colombia: ¿una alternativa viable?* (1ª ed.). Tercer Mundo Editores.
- Melo González, J. O. (2017). Las vicisitudes del modelo liberal (1850-1899). En J. A. Ocampo (Ed.), *Historia económica de Colombia* (p. 416). Fondo de Cultura Económica.
- Nadal, A. (2019). Crítica de la teoría económica neoclásica. *El Trimestre Económico*, 86(343), Article 343. <https://doi.org/10.20430/ete.v86i343.925>

- Newbold, P. (2013). *Estadística para administración y economía* (8ª ed.). Pearson Prentice Hall. http://www.ingebook.com/ib/NPcd/IB_BooksVis?cod_primaria=1000187&codigo_libro=4485
- Ocampo Gaviria, J. A. (2013). *Colombia y la economía mundial 1830-1910* (2ª ed.). Universidad de los Andes.
- Ocampo Gaviria, J. A. (2017). *Historia económica de Colombia*. Fondo de Cultura Económica.
- Palacios, M. (2009). *El café en Colombia, 1850-1970: una historia económica, social y política* (4ª ed.). El Colegio de México. <https://www.jstor.org/stable/10.2307/j.ctv47w55p>
- Palacios, M. (2011). ¿De quién es la tierra? Propiedad, politización y protesta campesina en la década de 1930 (1ª ed.). Fondo de Cultura Económica.
- Palacios, M., & Safford, F. (2012). *Historia de Colombia: país fragmentado, sociedad dividida* (1ª ed.). Universidad de los Andes.
- Parsons, J. J., & Robledo, E. (1950). *La colonización antioqueña en el occidente de Colombia*. Imprenta Departamental de Antioquia.
- Plaza, J. A. (1850). *Apéndice a la recopilación de leyes de la Nueva Granada: formado i publicado de orden del Poder Ejecutivo*. Imprenta Neogranadino.
- Polanyi, K. (2003). *La gran transformación: los orígenes políticos y económicos de nuestro tiempo* (2a ed.). Fondo de Cultura Económica.
- Ramírez Bacca, R. (1999). De la distribución de baldíos a la consolidación de una región cafetera: dinámica comercial y estructuras agrarias en el Líbano, Tolima 1866-1897. *Anuario Colombiano de Historia Social y de la Cultura*, (26), 83-114. <https://repositorio.unal.edu.co/handle/unal/30527>
- Reydon, B., Ramos, P., & Herrera, A. (1996). *Mercado y políticas de tierras: experiencias en la América Latina*. Universidade Estadual de Campinas: Instituto de Economía.
- Salazar Carreño, R. (2012). *Tierra y mercados: campesinos, estancieros y hacendados en la jurisdicción de la Villa de San Gil (siglo XVIII)*. Universidad de los Andes; Centro de Estudios Socioculturales e Internacionales (CESO). <https://books.google.com/books?id=c6A7DwAAQBAJ>
- Sánchez Torres, F. J., Fazio Vargas, A., & López Uribe, M. del P. (2007). *Conflictos de tierras, derechos de propiedad y el surgimiento de la economía exportadora en el siglo XIX en Colombia*. Universidad de los Andes. https://economia.uniandes.edu.co/components/com_booklibrary/ebooks/documentocede2007-19.pdf
- Santa, E. (1993). *La colonización antioqueña: una empresa de caminos* (1ª ed.). TM Editores.

- Tognetti, L. A. (2009). La conformación del mercado, la evolución de los precios y los efectos de la privatización de la tierra pública durante la expansión de la frontera en el sureste cordobés. *Trabajos y Comunicaciones*, 35, 233-254. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=3862702>
- Tovar Pinzón, H. (2015). *Que nos tengan en cuenta*. Universidad de los Andes. <https://public.ebookcentral.proquest.com/choice/publicfullrecord.aspx?p=5636716>
- Valencia Llano, A. (1999). *La aldea encaramada: historia de Manizales en el siglo XIX* (1ª ed.). Bancafé.
- Valencia Llano, A. (2018). *Colonización antioqueña y vida cotidiana: construcción de la región caldense* (edición ampliada). Editorial Universidad de Caldas; Banco de la República. <http://www.digitaliapublishing.com/a/60646/>
- Velásquez Guijo, A. P. (2008). La formalidad en los derechos de propiedad: ¿Determinante de la estrategia militar de los actores armados? *Desarrollo y Sociedad*, 61, 119-164. http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_abstract&pid=S0120-35842008000100004&lng=en&nrm=iso&tlng=es
- Zambrano, F., Bernard, O., & Roa, A. S. (2014). *Ciudad y territorio. El proceso de poblamiento en Colombia*. Institut Français D'études Andines. <http://books.openedition.org/ifea/2083>

