

Productores locales a la orden:
un estudio del mercado de tierras
en Ciénaga, 1880-1920

Estefanía Orejuela y Antonio Zuleta

**Productores locales a la orden: un estudio del mercado de tierras en Ciénaga,
1880-1920**

**Presentado por:
Estefanía Orejuela González y Antonio José Zuleta Molina**

Trabajo de grado presentado para optar por el título de Historiadores



**Universidad del Valle
Facultad de Humanidades
Departamento de Historia
Santiago de Cali - Sede Meléndez
2025**

**Productores locales a la orden: un estudio del mercado de tierras en Ciénaga,
1880-1920**

Monografía para optar por el título de Historiadores

Estefanía Orejuela González y Antonio José Zuleta Molina

Directora:

Adriana Yaneth Santos Delgado



**Universidad del Valle
Facultad de Humanidades
Departamento de Historia
Santiago de Cali - Sede Meléndez
2025**

Resumen.

El presente trabajo se ocupa del estudio del surgimiento y consolidación del mercado de tierras en Ciénaga, Magdalena, entre los años de 1880 hasta 1920, desde una perspectiva micro y a partir de la revisión de fuentes notariales de la *Notaría Primera de Ciénaga*. En concreto, se examina la manera en que se desarrollaron las transacciones sobre la tierra, los tipos de unidades productivas transadas, el papel de los activos líquidos sobre la valorización de las propiedades, la existencia de una producción agrícola diversificada y el desenvolvimiento de diferentes actores que consiguieron acceder a los derechos de propiedad. De esta manera, la investigación da cuenta de la manera en que se consolidó el mercado de los bienes inmuebles a lo largo del período de estudio y se aproxima a la comprensión del proceso de crecimiento económico que vivió la localidad en cuestión.

Palabras clave: Mercado de tierras, producción agraria, unidades productivas, protocolos notariales, Ciénaga.

Abstract.

This paper deals with the study of the emergence and consolidation of the land market in Ciénaga, Magdalena, between the years 1880 to 1920, from a micro-perspective and based on the review of notarial sources from the *Notaría Primera de Ciénaga* (First Notary of Ciénaga). Specifically, it examines the way in which land transactions developed, the types of productive units traded, the role of liquid assets in the valuation of properties, the existence of diversified agricultural production, and the development of different actors who managed to access property rights. In this way, the research accounts for the manner in which the real estate market consolidated throughout the study period and contributes to the understanding of the economic growth process experienced by the locality in question.

Keywords: Land Market, Agrarian Production, Productive Units, Notarial Protocols, Ciénaga.

Dedicatoria

*A quienes, con su trabajo y su perseverancia, hicieron posible los
procesos que marcaron el desarrollo y la transformación de
Colombia.*

Agradecimientos

Concluir nuestra formación en la Universidad del Valle representa un importante hito en nuestras vidas. No obstante, este trabajo no habría sido posible sin el apoyo, la guía y la compañía de quienes estuvieron a lo largo de este proceso académico y personal. A nuestros amigos y compañeros, por su constante apoyo y presencia; a nuestros padres, hermanos y familiares, por su comprensión, paciencia y aliento incondicional en cada etapa de este camino. Extendemos un especial agradecimiento al secretario del Departamento, John Bernal, por su disposición y diligencia al momento de brindarnos ayuda; a cada uno de nuestros profesores, parte fundamental de la formación y desarrollo académico con sus valiosas contribuciones en muchas ramas del saber histórico; al profesor Hugues Sánchez Mejía, por sus valiosas contribuciones a este trabajo; al semillero Historia en Migajas, espacio que enriqueció nuestra formación investigativa; y, de manera muy especial, a nuestra directora Adriana Santos Delgado, por su confianza, dedicación y orientación constante, sin cuya guía este proyecto no habría sido posible. Finalmente, agradecemos a todas las personas que se cruzaron en nuestro camino durante la formación universitaria y que, de una u otra forma, nos impulsaron a continuar y culminar este proceso.

Índice

Introducción	1
Capítulo 1. Mercado de tierras	8
1.1. Compraventas	13
1.2. Hipotecas	19
1.3. Retroventas	24
1.4. Venta al crédito	25
1.5. Otras formas de acceso a la tierra	26
Capítulo 2. Unidades productivas	31
2.1. Acceso a los activos líquidos	44
2.2. Producción agrícola	48
Capítulo 3. Agentes sociales y sus formas de asociación	55
3.1. Sociedades agrícolas y de comercio	65
3.2. Las formas de asociación con la United Fruit Company	69
Conclusión	81
Fuentes y Bibliografía	85

Lista de mapas.

Mapa 1. Ciénaga y zona bananera en el departamento del Magdalena (Colombia).....	11
--	----

Listado de gráficas

Gráfica 1. Formas de circulación de la tierra y formas de pago durante el periodo 1880-1920.....	12
Gráfica 2. Número de transacciones de compraventa por año, 1880–1920	13
Gráfica 3. Tipo de unidades productivas, 1881–1890	32
Gráfica 4. Tipo de unidades productivas, 1891–1900	37
Gráfica 5. Tipo de unidades productivas, 1901–1910	39
Gráfica 6. Tipo de unidades productivas, 1911–1920	40

Listado de tablas.

Tabla 1. Transacciones comerciales alrededor de la ganadería	35
Tabla 2. Frecuencia de participación femenina en compraventas (1880–1920)	65

Listado de imágenes.

Imagen 1. Levantamiento topográfico de un globo de tierra.....	43
--	----

Introducción

Los estudios históricos sobre los mercados de tierras en Colombia entre finales del siglo XIX y comienzos del XX son pocos. Más, sin embargo, en varias investigaciones, se han analizado cuestiones que se relacionan con la propiedad de la tierra. Estos trabajos han examinado el tema de su mercantilización, y su uso en algunas regiones y municipios del Valle del Cauca, Córdoba, Bolívar, Magdalena y Cesar, contribuyendo a desmontar la idea de la inexistencia de un dinámico mercado de tierras en el país desde la segunda mitad del siglo XIX¹. Estos trabajos, centrados en las prácticas concretas de compraventa y circulación de la tierra, abren una perspectiva de estudio bien importante y un campo historiográfico fértil. Por ello, el examen pormenorizado de la compraventa de tierras en contextos locales específicos permite avanzar en la comprensión de la forma cómo se expandió la frontera agrícola en Colombia.

¹ Brayan Delgado “¿Qué hay detrás del café? Transformación agrícola, mercado de tierras y sociedades comerciales en la producción cafetera del Valle del Cauca (1900-1930)”, *Tiempo y Economía*, no. 7 (2020): 97-124, <https://doi.org/10.21789/24222704.1520>; Santiago Colmenares, *Cosechar para el mundo, pastar para la región. Una historia de globalización en los Montes de María (1850-1914)* (Bogotá: Banco de la República/ Universidad nacional, Bogotá, 2023); Santiago Colmenares, “La frontera exportadora del banano en el Caribe colombiano: Apropiación y dinámica del mercado de las tierras, 1880-1930”, *Historia Agraria*, no. 94, (2024), <https://doi.org/10.26882/histagar.094e02s>; Adriana Santos, Hugues Sánchez Mejía & Miguel Blanquiceth, “Tierras públicas y privadas para la cría de ganados y cultivos de café en una zona de frontera del Caribe colombiano: Valledupar (Magdalena), 1920-1940”, *Memorias: Revista digital de historia y arqueología desde el Caribe*, n^o 27 (2015): 244-275, <http://dx.doi.org/10.14482/memor.27.7155>; Renzo Ramírez Bacca, “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*, no. 26 (1999): 87-90, <https://doi.org/10.53077/haal.v4i01.140>; Brayan Delgado y Juan Quejada, “La democratización de la tierra: Expansión cafetera, operaciones de mercado de tierras y adjudicaciones de la empresa Burila: El caso del municipio de Sevilla (Valle, Colombia), 1912-1926”, *Historelo*, no. 14 (2021): 77-112, <https://doi.org/10.15446/historelo.v14n30.93980>; María Alejandra Tolosa Castañeda y Edwin Monsalvo, “La propiedad y su valor. Un acercamiento al análisis de las transacciones de tierras privadas en Manizales (1850-1871)”. *Estudios Socio-Jurídicos*, no. 26 (2024): 1-44, <https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/sociojuridicos/a.14144>; Marco Palacios, *El café en Colombia, 1850-1970: Una historia económica, social y política*. 4.a edición corregida y aumentada. (Ciudad de México: El Colegio de México/ Centro de Estudios Históricos, 2009). <https://hdl.handle.net/1992/46601>.

Desde esta perspectiva, el presente trabajo de investigación busca aportar, desde una mirada micro, al conocimiento del incipiente y consolidado mercado de tierras en el municipio de Ciénaga², en el departamento del Magdalena, entre los años de 1880 hasta 1920. A partir de una revisión minuciosa de fuentes notariales, esta investigación sostiene la hipótesis de que el desarrollo económico de Ciénaga se fundamentó en el tránsito de formas tradicionales de tenencia hacia la consolidación de un mercado de tierras dinámico y formalizado. Este proceso se caracterizó por un aumento sostenido de las transacciones y una mayor legalización, impulsado por tres factores determinantes: la diversificación de las unidades productivas en una agricultura comercial, la disponibilidad de activos líquidos y la participación activa de diversos actores sociales en el acceso a los derechos de propiedad.

Adicionalmente, los asuntos recién mencionados se estudian antes y después de la llegada de United Fruit Company, esto, para descentrar el análisis del fenómeno productivo llamado bonanza bananera, el cual ha sido estudiado, sobre todo por el fenómeno violento conocido como la masacre de las bananeras.³ La idea es mostrar de qué manera la presencia de esta empresa incidió en las dinámicas económicas locales respecto a la comercialización de la tierra, la vocación agrícola y el rol de diversos agentes sociales que interactuaron con esta y que hicieron parte de la red mercantil de los bienes inmuebles. Precisamente, sobre estos asuntos se escribirá.

² En el estudio del municipio de Ciénaga se identifican diversas denominaciones para referirse al territorio. En este trabajo se emplea el concepto de región, en tanto se considera el municipio junto con su zona de influencia, la cual comprende poblaciones rurales que históricamente estuvieron adscritas al distrito de Ciénaga, como Orihueca, Sevilla, Córdoba, Río Frío, La Aguja, Colorado, entre otros puntos geográficos. Asimismo, se utiliza el término distrito, dado que corresponde a la denominación empleada en los registros notariales para señalar el lugar de ubicación de los actos y documentos.

³ Catherine Le Grand y Margarita González, “Campesinos y asalariados en la zona bananera de Santa Marta (1900–1935)”, *Anuario Colombiano de Historia Social y de la Cultura*, n° 11 (1983): 238–239, <https://revistas.unal.edu.co/index.php/achsc/article/view/31271>.

Ahora bien, resulta pertinente unas observaciones de orden historiográfico. Es importante recoger los planteamientos actuales respecto a la conformación del mercado de tierras. Como lo señala el historiador argentino Guillermo Banzato, el debate sobre el surgimiento de los mercados de tierras ha girado en torno a tres grupos: quienes niegan su conformación temprana, quienes la sitúan posterior a 1880, y quienes lo abordan como un proceso largo vinculado a los mercados internacionales durante el siglo XIX.⁴

Este autor postula que, en contraposición a la visión clásica, la expansión de la frontera agraria y las adjudicaciones estatales constituyeron los cimientos del mercado de tierras. Esta afirmación se alinea con investigaciones que demuestran que, a partir de la segunda mitad del siglo XIX, se consolidó un mercado de tierras públicas y privadas de manera gradual. Desde esta lógica, Banzato y otros autores argumentan que la constitución del mercado de este bien fue un proceso progresivo que se inició cuando comenzaron a poblarse las tierras fronterizas, sosteniendo que la oferta de tierras fue elástica hasta entrado el siglo XX.

En cuanto a la producción historiográfica que se ha concentrado en Ciénaga, se debe hacer mención de los trabajos de Catherine Legrand, cuyos análisis se ocupan del desarrollo de la economía bananera y el impacto producido por el auge de la producción comercial de este producto de este producto en el seno de la población rural. Esta investigadora se interesa por el problema de los conflictos o expresiones de tensiones con la United Fruit Company; de este modo explora la red de relación de los campesinos y la compañía internacional, concentrándose en el asunto de la tierra⁵. Igualmente es de referenciar las

⁴ Guillermo Banzato. “Instituciones, población y mercados de tierra locales en perspectiva comparada: Los ejidos y colonias agrícolas de Chascomús y Junín (Buenos Aires, Argentina), 1860-1914”, XIV Congreso Internacional de Historia Agraria, no. 9 (2013): 9-15, https://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/trab_eventos/ev.2866/ev.2866.pdf.

⁵ Catherine Le Grand y Margarita González, “Campesinos y asalariados en la zona bananera”, 238–239.

investigaciones de Santiago Colmenares, quien estudia el problema del mercado de tierras, especialmente desde la llegada de la United Fruit Company a la región. En su artículo “La frontera exportadora de banano en el Caribe colombiano: Apropiación y dinámica del mercado de las tierras, 1880-1930”, este historiador reconstruye la acumulación de tierras llevado a cabo por la United Fruit Company y analiza la evolución de la mercantilización de las tierras, sobre todo durante el proceso agroexportador.⁶

Sin embargo, este texto que, sin duda llena un vacío del conocimiento histórico, presenta una mirada general y un tanto limitada del mercado de tierras cienaguero pues se centra, únicamente, en la compañía extranjera (la UFC). En consecuencia, no logra englobar la complejidad de las dinámicas mercantiles a partir de 1880 ni los procesos protagonizados por los agentes locales y nacionales que se integraron al circuito económico de la venta de tierra desde esa década.

De esta forma, el presente trabajo investigativo buscará complementar los hallazgos de este historiador, abordando otros aspectos claves para comprender la estructura propia del mercado de tierras en el espacio estudiado, esto es, la circulación de la tierra más allá de la United fruit Company, la configuración de las unidades productivas y la participación de otros agentes sociales.

En términos conceptuales, nos apoyamos en varios autores cuyos objetos de estudio han sido el tema concreto de la aparición y consolidación de los mercados de tierras. Específicamente recogemos los planteamientos presentados por Gerard Bauer, para el caso francés y, Alberto Tognetti y Nicolás Hernández Aparicio para la experiencia argentina. El primero sostiene que la tierra y la propiedad, se presentan como bienes

⁶ Santiago Colmenares, “La frontera exportadora del banano”, 135-158.

circulantes y móviles en la Francia pre industrial, en contraposición a las interpretaciones clásicas que centraron su atención exclusivamente en la distribución de la tierra. Béaur,⁷ demuestra que, bajo el Antiguo Régimen, los campesinos disponían de una notable libertad para movilizar sus tierras, mediante la compraventa, hipoteca, intercambio, herencia, entre otros mecanismos, a pesar de estar sujetos al pago de ciertos derechos señoriales.

En el caso argentino, Tognetti,⁸ a través de un enfoque local y neoinstitucional, estudia los derechos de propiedad, el mercado de tierras y las formas contractuales en el espacio pampeano. En su análisis, examina las distintas políticas desarrolladas en torno a la tierra pública, los mecanismos y dispositivos para la definición de los derechos de propiedad de la tierra, así como los procesos de redistribución de este recurso. También aborda las formas de acceso a la tierra mediante contratos agrarios entre propietarios y agricultores, quienes formalizaban sus relaciones a través de acuerdos escritos.

Asimismo, señala que la circulación de las tierras en la región pampeana cordobesa, durante la segunda mitad del siglo XIX, fue el resultado de la convergencia de varios factores: una política estatal orientada a fomentar la compraventa de grandes extensiones; la introducción progresiva del crédito bancario, que dinamizó el mercado al aumentar su

⁷ Gerard Béaur, "El mercado de la tierra en la Francia pre industrial (siglo XVIII- inicios del siglo XIX)", *Signos Históricos* vol.9, no.17 (2007): 138-163, https://www.scielo.org.mx/scielo.php?pid=S1665-44202007000100138&script=sci_abstract.

⁸ Luis Alberto Tognetti, "Cambios en la circulación de la tierra en un espacio de la región pampeana argentina durante la segunda mitad del siglo XIX", *Boletín del Instituto de Historia Argentina y American* 43, (2015): 131-147, <http://hdl.handle.net/11336/96747>; Luis Alberto Tognetti. "Derechos de propiedad, mercados de tierras y contratos agrarios en el espacio pampeano cordobés: temáticas indagadas y propuestas de investigación desde una perspectiva local", en *Historia local y regional: balances y agenda de una perspectiva historiográfica*, comp. María Rosa Carbonari y Gabriel Carini (Río Cuarto: UniRío editora, 2020), 84-97, <http://www.unirioeditora.com.ar/wp-content/uploads/2020/07/978-987-688-392-4.pdf>.

liquidez; y la colonización agrícola, que canalizó la demanda de parcelas más pequeñas y transformó los patrones de tenencia.

Por otra parte, Nicolás Hernández Aparicio,⁹ plantea que la conformación del proceso de mercantilización de la tierra, a través de operaciones de compra y venta en los valles de Jujuy durante la segunda mitad del siglo XIX, estuvo estrechamente ligada al factor hídrico. Este actuó como un dinamizador del mercado de tierras, al aportar rentabilidad y valor a las propiedades, e incidir directamente en la formación de los precios. Lo anterior permite demostrar cómo el acceso al agua influía en las dinámicas del mercado de tierras en los enclaves agroexportadores.

Metodológicamente, el desarrollo de este ejercicio se basó en el examen de los protocolos notariales. La fuente principal fueron las compraventas registradas en la Notaría Primera de Ciénaga, desde 1880 hasta 1920. Esta documentación, al ser revisada de forma pormenorizada, permitió hallar que en el municipio mencionado se transaron 1.430 propiedades. A partir de esta base factual se encontraron datos sobre la vinculación de las tierras al mercado, los precios de los terrenos, la producción agraria, los agentes que participaban en las actividades mercantiles, las extensiones de las propiedades y otras cuestiones, como mostraremos enseguida.

En general, las compraventas analizadas contienen información sobre: ubicación de la propiedad, nombres del comprador y vendedor, tipo de transacción, tipo de propiedad, precio sobre el cual se realiza la transacción, linderos y unidades de medida de la propiedad, origen de la propiedad, formas de pago (aunque no es común), tipos de cultivos

⁹ Nicolás Hernández, “Mercado de tierras y “activos líquidos”: La incidencia del agua para riego en la valorización de la propiedad en los Valles Centrales de Jujuy Argentina (1840-1900)”, *Historia Agraria de América Latina* 4, (2023): 1-26, <https://doi.org/10.53077/haal.v4i01.140>.

o producción agrícola, herramientas, inmuebles, la existencia de mejoras, la presencia de animales de labor o de ganado y si contaba con riego propio o acceso a canales de irrigación compartidos. Con lo anterior, fue posible la cuantificación del número de transacciones ocurridas en el periodo examinado, el reconocimiento de los diferentes tipos de unidades productivas, y otros aspectos del comportamiento del movimiento de la tierra.

Teniendo en cuenta el interés de estudio al igual que la información documental recopilada, el presente texto se encuentra dividido en tres capítulos. En el primero, analizaremos la movilidad de la tierra, acercándonos al tipo y cantidad de transacciones. Luego, en el segundo apartado, identificaremos las diferentes unidades productivas existentes en Ciénaga y la evolución de estas, durante el intervalo de tiempo estudiado; a más de aproximarnos a la importancia e implicaciones de los activos líquidos (presencia de agua o acceso a este recurso, sobre la compra de terrenos) y las características de la producción agrícola. Finalmente, en la tercera parte, centraremos nuestras miradas en los agentes económicos que hicieron parte de estas transacciones, bien fuesen productores locales, extranjeros y sociedades comerciales; tratando de examinar sus roles e interacciones.

Con todo ello, el objetivo general del presente trabajo es ilustrar cómo se constituyó el proceso de mercantilización de la tierra en Ciénaga desde fines del siglo XIX hasta las dos primeras décadas del siglo XX, dando cuenta de sus dinámicas particulares, mostrando la amplia gama de unidades productivas existentes, las relaciones que se establecieron entre los productores agrícolas y distintos agentes económicos. Se trata de mostrar la manera en que ocurrió la definición de los derechos de propiedad en esta región del norte de Colombia.

Capítulo 1. Mercado de tierras

Hacia 1880, la economía de Ciénaga respondía principalmente a las demandas del mercado interno, moldeado por dinámicas locales. En este contexto, la región se hallaba vinculada a otras jurisdicciones como Santa Marta y Barranquilla; estas localidades actuaban como nodos interconectados en los que circulaban productos y capitales, contribuyendo a la articulación económica del Caribe colombiano. Simultáneamente, el crecimiento demográfico impulsó procesos de colonización de terrenos públicos y baldíos, lo que dio lugar al surgimiento de productores. Estos actores se integraron paulatinamente en las dinámicas de un capitalismo agrario emergente que comenzaba a consolidarse en la región. En esta última, dicha estructura permitió el crecimiento del mercado de tierras y se sentaron las bases del ya mencionado capitalismo agrario, lo cual facilitó, décadas después, la transición hacia un modelo de enclave agroexportador.¹⁰

¹⁰ Adolfo Meisel Roca, “La economía de Ciénaga después del banano”, Documentos de Trabajo sobre Economía Regional, no. 50 (2004): 6-17, <https://www.banrep.gov.co/sites/default/files/publicaciones/archivos/DTSER-50.pdf>; Eduardo Posada Carbó, *El Caribe colombiano: una historia regional (1870–1950)* (Bogotá: El Áncora Editores, 1998); Jorge Elías Caro, “El empresariado de Santa Marta en el siglo XIX,” en *Santa Marta en el siglo XIX*,

A pesar de que, este trabajo no se centra en la etapa bananera y agroexportadora, es importante destacar que la economía de Ciénaga cambió en el lapso de una década. En 1880, esta obedecía principalmente a necesidades locales y regionales mientras que, en los años 90 's, la vocación agrícola de este municipio, comenzó a orientarse hacia los mercados internacionales. Esta transición puede observarse en las primeras iniciativas de exportación de banano durante la década de 1890, impulsadas por productores locales y nacionales. Un caso representativo es el del empresario José Manuel Gonzáles, quien en 1891 realizó el primer intento de exportación bananera; una experiencia que enfrentó dificultades. Tuvo problemas logísticos, especialmente en materia de transporte, y de baja rentabilidad; situación que lo llevó a la venta de sus cultivos a la compañía estadounidense J. Sanders.¹¹

Ahora bien, este tránsito de una economía regional hacia una economía agroexportadora puede rastrearse desde el siglo XVIII en América Latina.¹² En este contexto, las economías latinoamericanas se integraron al comercio mundial mediante el modelo exportador y la producción de diversos bienes. Lo anterior coincide con los postulados de

primera parte: tertulia samaria, 2ª ed., comp. Edgar Rey Sinning (Santa Marta: Cajamag, 2019); Natalia Gómez, “Banano y cambio en el paisaje del Departamento del Magdalena 1900–1930” (Tesis de maestría, Universidad de los Andes, 2017), 1-14, <https://repositorio.uniandes.edu.co/entities/publication/f13f3c14-3514-49ce-88d6-5cc5ab04cb6b>; Joaquín Vilorio, “Historia empresarial del guineo: empresas y empresarios bananeros en el departamento del Magdalena”, 1870-1930”, Cuadernos de Historia Económica y Empresarial, no. 23 (2009): 1-69, https://d1b4gd4m8561gs.cloudfront.net/sites/default/files/publicaciones/archivos/chee_23.pdf.

¹¹ Roca, “La economía de Ciénaga después del banano”, 6-17.

¹² Jorge Gelman, “Los cambios en la economía atlántica entre los siglos XVIII y XIX: Desarrollo capitalista, globalización y desigualdad en América Latina”, Nuevo Mundo Mundos Nuevos, no.19 (2014): 1-10, <https://doi.org/10.4000/nuevomundo.66288>. Demuestra que, bajo el Antiguo Régimen, los campesinos disponían de una notable libertad para movilizar sus tenencias de tierra, mediante la compraventa, hipoteca, intercambio, herencia, entre otros mecanismos, a pesar de estar sujetos al pago de ciertos derechos señoriales.

Colin Lewis en su teoría de mercado de los factores, según la cual el éxito exportador no dependió únicamente de la dotación de recursos naturales, capital y mano de obra, sino también de procesos como la privatización de la tierra, el desarrollo de bienes exportables, la inmigración y la capacidad de organización del trabajo.¹³ Estos elementos se ajustan al devenir económico de Ciénaga a finales del siglo XIX.

En orden a lo anterior, América latina y, por ende, Colombia, se posicionó en este nuevo esquema económico como una región agroexportadora por excelencia. Es así, que los diferentes gobiernos colombianos impulsaron una serie de medidas y legislaciones que buscaron crear las condiciones idóneas de trabajo para la irrupción del capitalismo agrario a lo largo del territorio nacional; un ejemplo de lo anterior es el afianzamiento de la propiedad privada y la adopción del liberalismo económico. Además, se impulsó la adjudicación de tierras baldías de la nación con miras a atraer la inversión de capitales extranjeros y expandir la frontera agraria del país; todo ello con la finalidad de impulsar el desarrollo económico en los diferentes enclaves agrícolas.¹⁴

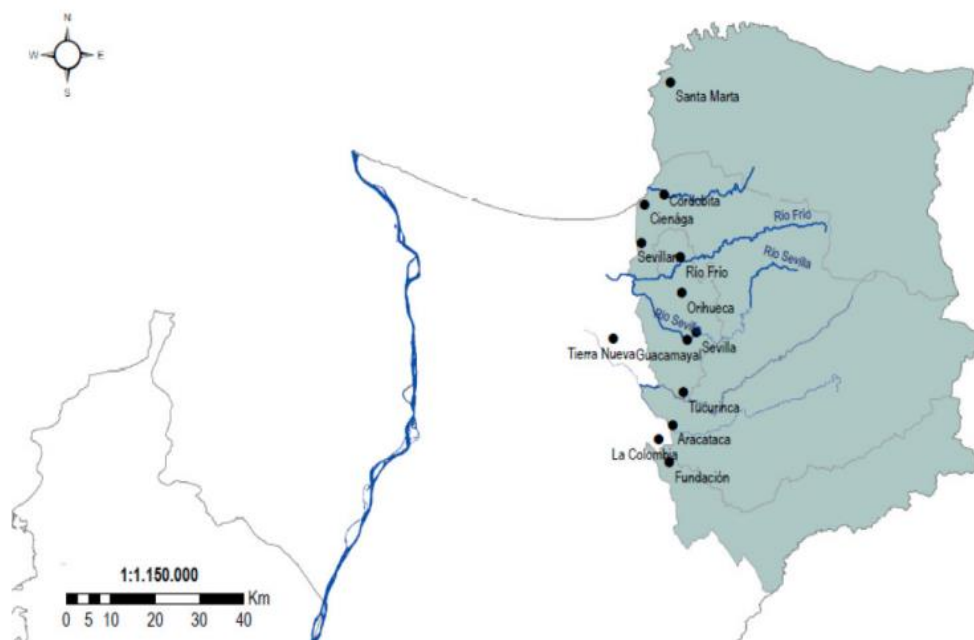
Antes de entrar en el tema del movimiento de tierras, señalemos que Ciénaga, en términos geográficos, para la época, contaba con una serie de condiciones agroecológicas favorables. El municipio tenía jurisdicción sobre un área bañada por los ríos y corregimientos de Aracataca, Córdoba, Frío, Fundación, Orihueca, Sevilla, Toribio, y Tucurínca, al borde de la Sierra Nevada de Santa Marta, como se observa en el mapa 1.

¹³ Colin Lewis, "Economías de exportación" en Historia General de América Latina volumen VII, comp Enrique Ayala Mora y Eduardo Posada Carbó. (París: UNESCO, 2008), 79-110.

¹⁴ Adriano Guerra, "Adjudicando reclamos Liberalismo, espacio público y tierras en el estado soberano del Magdalena siglo XIX", en Santa Marta en el siglo XIX, segunda parte: tertulia samaria, 4.^a comp. Edgar Rey Sinning (Santa Marta: Cajamag, 2020), 143-160.

La mayoría de estos suelos eran fértiles y aptos para la agricultura. Precisamente esta área, comenzó a explorarse y colonizar desde finales del siglo XVIII. Y, para el siglo XIX, llegaron a la zona en mención geógrafos norteamericanos que realizaron inventarios de las posibilidades agrícolas de la región y evaluaron su cercanía con el puerto marítimo de la ciudad de Santa Marta. Para 1890, en el informe del gobernador del Departamento del Magdalena, que presentó ante la Asamblea Departamental, se tiene registro de un amplio abanico de productos agropecuarios, entre ellos: el café, cacao, azúcar, algodón, arroz y ganado.¹⁵

Mapa 1. Ciénaga y zona bananera en el departamento del Magdalena (Colombia)

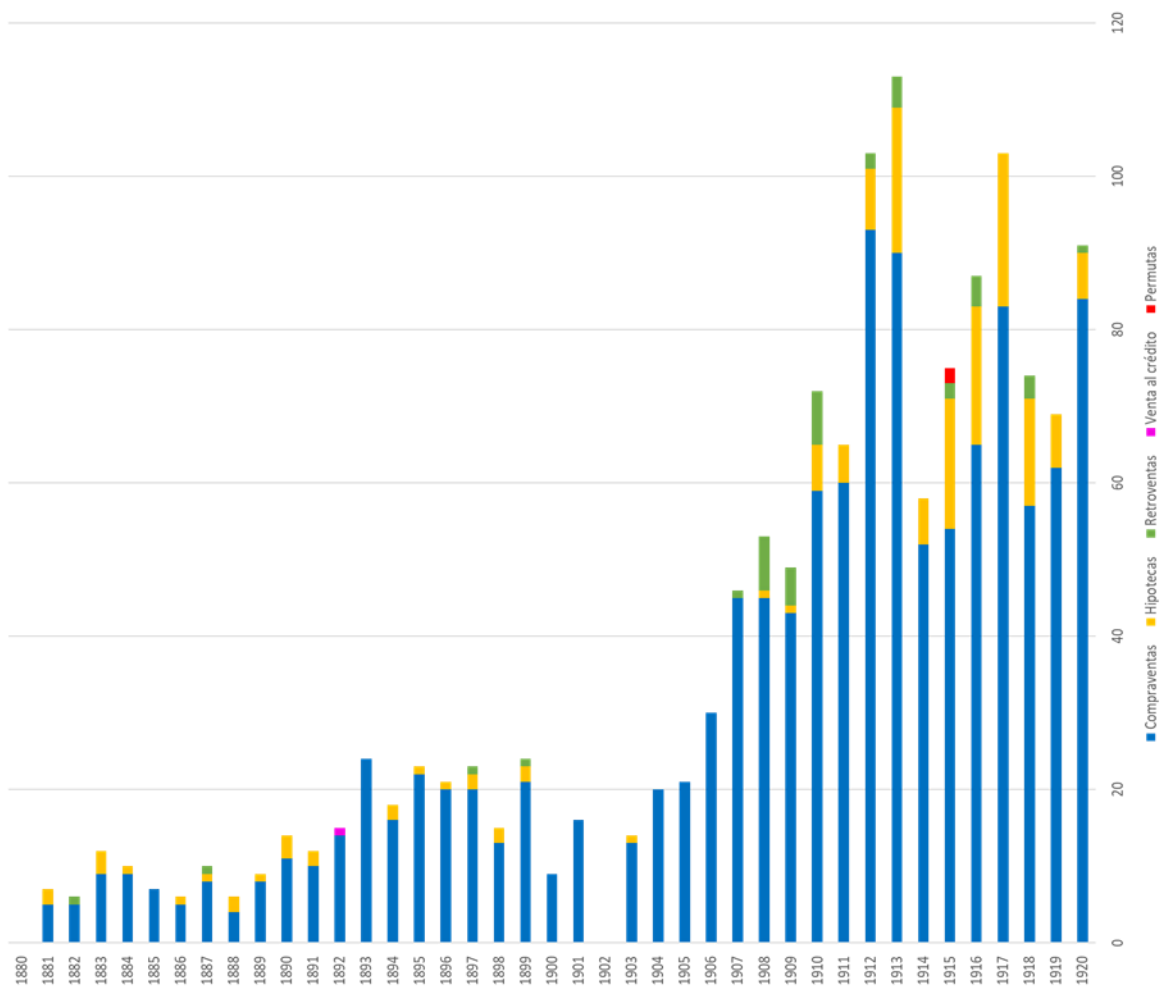


Fuente: Santiago Colmenares, “La frontera exportadora del banano”, p.142

¹⁵ Ramón Goenaga, Informe que el Gobernador del Departamento del Magdalena presenta a la Asamblea Departamental en 1890, Tipografía La Voz, Santa Marta, 197.

Desde luego, el proceso del mercado de tierras, aunque pequeño dadas las pocas transacciones que se realizaban a comienzos de la década de los ochenta, muestra los primeros pasos hacia un capitalismo agrario y ganadero en la región, en el que confluían pequeños productores y un empresarismo emergente dedicados a la producción agropecuaria. Veamos, entonces, los datos concretos del mercado de la tierra cienaguero durante el periodo analizado. Encontramos distintos tipos de transacciones comerciales que incluyeron compraventas, hipotecas, retroventas y ventas al crédito de terrenos para cultivo, tal como se muestra en la siguiente gráfica:

Gráfica 1. Formas de circulación de la tierra y formas de pago



Fuente: Elaboración propia a partir de protocolos notariales de la Notaría Primera entre 1881 y 1920.

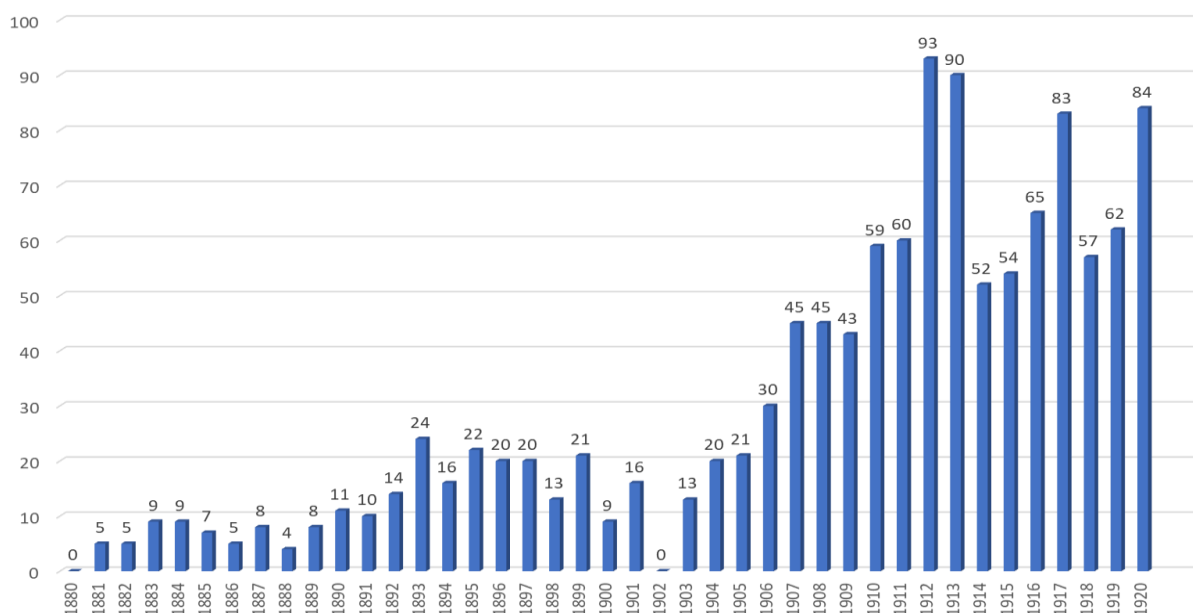
Como bien se puede observar, la información anterior da cuenta del crecimiento del mercado del bien en cuestión y de la diversidad existente en cuanto a los tipos de transacciones y modos de pagos utilizados cuando se hicieron negocios sobre las tierras rurales, según veremos enseguida. Ahora bien, cabe puntualizar que el mercado de tierras en Ciénaga se caracterizaba porque sus precios no se basaban en el proceso de oferta y demanda. Por el contrario, el costo de los predios rurales dependía de elementos cualitativos que determinaban los vendedores y los compradores; se consideraban elementos como las labores agrícolas, anexidades, su ubicación (especialmente si colindaba con recursos hídricos y caminos accesibles), y su cercanía a las vías ferroviarias.

1.1. Compraventas

La compraventa de unidades de terreno fue frecuente dentro de las operaciones comerciales y formas de circulación del suelo. Esta clase de transacciones se caracterizaba por la venta inmediata de alguna unidad productiva. Estas podrían ser solares, rozas, labores, vegas, cafetales, estancias, potreros, fincas y globos; cuyas dimensiones, por cierto, se expresaban en diferentes unidades de medida: varas, cuartones, cabuyas y hectáreas de terreno.

La siguiente gráfica nos enseña que, durante los 40 años de estudio, en la jurisdicción de Ciénaga, según las fuentes consultadas, se registraron 1.232 operaciones comerciales de compraventa de terrenos; entendiendo por ésta tanto las compraventas per se, como las ratificaciones de ventas, promesas de venta, ventas de derechos de dominio y venta de derechos hereditarios. Siendo todos términos legales equivalentes al traspaso legal de un predio, con las mismas particularidades de pago de una compraventa.

Gráfica 2. Número de transacciones de compra venta por año, 1880 - 1920



Fuente: elaboración propia a partir de los protocolos notariales de la Notaría Primera.

Claramente, se puede distinguir que en las cuatro décadas hubo tendencias distintas en cuanto a la cantidad de compraventas de terrenos efectuadas. Durante los primeros 10 años, el desarrollo del mercado de tierras fue incipiente y gradual, al contrario de lo ocurrido durante los años 90's cuando se llevó a cabo un mayor número de transacciones. Durante esta última década -1890- las operaciones de comercialización de los predios rurales aumentaron significativamente, alcanzando un pico de 24 en 1893, seguido de años con altos niveles de actividad (22 en 1895 y 21 en 1899). Es importante destacar que las unidades productivas se diversificaron mucho más, tal como lo veremos más adelante.

En tanto, entre 1900 y 1902, se dio una caída fuerte de las transacciones, debido muy probablemente a la llamada guerra de los Mil Días (1899-1902). Este conflicto dificultó el desarrollo económico del país, situación que no pasó desapercibida en Ciénaga. Como se muestra en el gráfico 1, hubo una implicancia de este acontecimiento bélico en las operaciones comerciales de tierras. De tal modo que, mientras para el año 1899 se

registraron 21 compraventas, en el año subsiguiente, se registraron 9 transacciones, lo que representó una disminución del 57,14 %. La tendencia decreciente se mantuvo en 1901 y 1902, año este último en el que no se encontró ningún registro de ventas de terrenos. No obstante, con la finalización de la conflagración en el territorio nacional, la tendencia cambió. En 1903 el volumen de las transacciones aumentó; aunque fue sólo hasta 1906 cuando los niveles de ventas lograron superar la cantidad de transacciones realizadas en años anteriores a la guerra.

Cabe mencionar, que el crecimiento comercial de este período coincidió con la realización de la Misión de Rafael Reyes en 1908.¹⁶ Este estudio gubernamental promovió una serie de políticas públicas en el departamento del Magdalena con el fin de incentivar el desarrollo agrícola de la región. Se debe resaltar, que las principales medidas de la misión fueron la construcción de la línea ferroviaria en dicho departamento, la modernización de la aduana del puerto de Santa Marta y, por último, la realización de un amplio estudio sobre las tierras baldías de la nación en esta misma unidad político-administrativa, con la finalidad de identificar la utilidad de estas y, posteriormente, adjudicar lotes a pobladores y colonos para la explotación agrícola.

Aunque no podemos señalar que dicha misión propició el movimiento de tierras, tenemos que para 1910 se registraron 59 compraventas, alcanzando el mayor número de transacciones en un solo año dentro del período analizado (1880-1909). Lo anterior refleja el posicionamiento del mercado y una clara recuperación económica tras el anterior estancamiento, resultado de la Guerra de los Mil Días.

¹⁶ Rafael Reyes, Misión de R. Reyes: presidente titular de la República, a los departamentos de la costa Atlántica y Antioquia, en desempeño de la comisión especial que el gobierno le confió para estudiar asuntos económicos e industriales (Bogotá: Imprenta Nacional, 1908).

En comparación con las décadas previas (1880-1909), la cuarta década en estudio muestra una tendencia creciente del número de transacciones inmobiliarias, siendo así, que el promedio se ubicó en torno a 75 compraventas anuales, con varios picos que superaban las 80 en 1910-1920. Este auge coincidió con el momento de expansión bananera en la zona, cuando la United Fruit Company consolidaba su presencia y los intermediarios locales intensificaban el movimiento de las propiedades.

Aunque el auge es claro, no fue lineal: en 1914 se dio una caída significativa pues solo se dieron 52 compraventas cuando un año antes se efectuaron 90. Dicha situación posiblemente estuvo vinculada a coyunturas políticas o económicas (por ejemplo, tensiones derivadas de la Primera Guerra Mundial que afectaron el comercio internacional). Empero, tras este breve estancamiento de 1914, la dinámica de crecimiento siguió en los años subsiguientes hasta alcanzar 84 operaciones en 1920. Cabe anotar aquí, que este periodo es un reflejo de la consolidación del enclave bananero y de la creciente integración de la región con una economía de exportación. El auge de las compraventas muestra tanto la adquisición de predios rurales, urbanos y productivos como la dinámica especulativa en torno a la tierra.

Ahora bien, en lo que respecta a la manera en que se desarrolló la mercantilización de los terrenos, se puede mencionar lo ocurrido con el primer caso de compraventa de la temporalidad estudiada, el cual se registró el 18 de junio de 1881. La compra de una labor hecha por Petrona Castillo por \$116 pesos ilustran los términos en que se dieron este tipo de negocios:

Compareció la señora Rufina Mendoza, viuda, mayor de edad, i expreso: que como consta en el acta de matrimonio ante ella y el señor Pedro Güete, en esta notaría, ella introdujo una labor, que está situada

en los terrenos de “Córdoba” i cuya conserva hasta el presente: Que dicha labor la hubo por haberla comprado al señor José de las Mercedes Castillo i que hoi la ha vendido fiel y legalmente a la señora Petrona Castillo, mayor edad, soltera i de este vecindario, por la suma de ciento diez i seis pesos (\$116), cuya suma ha sido entregada por la compradora en dinero de contado a su entera satisfacción. Declara: que la labor consta de cabuya i cuarteron de terreno fincada de cacao, plátano i árboles frutales.¹⁷

En lo referente a las distintas modalidades de compraventa, resulta necesario destacar algunas de ellas. Por ejemplo, la promesa de venta constituía una figura legal mediante la cual, vendedor y comprador, acordaban la enajenación de una propiedad dentro de un plazo determinado. Una operación de esta naturaleza fue celebrada en 1912 cuando Mariano Correa efectuó un contrato de promesa de compraventa de una finca de guineo con Manuel Ade Vengoechea. En este, se especificó que “el tiempo durante el cual el otorgante se obliga al señor Vengoechea es de ocho meses, contados a partir de la fecha de la escritura; dentro de este plazo, el señor Manuel Ade Vengoechea podrá ejercer el derecho que por ella se le confiere”.¹⁸

Este tipo de figuras legales brindaban seguridad y certeza jurídica para ambas partes, estableciendo un plazo específico para que el comprador ejerciera su derecho a adquirir la propiedad.

Otra de las modalidades en cuestión, fue la venta de derechos hereditarios, un acto jurídico mediante el cual un heredero o legatario transfería a otra persona sus derechos sobre una herencia o una parte de ella. Lo anterior se podría ejemplificar a partir del caso de 1917, en el que comparecieron los señores Concepción Ruiz de Lanche, Cesareo Mejía

¹⁷ Notaria Primera de Ciénaga [En adelante NPC], Escritura pública [EP]. 15, 18 de junio de 1881, ff. 27-30

¹⁸ NPC., EP. 16, 18 de enero de 1912, ff. 16-18

y Antonio Hernández para vender los derechos hereditarios de una finca de banano, caña de azúcar y árboles frutales.

Estos derechos hereditarios, transferidos por los otorgantes, habían sido adquiridos así:

Concepción Ruiz de Lanche, en su condición de cónyuge supérstite del señor Gregorio Lanche; Cesareo Mejía, en su carácter de albacea testamentario y curador de los menores Juana, Isabel y Ramón y Pedro Lanche; y Antonio Hernández, en condición de acreedor testamentario y suministrador del dinero con que se hicieron los gastos causados por la defunción del expresado señor Gregorio Lanche, gastos que ascienden a \$25,428 pesos en papel moneda nacional.¹⁹

Por último, tenemos las ratificaciones de compra venta que constituían un mecanismo mediante el cual se aseguraba y confirmaba la autenticidad de las operaciones comerciales ante el notario público, confirmando el contenido del contrato. En estos casos, las dos partes se presentaban en la notaría para validar la compra realizada en años anteriores.

Tal fue el caso de la señora Ana Angulo de Jimeno, mujer mayor, viuda; quien el 26 de mayo de 1915 ratificó la transferencia del derecho de dominio que, a título de venta, hizo al señor Gilberto A. Campo, en el año de 1910, de una finca de caña de azúcar con todas sus anexidades.²⁰ En el mismo sentido actuó el señor Ramón Martínez. Este efectuó la ratificación de ventas sobre un terreno cultivado en “Córdoba” que vendió al señor Manuel Vergara en 1905. Posteriormente, en 1917, ratificó dicha operación sobre dicho terreno. La cláusula de compra, respectiva, exponía que:

[...]Cuarto- Que desde la fecha a que se refiere del presente instrumento, el exponente hizo entrega real y material de la cabuya de terreno cultivado al comprador, quien está desde entonces en tranquila y pacífica posesión de tal inmueble. Quinto- Que por circunstancias ajenas a su voluntad no se había

¹⁹ NPC., EP. 101, 10 de abril de 1917, ff. 13-16.

²⁰ NPC., EP. 159, 27 de junio de 1915, ff. 79-80.

perfeccionado este contrato por lo cual cumple hoy con el derecho de elevarlo a escritura pública, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1.857 y 756 del código civil.²¹

Ahora bien, algunos protocolos de ratificación no ofrecen pistas claras sobre las razones por las cuales la transacción inicial no se formalizó mediante una figura legal; sin embargo, resultan fundamentales para aclarar ventas previamente realizadas o posibles acuerdos informales. De este modo, la ratificación otorgaba validez y autenticidad a los contratos al ser elevados ante la institución notarial.

En síntesis, el estudio de las compraventas y sus diversas modalidades que daban soporte legal a la circulación de la tierra en Ciénaga, entre 1880 y 1920, permite evidenciar la complejidad y el dinamismo del mercado de tierras en la región. La existencia de estos mecanismos evidencia tanto la formalización progresiva de las transacciones como la importancia del notariado al momento de garantizar la seguridad jurídica. Además, muestran cómo el mercado de tierras se convirtió en un espacio de articulación entre las dinámicas locales y los intereses de actores nacionales y extranjeros. De este modo, las compraventas en Ciénaga fueron no solo un reflejo de las relaciones de propiedad y producción, sino también un indicador de las transformaciones más amplias de la economía regional durante el tránsito hacia el siglo XX y las primeras décadas de este siglo.

1.2. Hipotecas

Las operaciones hipotecarias representaron una forma de acceso secundaria a la tierra, correspondiendo a 155 transacciones durante las 4 décadas examinadas. Estas se

²¹ NPC., EP. 279, 2 de agosto de 1917, ff. 139-142.

caracterizaban por ser un préstamo garantizado sobre una unidad productiva, en la que se establecía la garantía del reintegro de la deuda, los compromisos del deudor, los plazos de esta y la forma de pago que podría hacerse mediante “moneda usual o corriente” o, en su defecto, con la misma producción agrícola.

Dichos términos se evidencian en transacciones como la ocurrida en 1890, cuando Cayetano Campo y Ascanio García acudieron a la Notaría Primera de San Juan de Córdoba,²² para formalizar una escritura de hipoteca sobre un techo pajizo, un solar y un globo de tierra. En el documento se estipuló que el primero (Cayetano Campo) adeudaba la suma de \$118 pesos de ley al segundo (Ascanio García), monto que ya había sido entregado al deudor en moneda corriente. Para el pago de dicha suma, ambas partes acordaron que se realizaría mediante arrobas de tabaco de sereno, deuda que ya había sido abonada por setenta y cinco y media de arrobas de la cosecha del “presente año”. Así se consignaba que dicha suma: “de ciento diez y ocho pesos, se compromete a pagarla en tabaco de la clase ya mencionada, en el presente año a razón de un peso ochenta centavos (\$1.80cts) la arroba”. También, se precisaba que de no pagarse puntualmente se vería “... obligado a pagar la suma de las expresadas setenta y cinco y medio a arrobas de tabaco, a razón de dos pesos ochenta centavos (\$2.80cts) la arroba hasta el año 1891”.²³

Esta transacción refleja las particularidades del pago de deudas basado en la producción agrícola y adaptado a las condiciones económicas locales. En este caso, el incumplimiento de la deuda haría que el valor de la arroba de tabaco se incrementara significativamente, en un 55 %, para el año siguiente. Se exigía el pago de la misma cantidad de tabaco, pero

²² Téngase en cuenta que el distrito de Ciénaga antes se llamaba San Juan de Córdoba, como consta en los protocolos notariales.

²³ NPC., EP. 20, 17 de abril de 1890, ff. 77 - 80.

valorada en \$2 pesos con 80 centavos por arroba, lo cual brindaba seguridad al acreedor y protegía sus intereses ante una posible falta de cumplimiento.

Veamos otro caso. El 7 de junio de 1910 compareció el señor José María Serna y reconoció una deuda a favor del señor Ismael A. Corre, por la suma de \$5,500 pesos oro, comprometiéndose a pagar el día 7 de diciembre de ese mismo año. En el documento se estipuló que por ello Serna hipotecaba

a favor del señor Ismael Correa, domiciliado en esta ciudad, la finca de mi propiedad nombrada “Petroncita”, con todas sus anexidades [...] Que la hubo por compras parciales a varios señores entre ellos Luis Campos, Dolores Miranda, Juan Hernández, [SIC] los títulos que conservan en su poder [...] Que en caso demora en el pago de esta cantidad, abonará durante ella el entero de dos por ciento por cada 30 días.²⁴

Los ejemplos citados permiten concluir que las operaciones hipotecarias en Ciénaga, durante las últimas décadas del siglo XIX y comienzos del XX, constituyeron una vía alternativa de acceso a la tierra, fuertemente condicionada por las dinámicas productivas locales. Estas transacciones no respondían a un modelo uniforme, sino que reflejaban una notable flexibilidad en cuanto a las garantías, los plazos, las modalidades de pago y las penalidades por incumplimiento. En muchos casos, como se evidencia en las escrituras de Cayetano Campo (1890) y José María Serna (1910), la deuda no solo se respaldaba con bienes inmuebles productivos, también se estipulaban formas de pago adaptadas a la economía agrícola, incluyendo el uso de productos como el tabaco.

Por otro lado, se observa que, a partir de 1910, la United Fruit Company, tuvo una incidencia como acreedor en distintas hipotecas. Algunas de estas transacciones se dieron

²⁴ NPC., EP. 212, 7 de junio de 1910, ff. 246-249.

en los términos de la ocurrida el 15 de noviembre de 1912. En la notaría compareció el señor Baldomero Gallego, varón, mayor de edad, vecino de Santa Marta y de tránsito en la ciudad de Ciénaga, con poder especial N.º 481, de fecha 8 de este mismo mes y año, conferido por el señor Manuel A. Montejó, apoderado general de la United Fruit Company, sociedad anónima de Nueva Jersey, Estados Unidos de América, con financiamiento en Colombia; también, compareció la señora Zoila M. Argota, viuda, mayor de edad, de este distrito, en su propio nombre e hijos.

Las partes convinieron en celebrar escritura pública mediante la cual la United Fruit Company entregaba a la señora Argota e hijos, quienes en adelante se denominarían “los mutuarios”, en calidad de préstamo, la suma de mil pesos (\$1.000) en oro americano. Esta suma se devolvería a la Compañía en el plazo de cuatro años contados desde la fecha, abonando además un interés anual del 8% sobre el capital recibido.

La amortización de este préstamo se haría con el 25% de la producción de banano que produciría la finca de propiedad de los mutuarios, producción que éstos se obligaban a vender en su totalidad a la United Fruit Company, a los precios estipulados en los contratos vigentes de compraventa de fruta. Finalmente, los mutuarios, para asegurar el cumplimiento de las obligaciones que contraían en el susodicho contrato, constituyeron en a favor de la United Fruit Company una segunda hipoteca privilegiada sobre la finca de su propiedad.²⁵ Así, este caso evidencia otra particularidad: la existencia de predios cuyo derecho de dominio se hipotecaba pese a que ya tenían hipotecas previamente constituidas; en este caso, con la compañía extranjera.

²⁵ NPC., EP. 396, 15 de noviembre de 1912, ff. 272-274

Tal cual fue la situación de Bernardo Montenegro, quien se reconoció deudor de Genaro Viggiano por la suma de \$3.500 pesos oro americano. Como forma de pago se acordó que el deudor abonaría un 1% mensual, contado desde el 1 de enero de 1916, comprometiéndose a cancelar dicha obligación en igual moneda con los productos de su finca bananera, la cual entregaba a la United Fruit Company.

Para facilitar la operación, “el deudor autorizó al señor Viggiano a recibir directamente del agente de la mencionada compañía en esta ciudad los cheques correspondientes, con el fin de evitarle contratiempos y pérdidas de tiempo”. Y para garantizar el pago de la deuda, Montenegro constituyó una segunda hipoteca especial sobre una finca situada en “El Enano”. Dicho inmueble se hallaba libre de todo gravamen, salvo la hipoteca que había otorgado previamente a favor de la United Fruit Company en la Notaría del Circuito de Santa Marta, el 30 de agosto de 1912.²⁶

Hasta aquí, los casos presentados demuestran que existió una sólida circulación de la tierra, siendo la hipoteca una alternativa para la adquisición de predios. Es de este modo, que los contratos hipotecarios preveían mecanismos para proteger al acreedor ante un probable incumplimiento: podría ser el aumento del valor del producto entregado o la aplicación de intereses por mora.

El análisis de las hipotecas en Ciénaga, entre finales del siglo XIX y las primeras décadas del XX, permite comprenderlas no solo como simples mecanismos crediticios, sino como instrumentos profundamente ligados a la estructura productiva y a las formas de

²⁶ NPC., EP. 239, 29 de julio de 1915, ff. 109-111.

circulación de la tierra. Asimismo, la presencia de la United Fruit Company evidencia la existencia de relaciones entre individuos y la empresa al momento de definir dinámicas de la economía local y bananera. En este contexto, la hipoteca funcionó como un puente entre las necesidades de liquidez de los productores y los intereses de los acreedores, al tiempo que consolidaba a la tierra como un bien de garantía estratégico en el marco de las transformaciones agrarias de la época.

1.3. Retroventas

En el estudio del mercado de tierras en Ciénaga, las retroventas emergen como un tipo de transacción que, aunque no constituye una práctica predominante, ofrece valiosas pistas sobre las dinámicas de posesión, tenencia y circulación de la tierra. Estas operaciones, en las que un vendedor readquiere un bien previamente enajenado, no sólo reflejan las necesidades económicas de los actores involucrados, sino también las relaciones sociales y los acuerdos tácitos entre estos. En total, se registraron 40 operaciones de este tipo.

Un caso que nos permite adentrarnos en este fenómeno, y comprender su relevancia en el contexto local, se dio el 12 de octubre de 1899, cuando se formalizó una transacción de retroventa de una finca agrícola. Específicamente, Pedro Celestino Robles Castilla adquirió una finca cultivada con guineo en el corregimiento de Río Frío, jurisdicción de Ciénaga, propiedad de los esposos José Francisco Díaz Granados y Rosa García de Díaz Granados. Dicha transacción había quedado formalizada en la escritura 78 de la notaría local el 22 de agosto de 1893. Sin embargo, años después (1899), ante la necesidad de vender la finca, Robles Castilla optó por retro venderla a los mismos vendedores originales, quienes aceptaron la transacción por un valor de \$3.000 pesos de ley en billetes

del Banco Nacional.²⁷ Cabe destacar, que la finca fue comprada originalmente sin pacto de retroventa. La finca fue comprada originalmente por la suma de \$3,000 pesos de ley en billetes nacionales.²⁸

Este tipo de operaciones sugieren la existencia de mecanismos flexibles en la tenencia y transmisión de la propiedad, donde los antiguos propietarios podían recuperar sus tierras en caso de ser necesario, ya que la retroventa era un acuerdo entre vendedor y comprador, donde se establecía el derecho del vendedor de retractarse de la venta, recobrando lo que vendió y reembolsando al comprador por ello.²⁹ En el caso analizado, la venta de esta por un precio fijo y el pago inmediato en efectivo indican la urgencia de liquidez por parte del vendedor, pero también la capacidad de compra de los esposos Díaz Granados.

1.4. Venta al crédito

La venta al crédito fue una transacción poco usual, encontrándose solo una en el periodo analizado. Aun así, importa señalar que, a diferencia de la compraventa, en la que el pago se realiza de forma inmediata, la venta al crédito se caracterizaba por permitir que el comprador adquiriera el bien, comprometiéndose a pagar en cuotas en un tiempo preciso.

Este tipo de contratos requiere, por tanto, mecanismos que aseguren el cumplimiento del acuerdo, como estipulaciones sobre plazos, formas de pago y sanciones en caso de incumplimiento. Al respecto, el 26 de mayo de 1892, compareció el señor Manuel

²⁷ NPC., EP. 96, 12 de octubre de 1899, ff. 435-438. Véase también otro tipo de retroventas: NPC., EP. 71, 1 de octubre de 1897, ff. 303-308; NPC., EP. 13, 12 de abril de 1882, ff. 33-34; NPC., EP. 4, 10 de febrero de 1887, ff. 9-10.

²⁸ NPC., EP. 78, 22 de agosto de 1886, ff. 264-268. En este protocolo se estipula que el señor Pedro Castilla cancela una hipoteca por valor de \$2,000 pesos de ley para libertar la finca agrícola de los esposos José Francisco Díaz Granados y Rosa García de Díaz Granados, quienes a la vez venden dicha finca de guineo al señor Pedro Castilla por valor de \$3,000 pesos de ley.

²⁹ Código civil de 1873, en el que se establece por medio de la ley 84, el pacto de retroventa en el capítulo XI.

Galindo, quien vendió al crédito al señor Julián Granados, una estancia agrícola situada en el globo de tierra nombrado “Córdoba”, compuesta está de seis cabuyas de tierra, cultivadas de banano y árboles frutales. Quedó claro en el documento que se vendía la propiedad por:

[...]la suma de mil cuatrocientos cuarenta pesos de a diez décimos, pagadera en la forma siguiente: seiscientos pesos de ley en el mes de diciembre del año en curso; cuatrocientos pesos de ley en el mes de junio del año de mil ochocientos noventa y tres; cuatrocientos veinte pesos de ley en el mes de diciembre del mismo año de mil ochocientos noventa y tres. Pagos que se realizarán en moneda usual y corriente. En el caso demora en el pago de los contados que quedaron demarcados, el comprador abonará al vendedor o a quien legalmente lo represente un interés mensual al interés comercial corriente en esta plaza, en el día que deban verificarse los pagos, lo que se averiguará con dos comerciantes de reconocida reputación y fama.³⁰

1.5. Otras formas de acceso a la tierra

Otra forma de posesión y acceso a la propiedad del suelo fue el usufructo de terrenos baldíos o abandonados, los cuales eventualmente eran comercializados conforme a los parámetros establecidos por la ley. Esto se evidencia en la compraventa realizada el 6 de junio de 1914, correspondiente a un potrero de aproximadamente de 40 cabuyas de extensión, sembrado con pastos artificiales y ubicado en La Candelaria, jurisdicción de Ciénaga. El documento destaca una situación particular mencionada por el vendedor, José Antonio Fernández Castro, quien informó que el terreno en cuestión había sido destruido por la creciente del río tras el paso del ciclón de 1894. Como consecuencia de este fenómeno, el predio permaneció abandonado durante varios años, lo que llevó al vendedor a ocuparlo. Además, se señaló “que lo cultivó y cercó con sus propios recursos”,

³⁰ NPC., EP. 30, 26 de mayo de 1892, ff. 145-148.

justificando así su dominio sobre la propiedad. Esta fue adquirida por el vecino de la ciudad, Julio Correa, por un valor de \$750 pesos oro americanos.³¹

En otra compraventa, registrada el 16 de septiembre de 1898, se consignó la venta de una finca agrícola constituida por 4 hectáreas, localizada en los terrenos denominados “Colorado”. El acuerdo fue llevado a cabo por los señores Ángel María Rada y Catalina Aguirre a favor del comprador Julio Salas. En el protocolo, los vendedores mencionan que obtuvieron la propiedad a razón de que el señor Rada sembró plátano, maíz, yuca y árboles frutales en asociación con la señora Aguirre. Posteriormente, esta última fue beneficiaria de la adjudicación de dicho terreno por parte del alcalde municipal del Distrito de Ciénaga. Finalmente, ambos también contaron con el reconocimiento de la “posesión real y efectiva” por parte del juez municipal de dicho municipio, como constaba en “las diligencias debidamente protocolizadas”.³²

Los protocolos notariales citados anteriormente, permiten reconocer que las usurpaciones en estos terrenos, representaban una de las formas de acceso a la tierra; no obstante, en estos casos, el reconocimiento legal de los derechos de propiedad se debía a las inversiones o mejoras realizadas por los ocupantes de los terrenos. Desde luego la expansión de la frontera agraria cienaguera también incluyó la ocupación de terrenos baldíos que fueron posteriormente comercializados legalmente.

³¹ NPC., EP. 216, 6 de junio de 1914, ff. 81- 84.

³² NPC., EP. 56, 16 de septiembre de 1898. ff. 223-227. Véase también otro tipo de transacciones similares:

NPC., EP. 37, 20 de octubre de 1891, ff. 158-161.

NPC., EP. 118, 20 de noviembre de 1903, ff. 394-396.

NPC., EP. 129, 30 de noviembre de 1903, ff. 419-424.

NPC., EP. 58, 28 de junio de 1904, ff. 121-124.

NPC., EP. 127, 4 de septiembre de 1906, ff. 64-67.

Al respecto, entendemos que la posesión de baldíos, era una de las vías de acción para llegar al reconocimiento legal de los derechos de propiedad de los ocupantes. Con la legalización de estos predios, los sujetos tenedores gozaban de plenos derechos para vender, intercambiar y recibir sus tenencias de tierra. Por lo tanto, el reconocimiento de la “posesión real y efectiva” de terrenos, tanto por parte del alcalde como de las autoridades judiciales del distrito, a los propietarios (antes tenedores)³³, representa un caso muy alejado de algunas visiones historiográficas que abordan la apropiación de terrenos baldíos sin tener en cuenta los canales administrativos que validaban sus derechos de posesión.³⁴

Como bien muestra Juan Carlos Quejada en su artículo sobre el manejo estatal de baldíos en el Valle del Cauca, las autoridades locales y departamentales desempeñaron un papel predominante en la adjudicación de estos terrenos. Estas adjudicaciones estaban orientadas a fomentar el desarrollo agrario y económico. Según el autor, también buscaban fortalecer espacios considerados estratégicos para la instalación de infraestructuras locales o adecuados para consolidar actividades productivas, especialmente la agricultura.³⁵

³³ Aportes conceptuales sobre la tenencia de la tierra en Brayan Delgado Muñoz y Juan Carlos Quejada Camacho, *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*, (Cali: Revista de Historia Regional y Local, 2020), 86, <https://doi.org/10.15446/historelo.v14n30.93980>.

³⁴ Estamos lejos de las presunciones de la historiadora Catherine Legrand, quien, referente a la cuestión de ocupación de terrenos baldíos y el acceso a los derechos de propiedad por parte de campesinos señaló que: “Por lo general, era menos costoso que hacerlo a través de los canales burocráticos. Es posible que los usurpadores no tuvieran acceso a bonos territoriales o no quisieran hacer la inversión necesaria para reivindicar derechos de cultivador. Las dilataciones burocráticas inherentes al trámite de las concesiones eran un desestímulo adicional. Siempre que su promotor fuera persona de ciertos recursos e influencia, la usurpación de la tierra resultaba por lo general menos costosa, más eficiente y no mucho más incierta que los procedimientos legales. Catherine LeGrand, *Colonización y protesta campesina en Colombia (1850-1950)* (Bogotá: Editorial ONU, 1988), 80, <https://repositorio.unal.edu.co/handle/unal/53401>.

³⁵ Juan Carlos Quejada Camacho, “Manejo estatal de baldíos: factor de crecimiento en el Departamento del Valle del Cauca, 1910-1920”. *Anuario Colombiano de Historia Social y de la Cultura* 43, n.º 1 1 (2016): 135–63, [10.15446/achsc.v43n1.55067](https://doi.org/10.15446/achsc.v43n1.55067).

La municipalidad jugó un rol importante en la adjudicación de baldíos a varios particulares. Es el caso de 1901, en el que Idelfonso Jimeno vendió un potrero de 50 cabuyas de terreno más o menos, por la cantidad de \$8,000 pesos de ley. El referido potrero lo hubo porque lo fundó a sus “costas”; es decir, a sus propias expensas, con dos cabuyas de terreno que le fueron adjudicadas por el señor alcalde del distrito de Ciénaga y compras parciales de terreno que hizo a los señores Francisco Gonzáles, Toribio Charri, Juan de Díaz Bolaños, José Rosario Torregroza, Juan Samper, Rosalino Gonzalez, Bartolomé Rodríguez, Víctor Torregroza, Gabriel Altamirano, entre otros. Jimeno declaró tener en su poder los documentos que acreditaban estas adquisiciones y se comprometió a entregarlos a la compradora Ana Ángulo de Jimeno, viuda de Cayetano Jimeno.³⁶

Otra de las formas de acceso a la tierra fueron los contratos de permuta, que, si bien no es una figura comercial, es decir, no incluye pago en dinero de por medio, se trata de un intercambio recíproco de derechos o bienes entre dos partes. De este tipo de figura legal se tiene registro, en 1915, cuando hubo un intercambio de bienes inmuebles, en este caso terrenos:

[...]por medio de esta escritura en los términos siguientes: primero, Norberto Frigo, transfiere a Jose de la Paz Frigo, a título de permuta, el derecho de dominio en un lote de nueve hectáreas, ubicado en “El Catal”. Segundo, que el derecho de dominio de Norberto Frigo transfiere a José de la Paz Frigo lo adquirió por transferencia que de él le hizo, a título de permuta, el mismo José de la Paz Frigo según aparece de la escritura pública N° 117 de fecha 16 de marzo de 1913. Tercero, en cambio o permuta y a título de tal, Jose de la Paz Frigo transfiere a Norberto Frigo el derecho de dominio que tiene de un lote terreno de nueve hectáreas ubicado en “El Catal”. Ciertamente, que los lotes de terrenos permutados están comprendidos dentro de los linderos generales en la escritura arriba mencionados, y están cultivados de yuca, plátano y pastos.³⁷

³⁶ NPC., EP. 7, 14 de agosto de 1901, ff. 28-34.

³⁷ NPC., EP. 234, 22 de julio de 1915, ff. 102-103.

En suma, las permutas constituyeron una vía complementaria de acceso a la tierra en Ciénaga durante el periodo de estudio. Aunque no implicaban transacciones monetarias, estas operaciones permitían a los propietarios reorganizar sus patrimonios y ajustar la localización o extensión de sus terrenos según sus necesidades productivas.

El análisis de los protocolos notariales de Ciénaga, entre 1880 y 1920, permite constatar que la tierra fue objeto de múltiples formas de transacción que reflejaron la dinámica agraria y comercial de la región. La compraventa predominó como mecanismo de circulación y de acceso a la propiedad, registrando 1.232 operaciones. Se demuestra, además, que hubo otras formas de acceso a tierras, tales como la hipoteca que mostró el papel de la tierra como garantía de crédito; la retroventa y el crédito, aunque menos frecuentes, evidencian alternativas contractuales. Finalmente, los baldíos se constituyeron en un recurso fundamental porque dan cuenta del origen de la propiedad, las formas de adjudicación del suelo y la formalización de ocupaciones previas.

En conjunto, estas operaciones revelan que la tierra no solo representó la circulación de un bien económico, sino que se constituyeron como el eje central del crecimiento económico y poblacional, siendo el espacio productivo cienaguero durante el periodo estudiado. Así, más que un simple registro jurídico, las escrituras revelan la configuración de un espacio agrario complejo, donde productores locales, instituciones públicas y empresas extranjeras definieron las condiciones de acceso, uso y valorización de la tierra.

Capítulo 2. Unidades productivas

Entremos ahora a detallar otro elemento importante que se percibe a partir del análisis documental, a saber, las unidades productivas transadas. Se logró examinar la tipología y composición de las unidades productivas que participaron en el mercado de tierras durante las décadas respectivas (ver las gráficas 3, 4, 5 y 6). En este aspecto, se observa la existencia de una marcada diversidad en las formas de ocupación y registro de la tierra, expresada en calidades como potreros, rozas, solares, globos, fincas, labor y terrenos. Cada designación correspondía a un tipo de unidad o a una calidad de la propiedad que, a su vez, definía su orientación productiva. Por ejemplo, las compraventas de terrenos solían incluir las siguientes características: a. la medida del terreno, b. la presencia de cultivos, c. edificaciones y herramientas, d. si el terreno era culto o inculto, e. la existencia de cercados y f. existencia de cogaderos de agua que colindaban con las propiedades.

Un caso representativo de estas características se registró en 1904, con la compraventa de una roza ubicada en los terrenos de “Colorado”. En dicha operación, Clemente Martínez transfirió a José Robles Samper, por un valor de \$25.000 pesos papel moneda, un predio de veintidós cabuyas y media, cultivado con caña de azúcar y guineo.³⁸ La transacción

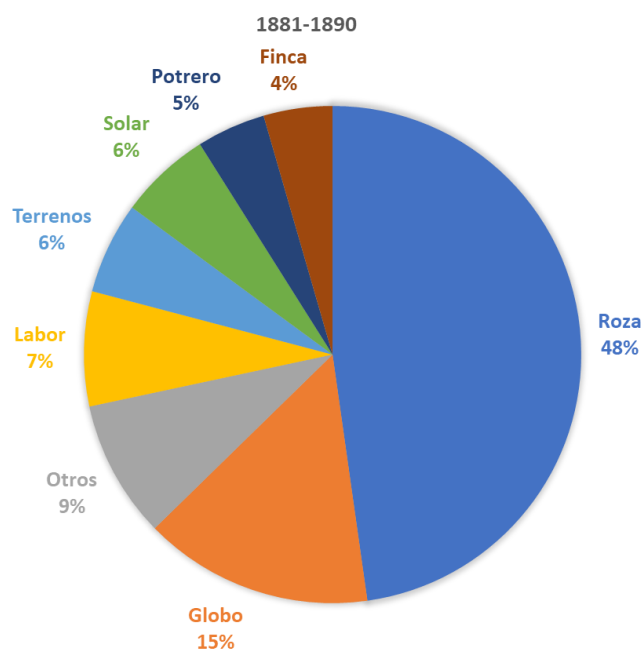
³⁸ NPC., EP. 58, 28 de junio de 1904, ff. 121-123.

incluyó, además, tres casas de palma, dos carros con caballos, “un macho de servicio”, un “cachón con sus enseres”, un burro y varias herramientas.

Ahora bien, en cuanto a la manera en que los diferentes tipos de unidades productivas participaron del mercado de tierras, durante el período en estudio, se identificaron dos etapas: la primera (1881-1900), se caracterizó por la existencia de una multiplicidad y diversidad de unidades productivas y de producción agraria. La segunda, en cambio, se distinguió por el auge de una unidad productiva distintiva que se focalizó en el monocultivo del banano; está supuso un porcentaje alto de registros bajo la categoría “terrenos” y fincas (ver gráfica 5 y 6). Lo anterior no significó la desaparición de las otras tipologías de unidades productivas, pero sí una disminución en la diversidad y en la adquisición de la tierra.

Este aspecto es relevante porque nos muestra qué tipo de mercado estaba satisfecho con la producción agropecuaria local y, de paso, precisar tendencias en cuanto a las demandas de alimentos. Con todo esto, empezamos mostrando en la gráfica 3 el tipo de terreno tranzado en Ciénaga entre 1881 y 1890:

Gráfica 3. Tipo de unidades productivas



Fuente: Elaboración propia a partir de los protocolos notariales de la Notaría Primera de Ciénaga entre 1881-1890. No se incluyó 1880 dado que no hubo transacciones de compraventa de unidades productivas.

Para este periodo, la preferencia de compraventa se centró en las rozas, extensiones de terreno pequeñas que eran medidas en varas y cabuyas, y que constituyeron la unidad productiva predominante. Esta calidad respondía a un circuito económico orientado al mercado local y campesino. Generalmente, estaban cultivadas con productos de ciclo corto como maíz, yuca, plátano, tabaco de sereno y frutales menores. Asimismo, en algunos casos, incorporaban cultivos permanentes como el cacao o la caña de azúcar.³⁹

Ahora bien, se debe tener en cuenta que en la categoría “terrenos” van incluidos cabuyas y hectáreas de tierra que son unidades de medida que varían en extensión, son terrenos para cultivo y que no tienen una denominación clara en cuanto a la calidad en los

³⁹ NPC., EP. 39, 2 de diciembre de 1882, ff. 90-92. Por ejemplo, está el caso de la protocolización de una compra venta de una roza ubicada en los terrenos denominados “cordobita” con una extensión de tierra de 4 y media cabuyas. Esta constaba de tres tipos de cultivo: plátano, cacao y árboles frutales. La venta se formalizó por 360 pesos de 10 décimos.

protocolos. La categoría “otros” se refiere a otras unidades productivas que no serán tan predominantes, esto es, cacaotal, cafetal, vegas, estancias, establecimientos agrícolas, terreno inculto y solar de yermo; estas presentan una producción agrícola diversificada, a excepción de los dos últimos. En este sentido, analizaremos algunas calidades que han sido objeto de transacción, como se registra en las gráficas, y que han desempeñado un papel relevante en la economía local, aunque con características y dinámicas propias.

La calidad solar correspondía a los predios urbanos localizados en el área de la ciudad. Estos se caracterizaban por ser lotes de terreno donde se levantaban casas de habitación con techos de paja, de mampostería o con paredes de bahareque. Esta categoría se mantuvo presente a lo largo de todas las décadas, reflejando los altos índices de poblamiento y densidad demográfica, en la región. Sin embargo, en las primeras décadas del siglo XX dejaron de contabilizarse en las listas de compraventa (véase gráfica 2), ya que sus características, antes mencionadas, pasaron a constituirse en la forma general de edificación. Esto marca una diferencia con respecto al siglo XIX, cuando los solares no necesariamente contaban con edificaciones en las transacciones de compraventa en la esfera urbana del distrito de Ciénaga.

Un ejemplo de lo anterior es la venta de un solar en 1885, ubicado en el “plan de esta ciudad”, es decir, en Ciénaga, sobre la calle “Santander”. Dicho terreno medía treinta varas de frente y treinta y ocho de fondo, todas granadinas.⁴⁰ Los solares presentaban dos aspectos distintivos frente a otras calidades: 1) generalmente se medían en varas, a diferencia de las unidades productivas, que solían calcularse en cabuyas, hectáreas, plazas

⁴⁰ NPC., EP. 40, 22 de octubre de 1885, ff. 95-99.

o fanegadas; y 2) se especificaba el tipo de sistema de medida empleado, ya fuera granadino o castellano. Esto contrasta con la segunda década del siglo XX, cuando ya no se mencionaba este aspecto y se observa una tecnificación de las medidas, siendo los metros y centímetros el sistema adoptado.

En sintonía con lo anterior, es importante determinar un tipo de calidad, que, si bien no representó grandes porcentajes, durante las décadas estudiadas, tuvo un papel relevante en el mercado local de Ciénaga. Los potreros, “fincados” en paja o dedicados a la producción de pastos artificiales para la ganadería y el arado⁴¹ fueron significativos, aunque en menor medida, ya que la principal concentración productiva en Ciénaga fue la agricultura. No obstante, la actividad ganadera estuvo presente: la venta de potreros, reses y lotes de ganado sumó un total de 63 transacciones a lo largo de las cuatro décadas objeto de análisis (ver tabla 1)⁴², lo que evidencia la importancia de la cría y explotación pecuaria dentro del mercado local. Estos hallazgos permiten abrir posibles líneas de investigación que trascienden el enfoque exclusivo en el desarrollo agrícola en Ciénaga.

Tabla 1. Transacciones comerciales alrededor de la ganadería

⁴¹ Van Ausdal, Shawn. “Potreros, ganancias y poder. Una historia ambiental de la ganadería en Colombia, 1850-1950”, *Historia Crítica*, no. 39 (2009): 126-149, <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=811123690008>. Este artículo examina la expansión de la ganadería, durante un siglo, en los bosques de tierra caliente en Colombia. También explora el papel de la introducción de pastos africanos en el desarrollo de potreros, con énfasis en el mejoramiento de la productividad.

⁴² NPC., EP. 23, 15 de julio de 1883, ff. 8-10. Otros protocolos sobre ventas de res son: NPC., EP. 1, 8 de enero de 1885, ff. 1-3 por el cual se vendieron 100 reses entre grandes y chicas, un potrero, unas bestias y seis burros. NPC., EP. 35, 9 de diciembre de 1900, ff. 155-159. Aquí se vendieron 7 vacas paridas.

Tipo	Número de transacciones
Potreros	57
Lotes de reses	4
Lotes de ganado	2
Total	63

Fuente: Elaboración propia a partir de protocolos notariales consignados en Notaría primera 1881 - 1920.

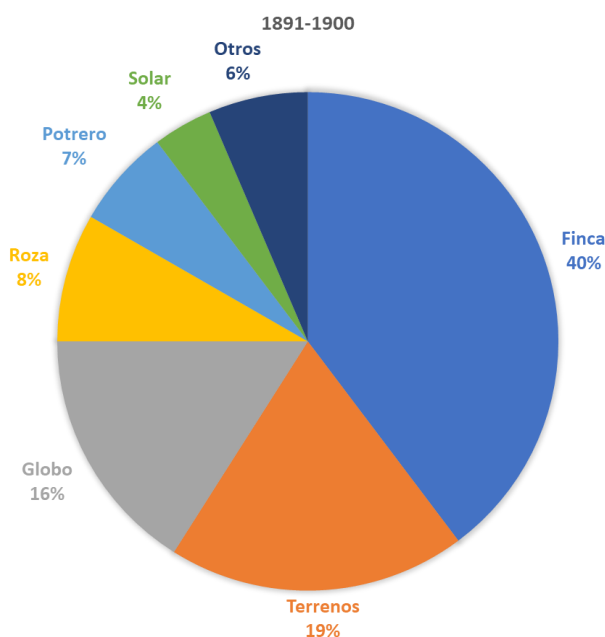
A manera de ejemplo se puede citar la venta de reses hecha en 1893. Francisco Durán vendió a Ezequiel García Mayorca, un lote de ganado vacuno por un valor de \$8,000 pesos. Este estaba compuesto de 400 reses, tanto mayores como menores, ubicadas en los parajes de "La Angostura" y "La Vuelta del Tesoro", en el río Fundación. También se incluyeron 25 vacas paridas en el mismo distrito y un grupo de reses que mantenía en un potrero en Cordobita. Esta transacción se realizó bajo un acuerdo previo entre Durán y Jacobo Senior, apoderado legal de David López, que le permitía la compra y venta del ganado en su nombre. Con todo esto, el ganado estaba identificado con una marquilla () registrada en la alcaldía del distrito y pertenecía al atrás mencionado David López, vecino de Barranquilla. Desde esta perspectiva, se entiende que, si llegaran a encontrarse más reses contramarcadas con la dicha marquilla, estas corresponderán en propiedad a García Mayorca. En caso de que se hallen menos, el comprador no tendría derecho a presentar reclamo alguno. Además, el contrato establecía que este último (el comprador) podría mantener el ganado en los actuales paraderos por un plazo de seis meses, sin coste

alguno. La suma de \$8,000 pesos de ley fue recibida por Francisco Durán a su entera satisfacción, sin que pudiera reclamar ni alegar lo contrario.⁴³

En el segundo periodo (gráfica 4) la unidad productiva predominante fueron las fincas agrícolas. La roza presentó una caída drástica en comparación con el lapso anterior, en el que alcanzó a ser la mitad de las totalidades de las unidades productivas negociadas. Así fue reemplazada por las fincas y “terrenos”. De nuevo la categoría “terrenos” se refiere a hectáreas y cabuyas, y a una nueva calidad de tierra que no será preponderante, los lotes de terreno. En el caso de la categoría “otros” estarán incluidas: plantaciones de guineo y cacao, estancias, establecimientos agrícolas, cafetal y labor.

⁴³ NPC., EP. 52, 12 de julio de 1893, ff. 201-204

Gráfica 4. Tipo de unidades productivas



Fuente: Elaboración propia a partir de los protocolos notariales de la Notaría Primera de Ciénaga entre 1891-1900.

En el caso de las labores de terreno, esta categoría productiva se caracterizó por ser unidades que se dedicaban principalmente al cultivo. Durante el periodo de 1880 a 1900, estas labores aparecieron de forma esporádica en los registros. De hecho, el año con mayor número de operaciones de este tipo de propiedad fue 1881, con 5 transacciones registradas, todas medidas en cabuyas o cuarterones. No es hasta 1895 que esta categoría volvió a aparecer en los títulos de venta, medida en hectáreas. Las labores de terreno se distinguieron por ser predios rústicos que solo incluían cultivos, sin edificaciones ni herramientas. Tal fue el caso de la venta de una labor de terreno que se llevó a cabo el 18 de junio de 1881 entre Rufina Mendoza y Petrona Castillo, quien la compró por la suma de \$116 pesos. En el contrato se estipuló:

Que la labor consta de cabulla i cuarteron de terreno fincado de cacao, plátano i otros árboles frutales i tiene los linderos siguientes: por el este con la labor que fue de los herederos del finado Julián Bustamante, por el Oeste i Norte,

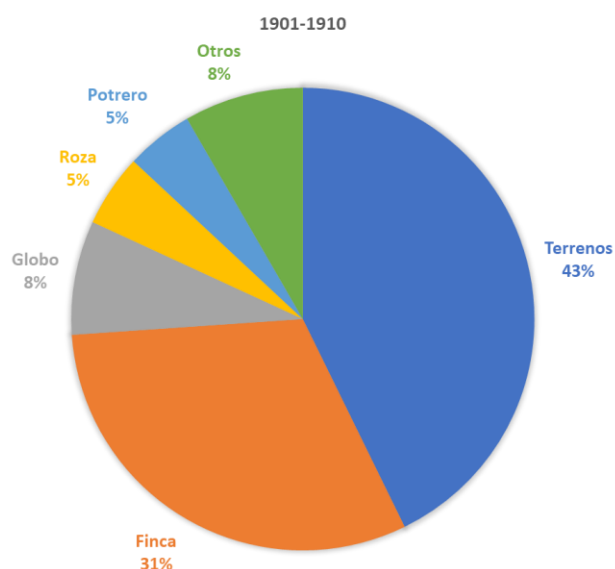
con labor de la compradora, por el Sur, el Rio de Cordova en medio i labor perteneciente también a la compradora.⁴⁴

Es importante destacar que esta categoría de propiedad desapareció en periodos posteriores, lo que sugiere que las labores de terreno fueron una forma de organización productiva específica de ese momento histórico. Además, por sus linderos se infiere que en la zona hubo varias propiedades que se denominaban de esta misma forma (labores de terreno), lo que implica que el término "labor" era común para describir unidades productivas o propiedades agrícolas en esa región.

En la siguiente gráfica, vemos que los terrenos fueron el tipo de unidad que más se vendió, alcanzado el 43% de las operaciones. Luego le siguieron las fincas (31%), los globos (8%), las rozas (5%) y los potreros (5%). Igualmente, los terrenos pasaron de equivaler el 6% de las transacciones en el período 1880-1890 a constituir cerca del 50% de las comercializaciones de tierra en el mercado de Ciénaga durante los años de 1901 a 1910. En la categoría de "otros" se incluyeron otras unidades productivas tales como estancia, establecimiento, haciendas, plantación, cafetal y labor de terreno cuyo volumen de compraventas fue mínimo.

Gráfica 5. Tipo de unidades productivas

⁴⁴ NPC., EP. 5, 18 de junio de 1881, ff. 27-30.



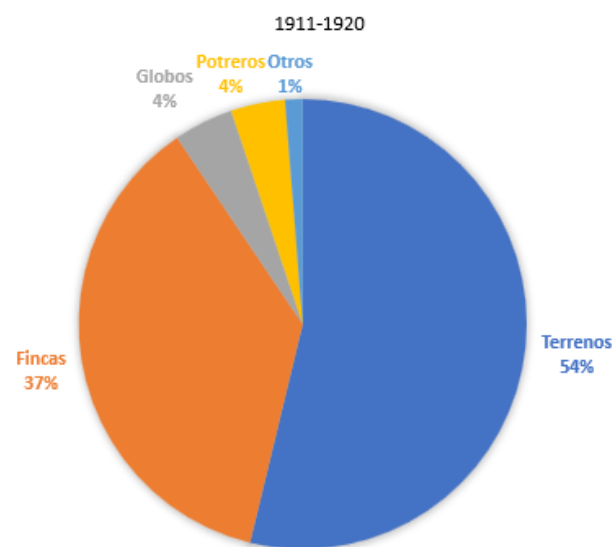
Fuente: Fuente: Elaboración propia a partir de los protocolos notariales de la Notaría Primera de Ciénaga entre 1901-1910.

Por último, en la cuarta década estudiada, se evidenció (ver gráfica 6) de qué manera la calidad de “terrenos” continuó posicionándose como la principal unidad productiva en el mercado de tierras de la localidad; pasando del 43% al 54% de las ventas. En segundo lugar, las fincas incrementaron su participación comercial pues llegó a ser el 31% y aumentó seis puntos porcentuales. Esta simplificación del mercado en cuanto a la variedad de unidades productivas negociadas, dominado ahora por sólo dos tipos, refleja la desaparición de formas más pequeñas como la roza o labores de terreno.

Dentro de la categoría de fincas, además de aquellas con una producción agrícola diversificada, comenzaron a destacarse, en esta década, aquellas dedicadas exclusivamente al cultivo de banano. Por su parte, la categoría de “terrenos” continuaba asociada a la venta de cabuyas o hectáreas, que en los documentos no aparecían con una denominación de calidad precisa. En estos predios podía desarrollarse una producción agrícola variada, la siembra de pastos o, en

algunos casos, permanecer como terrenos incultos. En la categoría “otros” se incluyen rozas y una acción de terreno.

Gráfica 6. Tipo de unidades productivas



Fuente: Elaboración propia a partir de los protocolos notariales de la Notaria primera, 1911-1920.

En la última década estudiada, la categoría fincas registró un incremento porcentual del 37% en comparación con otras décadas (véase gráfica 6). Esta categoría se dividía en dos tipos: las fincas agrícolas, destinadas a la producción de diversas labores agrícolas, y las fincas de monocultivo. Estas últimas, aunque en su mayoría estaban dedicadas al banano, también podían orientarse de manera exclusiva a productos como el cacao o el café. Sin embargo, tras la inserción de la United Fruit Company, la producción bananera adquirió un peso predominante en la región.

En este caso, la venta de banano realizada por agentes locales y extranjeros se intensificó, y la compañía extranjera tuvo una incidencia decisiva en el control de la producción. Entre sus prácticas más comunes estaban el arrendamiento de fincas para el cultivo de banano,

la hipoteca de propiedades cuyo pago se realizaba en frutos, y la elaboración de escrituras de compraventa de banano de una calidad específica. Estas formas contractuales serán analizadas más adelante.

Ahora bien, en el paisaje agrario cienaguero también existieron fincas agrícolas con una diversidad de cultivos. Un ejemplo de ello es la transacción del 2 de agosto de 1910, en la cual Alejandro Boudmier vendió una finca agrícola a Andrés Muñoz por el valor de \$1.350 pesos legales oro americanos. Lo particular de esta venta es la amplia variedad de productos con los que contaba la propiedad. En el protocolo notarial se consigna que se trataba de una finca “situada en Cordobita, en jurisdicción de este distrito, cultivada de caña de azúcar, cacao y otros frutales”; además, la propiedad incluía “un trapiche, una batería para hacer miel, tres casas, tres bueyes, tres burros y demás anexidades y dependencias, con una extensión superficial de cinco y media cabuyas cultivadas”.

Otro caso ilustrativo es la venta realizada el 6 de junio de 1914, cuando Ana M. de Juvinao transfirió a José Francisco Miranda una finca de cinco hectáreas, cultivada con caña de azúcar, guineo y árboles frutales. Estos ejemplos demuestran la diversidad de productos agropecuarios que caracterizaban el panorama económico de Ciénaga en la época, aun cuando la presión del monocultivo bananero comenzaba a consolidarse.

De igual manera, se destaca la presencia de fincas de monocultivo, que adquirieron relevancia durante esta década y se orientaban principalmente a la plantación de banano. Un ejemplo de ello se evidencia en la compraventa de una finca de banano realizada el 22 de octubre de 1914: Rafael Robles vendió a Agustino Serna un predio ubicado en

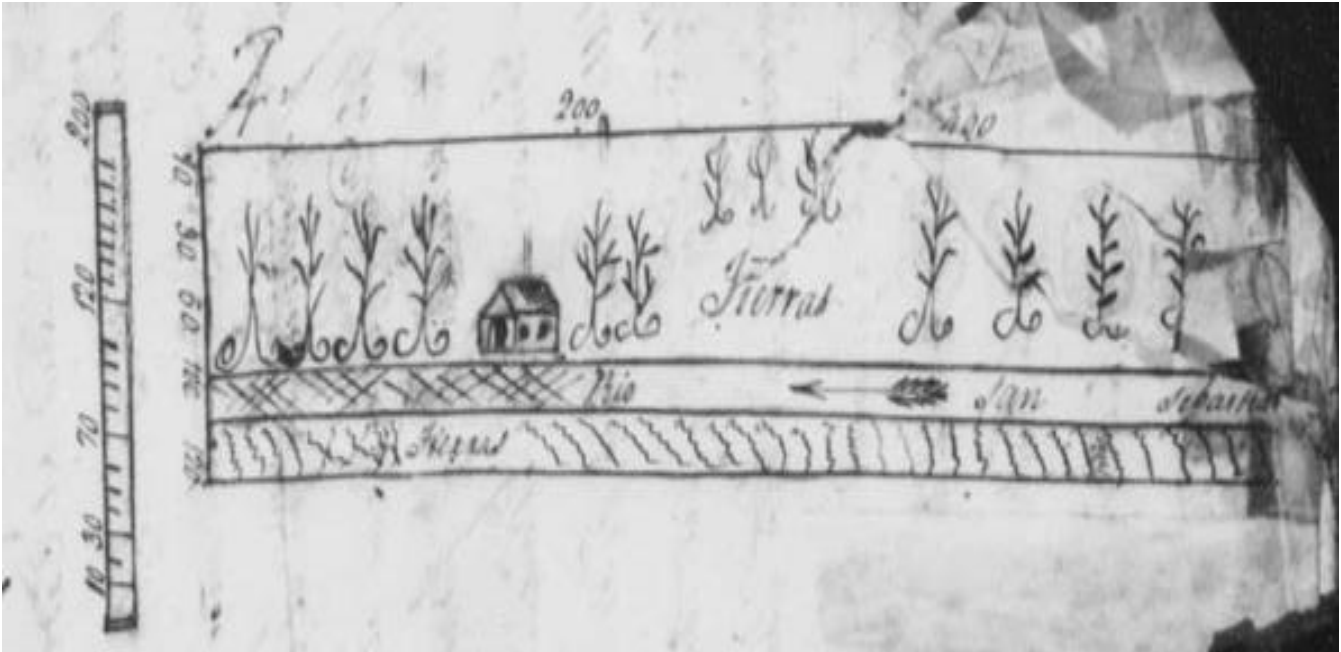
Colorado, con una extensión de cuatro cabuyas, cultivadas únicamente de banano, el valor de la venta fue la suma de \$70.000 pesos nacionales.⁴⁵

Por último, los globos de terreno constituían una unidad productiva caracterizada por ser un área continua de tierra que, en la mayoría de los casos, abarcaba una gran extensión. Estas propiedades, por lo general, no contaban con muchas anexidades, aunque algunos tenían “rancho” o “casas habitación”, siendo el cercado la única construcción presente o mencionada en los protocolos notariales. Su aparición en las transacciones comerciales se concentró principalmente entre 1880 y 1900, mientras que en las primeras décadas del siglo XX su presencia en las compraventas resultó mínima.

Una muestra de lo anterior se encuentra en la venta de un globo de terreno realizada por Mariano Castañeda y Raúl González a Mayinmina de Benítez, el 8 de noviembre de 1903. El predio comercializado tenía una extensión de “cinco cabuyas y media” y carecía de cercado o edificaciones. Sin embargo, lo particular de esta transacción es que el terreno contaba con cultivos de cacao, plátano y árboles frutales. Este caso resulta significativo porque muestra cómo los globos de terreno eran unidades productivas incorporadas a distintas dinámicas productivas. Por tanto, lo antes mencionado demuestran que los globos no eran simples extensiones baldías e incultas.

⁴⁵ NPC., EP. 388, 22 de octubre de 1910, ff. 555-556.

Imagen 1. Levantamiento topográfico de un globo de tierra



Fuente: Tomada de NPC., EP. 22, 1 de febrero de 1916, ff. 14.

En la imagen precedente se ilustra el levantamiento topográfico de un globo de terreno, incluido en un juicio de sucesión protocolizado en la Notaría Primera de Ciénaga. En dicho levantamiento se representan una casa de habitación o rancho, algunos árboles o plantaciones, tierras de cultivo y un río que atravesaba la propiedad. El terreno contenía 420 fanegadas, distribuidas de la siguiente manera:

Del punto A al punto B, trescientas veinte fanegadas; y del punto B al punto C, sesenta, siendo la longitud del primero de mil doscientos “estadales” colombianos y su latitud de ciento veinte, y la del segundo de seiscientos de longitud por cuarenta de latitud, salvando en ambos el río que lo divide”. Asimismo, se destacaba que “el terreno expresado es propio para agricultura, abundando en él maderas de cedro y caoba.”⁴⁶

⁴⁶ NPC., EP. 22, 1 de febrero de 1916, ff. 1-32.

En definitiva, los protocolos notariales evidencian la configuración de un paisaje agrario que, entre 1880 y 1920, revela una amplia diversidad de unidades productivas. El desenvolvimiento de cada una de ellas permite comprender las transformaciones del mercado agrario local. Durante las últimas décadas del siglo XIX predominó una multiplicidad de formas de explotación, entre las cuales las unidades de pequeña extensión, como las rozas y las labores, fueron las más representativas en los primeros años estudiados. Por lo demás, el inicio del siglo XX coincidió con el posicionamiento de las fincas y los terrenos como las formas de producción dominantes. La disminución de la variedad de unidades productivas y su concentración en unas cuantas, dentro del panorama económico cienaguero, confluyó con la casi desaparición de las rozas y la baja participación de los globos en las compraventas efectuadas en la segunda década del siglo XX. En contraste, las fincas, ya fueran diversificadas o especializadas, adquirieron mayor relevancia.

Lo anterior no solo permite identificar las modalidades de propiedad y producción en la región, sino también rastrear las dinámicas de adaptación del mercado de tierras frente a las nuevas demandas agrícolas y comerciales que marcaron el tránsito entre el siglo XIX y el XX en Ciénaga.

2.1. Acceso a los activos líquidos

Siguiendo a Nicolás Hernández Aparicio, encontramos la incidencia del agua para riego en el valor de las propiedades. Es así, que el acceso al agua fue importante al momento de fijar el precio de las tierras; este fue mayor cuando tuvieron acceso a quebradas o ríos que bajaban de la Sierra Nevada, por ejemplo, el Río “Riofrío” y la quebrada Orihueca. Referente a eso, hacia 1880 el acceso al agua va a tomar relevancia en el distrito, puesto

que la municipalidad implementó la construcción del acueducto⁴⁷ y en las transacciones de compra-venta las propiedades se comercializaban en conjunto con los derechos de uso de cogederos de agua. De acuerdo a lo anteriormente señalado, en 1883, se creó la sociedad agrícola “El Apostolado”, autorizada por el gobierno municipal, para que construyera un canal de irrigación que se llamó desde entonces el “canal del Apostolado”.⁴⁸ En este mismo orden de ideas, en 1898, se celebró un contrato para empalmar un cogedero de agua con una finca agrícola mediante la indemnización de \$1.000 pesos y estipulándose las cláusulas para el mantenimiento y sostenimiento del cogedero.⁴⁹ Luego este protocolo muestra la preocupación de los locales en cuanto al acceso de agua para las fincas. Es interesante anotar que el agua será un elemento significativo para las unidades productivas y la posterior comercialización de estas.

Es necesario señalar que, en la primera década del siglo XX, los sistemas de irrigación continuaron siendo un elemento central en la configuración del mercado de tierras en Ciénaga. Parte de este proceso se evidencia en la escritura de un cauce artificial para el riego de las líneas agrícolas. Así, el 20 de febrero de 1903, los vecinos Francisco Russo, Ramón García, Joaquín Granados y Rafael Ebrat, se presentaron ante el notario primero de Ciénaga con la finalidad de escriturar y establecer los derechos y obligaciones de los comparecientes sobre el canal que habían construido para el riego de sus fincas agrícolas, ubicadas en el “Tablazo”. El cauce referido en la escritura tenía una longitud que se extendía desde el punto de empalme que conducía del ramal sur en la zona denominada

⁴⁷ NPC., EP. 77, 24 de octubre de 1893, ff. 250-262. Contrato de construcción de acueducto celebrado entre el personero municipal y Antonio Salcedo Ramón, empresario, para el consumo de la población que abastece casa e instituciones públicas.

⁴⁸ Joaquín Vilorio De la Hoz, “Historia empresarial del guineo”, 14.

⁴⁹ NPC., EP. 79, 28 de noviembre de 1898, ff. 322-324. Contrato celebrado por Ezequiel García, Julio Correa y el señor Jimeno, en el que se establecen compromisos entre las partes para las reparaciones y sostenimiento del cogedero.

“Campo Serrano” hasta la terminación de las tierras de los herederos de Rafael Ebrat⁵⁰. Además, los firmantes se comprometieron a contribuir en las obras y reparaciones del cauce con el fin de mantener “su conservación y buen servicio”.

Paralelamente, el 11 de octubre de 1904 se presentó otro caso en el que Weneslao Castañeda, como comprador, y Ramón Arrieta, como vendedor, formalizaron la venta de una finca ubicada en las inmediaciones del lugar de Riofrío, delimitada al norte y oriente con terrenos de Carlos Hierro y Jacobo Henríquez, al sur con Francisco Miranda, y al occidente con la línea férrea y la finca de Federico Orozco. La finca, de 8 cabuyas de extensión, producía guineo y tenía árboles frutales, contaba con cercas de alambre y disfrutaba de un sistema de irrigación conectado al ramal norte de la acequia del gobierno. La venta, realizada por \$12.000 pesos, evidencia cómo los canales de riego se volvieron fundamentales para el desarrollo de unidades productivas en el mercado de tierras⁵¹. La irrigación no solo garantiza cultivos constantes, sino que también incrementa el valor de las propiedades.

La venta de cogederos de agua también fue una transacción de gran importancia. Con frecuencia, estos se incluían dentro de la compraventa de terrenos, asegurando así el derecho sobre los cuerpos de irrigación. Sin embargo, en ocasiones se realizaban ventas individuales de los derechos de agua vinculados a ciertas propiedades. Un ejemplo de ello tuvo lugar en 1915, cuando los hermanos Asunción y Ramón Bovea vendieron al señor Blas Ramírez el derecho sobre un cogedero por la suma de \$90 pesos oro. Dicho cogedero tomaba sus aguas del ramal “Campo Serrano”, parte del canal que abastecía la finca de

⁵⁰ NPC., EP. 1, 20 de febrero de 1903, ff. 1-6.

⁵¹ NPC., EP. 101, 11 de octubre de 1904, ff. 67-69.

José María Campo Serrano. En el acuerdo, las partes dejaron establecido que: “el derecho transferido consiste en un día de veinticuatro (24) horas cada una de las veces que les toque el turno de ellas, obligando entregar al señor Ramírez el cogedero en perfecto estado”.⁵²

Este caso ilustra la relevancia de los cogederos de agua en la dinámica económica y agrícola de la región. La venta individual de derechos de agua, destaca la importancia del acceso a activos líquidos para las actividades productivas. Además, esta transacción sugiere que el control y la gestión del agua eran cruciales para el funcionamiento de las fincas y la economía local.

De ese mismo modo, se registró otra transacción de derechos de agua el 20 de noviembre de 1911, cuando los señores Rafael Barranco S. y Lázaro Barranco le vendieron al señor Cayetano Jimeno A. sus derechos de riego por el término de dos días, la venta quedó estipulada de la siguiente manera:

[...]los derechos que tenemos adjudicados por el término de dos días de agua de regadío del cogedero Pantoja por la cantidad de veinte mil pesos papel moneda (\$20.000), que hemos recibido de manos del comprador a nuestra entera satisfacción. Estos derechos que vendemos al señor Jimeno A. nos pertenecen legalmente, según consta en documentos otorgados ante el alcalde de este distrito.⁵³

Hasta aquí los casos analizados, constatan la relevancia de los cuerpos de agua, siendo un factor determinante en la valorización de las propiedades y la dinámica económica en Ciénaga durante el período estudiado. La implementación de sistemas de irrigación, la

⁵² NPC., EP. 118, 17 de abril de 1915, ff. 31-32.

⁵³ NPC., EP. 348, 20 de noviembre de 1911, ff. 48-49.

construcción de canales y la venta de derechos de agua evidencian la importancia crucial del agua para las actividades productivas. La centralidad del agua en esta región se refleja en la obtención de derechos de canales de riego por parte de sociedades agrícolas, la construcción de infraestructura de riego y la formalización de acuerdos y contratos relacionados con el uso y distribución del agua.

2.2. Producción agrícola

Al momento de estudiar la producción agrícola en Ciénaga, resulta fundamental observar que, si bien el banano ha sido un cultivo de gran relevancia histórica, la región presentó una notable diversidad de cultivos. En efecto, las unidades productivas analizadas, para el periodo 1881–1900, no se centraban exclusivamente en el cultivo de banano, sino que estaban “fincadas” con otros productos orientados principalmente al mercado local. Esta situación cambiaría significativamente tras el establecimiento de la United Fruit Company, cuando las unidades productivas comenzaron a focalizarse en el monocultivo del banano, reduciendo así el abanico amplio de productos sembrados previamente. Entre los cultivos registrados, además del banano, durante el periodo anterior se encuentran: a. guineo⁵⁴, b. café, c. cacao, d. tabaco, e. yuca, f. maíz, g. caña de azúcar, h. coco, i. paja, j. plátano y k. árboles frutales. Un caso específico permite comprender con mayor detalle cómo estaban distribuidos estos distintos cultivos dentro de una unidad productiva.

⁵⁴ Esta denominación se refiere al banano inmaduro o verde. El guineo no solo se encuentra como banano, también como plátano, esto depende del tipo de calidad cosechada. Este en el caso de Ciénaga, es el banano verde. El banano con la llegada de la United Fruit Company debe ser cosechado según sus especificaciones para la comercialización y exportación.

El 9 de agosto de 1885, se formalizó la venta de una roza ubicada en los terrenos denominados "Mundo Nuevo", jurisdicción de Ciénaga. La transacción se realizó entre Lorenzo Morales, en calidad de vendedor, y Fernando Díaz, quien adquirió la propiedad. La extensión del terreno comprendía diez cabuyas de tierra y sus linderos eran los siguientes: al norte, con roza del señor Francisco Durán; al sur, con otra roza del señor Víctor Bolaños y la señora Josefa, con camino de por medio; al este, con el playón del botadero; y al oeste, con roza del señor José Andrés González. El terreno vendido se encontraba fincado y distribuido de acuerdo con su producción agrícola. Seis cabuyas estaban dedicadas al cultivo de caña de azúcar, una a la siembra de cacao nuevo con árboles frutales y plátano, una a cocoteros y las dos restantes conformaban un potrero. Asimismo, la transacción incluyó diversos implementos agrícolas esenciales, tales como útiles de molienda y tres bueyes. El precio pactado para la venta fue de \$800 pesos de 10 décimos.⁵⁵

Lo anterior nos muestra que la agricultura en Ciénaga era diversa y no se concentraba en un solo cultivo, sino que había un mosaico de pequeñas y medianas explotaciones dedicadas al cultivo de diferentes productos agrícolas.

En cuanto a las unidades productivas que se dedicaban a un monocultivo, tenemos las que incluían cafetales y cacaotales, y en las dos últimas décadas, las fincas de banano (analizada en el apartado anterior). A diferencia de una roza que se caracterizaba por combinar distintos cultivos, en estos casos se optaba por una concentración de productos específicos. Veamos el caso que se dio el 13 de septiembre de 1894, cuando se legalizó la venta de una “plantación de guineo y plátano” en el corregimiento de Riofrío. La

⁵⁵ NPC., EP. 3, 9 de agosto de 1885, ff. 6-8.

transacción se llevó a cabo entre Ramón Arrieta y Calazans Melo. La plantación constaba de diecinueve y media cabuyas de tierra, ubicadas en el paraje denominado "El Enano", dentro de los ejidos del corregimiento. Dicha plantación había sido previamente adquirida por Ramón Arrieta a través de una compra realizada al señor Isidro Rada, conocido como alias "Cerquero", según constaba en un recibo que el otorgante tenía en su poder. El precio acordado para la transacción fue de \$720 pesos de ley, suma que el comprador entregó en moneda corriente.

Es relevante señalar que, pese a haberse efectuado la venta en el año 1893, la entrega formal de la escritura al comprador no se realizó de inmediato debido a ciertos inconvenientes, los cuales quedaron subsanados con la formalización de la presente escritura. Con este documento, se otorgó plena validez a la transacción, consolidando así la transferencia del dominio sobre la plantación de guineo y plátano a favor de Calazans Melo.⁵⁶

Aun cuando la agricultura en Ciénaga mantenía una base de producción diversificada, la irrupción del cultivo del banano se convirtió en un motor económico que reconfiguró las dinámicas productivas. Este proceso se ilustra claramente a través de un protocolo de contrato de administración y manutención de una finca de banano por término de cuatro años entre José Riascos, Francisco Acosta y Horacio Vásquez. Este documento resulta particularmente revelador, ya que, más allá de estar vinculado a la simple unidad

⁵⁶ NPC., EP. 65, 13 de septiembre de 1894, ff. 293-297 y NPC., EP. 68, 22 de agosto de 1894, ff. 304-307.

productiva, detalla la producción para la comercialización, lo que explica la especificidad de las cláusulas sobre el mantenimiento y saneamiento de la finca.

Dicha finca, cultivada parcialmente en banano y con el resto inculto, incluía cláusulas administrativas detalladas:

[...] Segundo, Horacio Vázquez y Francisco Acosta se obligan a mejorar la finca, re plantando y cuidando la parte cultivada, regándola debida y constantemente, componiendo y arreglando las acequias y conservando y mejorando lo que haya cultivado, todo a su costa. Tercero, Horacio Vázquez y Francisco Acosta, se obligan, asimismo, a cultivar y entregar en estado de buena producción la parte inculta de la finca, también a su costa [...] Octavo- José Riascos recibirá el valor del banano que se venda, y se obliga a entregar a Vázquez y a Acosta el cincuenta por ciento (50%) del valor total de cada embarque que haga [...].⁵⁷

De este modo, el contrato hace explícita la especialización y la gestión de la producción bananera. Las cláusulas no solo obligaban a los administradores a realizar una inversión constante en saneamiento y mejoramiento (como las acequias) a su propia costa, sino que también los responsabilizaban de llevar la tierra inculta a un estado de "buena producción".

La división equitativa del 50% del valor total por "embarque" confirma que el principal interés económico era la eficiencia en la comercialización a gran escala del producto. Este acuerdo contractual muestra cómo la lógica del cultivo comercial de banano impuso un modelo de explotación intensiva de la tierra, donde la productividad inmediata y la logística de venta eran las prioridades absolutas para generar liquidez.

⁵⁷ NPC., EP. 36, 15 de febrero de 1916, ff. 49-50.

Si bien el banano se convirtió en un cultivo dominante, otros productos agrícolas continuaron siendo producidos y comercializados en la región. En este contexto, se puede concluir que la producción agrícola en Ciénaga experimentó un proceso de transformación significativa durante el período estudiado, influenciado por factores económicos y externos que reconfiguraron la estructura productiva de la región.

A la par de la venta de unidades productivas con labores o mejoras agrícolas, en los protocolos se registró la venta directa de cultivos; una actividad económica fundamental en la región. A través de esta, los productores locales y los comerciantes realizaban y formalizaban las compraventas de su producción agrícola. Es así, que las dinámicas no sólo atravesaban a bienes inmuebles sino también, a los cultivos que en estas calidades productivas se cosechaban. Estos documentos incluyen información sobre precio, producción y ubicación de las labores agrícolas, es decir, en qué lugar fueron cosechadas.

Tal es el caso, de la escritura fechada el 2 de febrero de 1919, que involucró a José de Jesús Barranco y Nicolas Dávila, vecino de Santa Marta. El primero transfirió, a título de venta, al segundo, el derecho de dominio de cultivos de plátano y banano, ubicados en el lote de terreno de la señora Teresa Noguera de Dávila, en la región de Orihueca, del corregimiento de Riofrío, en la jurisdicción del municipio de Ciénaga por un valor de \$320 pesos oro legal.⁵⁸

Hasta aquí, el análisis de las compraventas muestra tanto la transformación significativa de las unidades productivas como la existencia de otros tipos de operaciones notariales

⁵⁸ NPC., EP. 58, 2 de febrero de 1919, ff. 166-168.

NPC., EP. 1, 3 de enero de 1918, ff. 1-3. Otro caso de venta de cultivos.

que revelan la incidencia de distintos factores y elementos dentro del mosaico agrario de Ciénaga.

Tal como se esbozó unas páginas atrás, durante las primeras décadas (1881-1900), el paisaje agrario estuvo dominado por una multiplicidad de unidades productivas de pequeña extensión, siendo las rozas las más representativas. Sin embargo, el inicio del siglo XX (1901-1920) marcó el posicionamiento de las fincas y los terrenos como las categorías dominantes, a la par que unidades más pequeñas como las rozas y las labores rústicas prácticamente desaparecieron. Esta simplificación del mercado es un indicador clave de una nueva lógica económica impulsada por factores externos.

Uno de los hallazgos cruciales es la centralidad del agua como activo económico, más allá de ser un simple recurso natural. El acceso a cuerpos de agua, la implementación de sistemas de irrigación y la formalización de derechos de agua se convirtieron en un factor determinante para la valorización de las propiedades. Esto subraya cómo la necesidad de garantizar la productividad constante elevó la inversión en infraestructura hídrica.

La composición agrícola analizada demostró que el banano no fue el producto catalizador en todos los periodos estudiados. Antes del siglo XX, ya existía una rica diversidad de otros productos agrícolas en la región. Si bien el banano alcanzó su punto máximo de producción con la inserción de la compañía extranjera, esta lógica de monocultivo coexistió con la presencia constante de esos productos. Esta diversidad se constata tanto en la producción de las calidades de tierra estudiadas como en la venta de cultivos, una actividad económica relevante y constante que, por sí misma, fue un motor de liquidez para la producción agrícola.

En suma, este capítulo muestra que el mercado de tierras en Ciénaga no fue un sistema estático, sino un reflejo dinámico, que atraviesa muchos factores más allá de una composición de oferta y demanda de unidades productivas y producción agrícola. Pone de presente una economía local y una influencia del capital comercial y la lógica de monocultivo. Asimismo, evidencia cómo las relaciones entre actores locales y externos moldearon las formas de acceso y uso de la tierra, integrando la región a circuitos económicos de mayor escala. Este proceso, además, redefinió el papel económico de distintos grupos, desde pequeños propietarios hasta inversionistas foráneos, en la configuración del espacio agrario cienaguero.

Capítulo 3. Agentes sociales y sus formas de asociación

En el proceso de compraventa de tierras se implicaron diversos agentes. Es posible saber de estos gracias a que en los documentos se consignaban el nombre del vendedor y del comprador, su estado civil, su vecindad y su género. Lo mismo se hizo con información sobre su procedencia o si estaban de paso por la ciudad. Igualmente, en las transacciones se ubicó un elemento novedoso, la presencia de sociedades comerciales agrícolas, que veremos más adelante.

De acuerdo con este tipo de información, fue posible identificar la participación de una multiplicidad de sujetos sociales que participaron de forma variada y activa en el desenvolvimiento del mercado de tierras. Es así, que Ciénaga se caracterizó por ser un enclave económico con una diversidad de agentes económicos que contribuyeron al desarrollo agrícola. Entre estos, y además de las atrás mencionadas sociedades comerciales agrícolas, se identificaron pobladores locales, extranjeros, administradores eclesiásticos y mujeres.

Resulta pertinente advertir sobre la forma en que los procesos de adjudicación, por parte del Gobierno, de terrenos baldíos de la nación, hicieron posible que algunos individuos accedieran a tierras y se insertaran también dentro de la economía de Ciénaga. Estos nuevos propietarios de tierra fueron habitantes de la localidad y región, oriundos de otras

nacionalidades, militares y políticos. Según el historiador Vilorio de la Hoz, la presencia de estos actores en el caso colombiano, fue determinante puesto que formaron parte de las primeras iniciativas empresariales, bien fueran de tipo familiar o de pequeña y mediana talla. Las grandes empresas o empresas gerenciales se reducían a unas pocas, como la bananera United Fruit Company y las empresas de ferrocarril de Barranquilla y Santa Marta.⁵⁹

Un estudio de caso puntual, detalla las adjudicaciones y presencia de estos noveles propietarios en la red comercial de Ciénaga. Se trata de la familia Durán, que, en cabeza del ingeniero militar Francisco Durán, “quien trazó las primeras calles de Aracataca”, se hizo a una importante cantidad de terrenos en la región. Por ejemplo, su esposa María Concepción de Durán recibió, en 1895 por parte de la nación, 3.385 hectáreas pertenecientes a los baldíos ubicados en San Juan del Córdoba (Ciénaga)⁶⁰. Por otro lado, José del Rosario Durán, hijo del anteriormente mencionado Francisco Durán, concebido en una relación extramatrimonial, siguió los pasos de su padre, dentro del ejército como un importante militar de corte liberal, en la Guerra de los Mil Días (1899-1902). Recordemos que este acontecimiento fue un momento de coyuntura (véase gráfica 1) en la que las transacciones de compraventa presentaron los índices más bajos de todo el periodo estudiado. Durán, siendo General, aprovechó las circunstancias para incrementar sus propiedades. En efecto, una de las mejores haciendas bananeras de la región fue de

⁵⁹ Joaquín Vilorio De la Hoz, *Empresarios del Caribe colombiano*. “Historia económica y empresarial del Magdalena Grande y del Bajo Magdalena, 1870-1930 (Bogotá: Banco de la República, 2014), 22, https://www.banrep.gov.co/sites/default/files/publicaciones/archivos/lbr_empresarios_caribe_colombiano_s.pdf.

⁶⁰ Ministerio de Industrias: *Memorias del ministro de Industrias al Congreso Nacional en las sesiones ordinarias de 1931*, tomo V (Bogotá: Imprenta Nacional, 1931), 304-310, 380.

su propiedad y estuvo avaluada en \$1.000 la hectárea, mientras las otras se podían cotizar a mitad de ese precio.⁶¹

Con todo esto, siendo grandes terratenientes en la región, hicieron parte de las redes comerciales de compra venta de terrenos, siendo así que ambos esposos negociaban terrenos productivos como fincas, globos y potreros, y lotes de ganado. La magnitud de su actividad económica se detalla en los registros notariales de la época. Una muestra de esto, es la transacción del 20 de junio de 1893 que ilustra su capacidad financiera:

Compareció el señor Manuel Guerrero Parejo, varón, casado, mayor de edad, vecino de esta ciudad y de mi conocimiento personal, y dijo que, desde el año de 1886, vendió al señor Francisco Durán un globo de tierra situado en el corregimiento de Riofrío, jurisdicción de este distrito constante de 50 cabuyas más o menos [...] Que, desde el citado año de 1886, traspasó al señor Durán el derecho de posesión y dominio que tenía en el terreno vendido.⁶²

Unos días después se presentó el mismo señor Duran, exactamente el 27 del corriente mes y año, para la ratificación de una venta de un predio rústico. A la notaría compareció el señor Francisco Carballo, varón casado y mayor de edad vecino del distrito de Pueblo Viejo, y dijo: “que en el año de 1886 siendo apoderado legalmente constituido del señor Luis Dicola súbdito del Rey de Italia, vendió al señor Francisco Durán siete cabuyas de terreno de rastrojo pertenecientes a dicho señor Dicola por cantidad de \$600 pesos de ley”.⁶³

⁶¹ Vilorio De la Hoz, *Empresarios del Caribe colombiano*, 99-100.

⁶² NPC., EP. 41, 21 de junio de 1893, ff. 163-166.

⁶³ NPC., EP. 45, 27 de junio de 1893, ff. 176-179.

Meses después, el 5 de diciembre, se presentó la señora María Concepción Espinoza de Duran, mujer, mayor de edad, viuda, vecina de esta ciudad, del conocimiento personal del notario, y dijo:

Que el seis del mes de septiembre del corriente año y según documento privado que tengo a la vista, su ya finado esposo señor Francisco Duran, residente entonces de la ciudad de Santa Marta, prometió vender a la señora Sarah Penha de Senior, vecina de Curazao y residente en esa fecha en Frankfurt sobre el Main (Alemania), por la suma de cuatro mil pesos, que confesó haber recibido a su satisfacción, un globo de tierra.⁶⁴

Transacción ésta por lo demás interesante dado que devela la participación de esos otros actores citados arriba: mujeres y extranjeros.

Por otro lado, la participación continua de los Durán en el mercado de tierras se constata a partir de su figuración constante en registros que no necesariamente los vinculaban como compradores o vendedores directos; sino cuando se detallaban los orígenes de las propiedades transadas por otros. Por ejemplo, en 1891 se llevó a cabo una venta de un globo de terreno. José Collante, vendedor, declaró que el predio lo hubo de esta manera: “adquirida por compra que hizo al señor Francisco Duran, según consta en la escritura pública número 54 otorgada en la notaría segunda de Barranquilla el día 5 de mayo de 1888”.⁶⁵

A comienzos del siglo XX, los Durán siguieron teniendo presencia en la economía regional. Continuaron con la comercialización de tierras, tal cual lo hizo José Rosario Duran en 1905. En calidad de vendedor, otorgó “dos i medias cabuyas” por la suma de \$8.000 pesos papel moneda, al señor Antonio Bravo.⁶⁶ Al mismo tiempo, se fundó una

⁶⁴ NPC., EP. 81, 5 de diciembre de 1893, ff. 315- 320.

⁶⁵ NPC., EP. 20, 10 de julio de 1891, ff. 86-89.

⁶⁶ NPC., EP. 35, 8 de mayo de 1905, ff. 50-51.

casa comercial llamada "Durán Hermanos", con la representación legal de Manuel Durán. Este era hijo del ya citado Francisco Durán y de la relación extramarital que él tuvo con la señora Sebastiana López Escalona. El 4 de septiembre de 1906, Duran hermanos, compró al señor José de la Hoz, vecino de Aracataca, tres hectáreas cultivadas de maíz y pastos artificiales en Aracataca.⁶⁷

En tales circunstancias, la experiencia de la familia Duran pone de manifiesto los vínculos existentes entre la privatización de terrenos baldíos de la nación y la activación posterior del mercado de tierras. El primero fue el punto de partida para que algunos individuos, con influencia militar y política, se insertarán en la red económica local. Desde su rol de propietarios, la tierra circulaba activamente en sus manos a través de la compraventa, participaron en las transacciones como compradores y vendedores de tierra, consolidando así el modelo de empresas familiares en Ciénaga y posteriormente en Aracataca.

Este proceso fue crucial. De hecho, a medida que el negocio de la tierra escalaba y se consolidaba como un activo financiero, otros agentes sociales de mayor envergadura se fueron incorporando a la mercantilización de los terrenos. Entre ellos destacaron los agentes extranjeros, algunos eran vecinos, otros estaban de tránsito por la ciudad o utilizaban mecanismos legales, como el poder de representación para realizar las transacciones; todo lo cual reflejaba una creciente formalización del mercado de tierras. Luego, estamos ante una cierta institucionalización de las dinámicas económicas de inversión y de acceso a la tierra en la región. Además, se muestra la confianza de estos agentes extranjeros en las instituciones del país. Todo esto puede observarse en el siguiente caso:

⁶⁷ NPC., EP. 127, 4 de septiembre de 1906, ff. 65-67.

Comparecieron los señores José Francisco González Pérez y Atenas Pereira, con poder legal del señor Carlos A. Kaffeler, ciudadano suizo, mayor de edad i vecino de Barranquilla, i el primero dijo: que ha vendido i dado en enajenación perpetua al señor Carlos a. Kaffler, una finca de su propiedad[...] El vendedor declara: que la finca que está situada en el terreno ya dicho que coneta de cuatro y media cabuyas esta finca con árboles frutales, cacao y plátano: que las cabuyas se entienden de cincuenta brazas por cada cabecera lo que es lo mismo, cien metros por cada cabecera [...] que la venta la efectuado en mil quinientos pesos de diez décimos, los cuales confiesa haber recibido del señor Ateneas Pereira.⁶⁸

Este protocolo anexa el poder legal concedido por el señor Kaffeler, firmado en la notaría de Barranquilla con copia en la notaría primera de Ciénaga. Lo anterior muestra que capitales provenientes de empresarios ubicados en la ciudad de Barranquilla empezaban a insertarse en el mercado de tierras de Ciénaga, facilitando procesos de inversión y expansión de actividades agrícolas.

Otro caso con el que se puede ejemplificar la participación de extranjeros en el circuito económico de Ciénaga, se registró en 1904. El señor Pedro Viña, vecino del distrito, vendió al señor Carlos Hurd, ciudadano norteamericano, vecino de la ciudad de Santa Marta, un terreno de 7 hectáreas, situado en Riofrío, en el lugar denominado La “Bota”, por valor de \$600 pesos, en moneda corriente del país.⁶⁹

De otra parte, miembros del clero católico también se hicieron partícipes de estas dinámicas económicas. Así lo hicieron agentes administrativos y financieros de la iglesia. Un ejemplo de esto fue la venta de un terreno eclesiástico por parte de un mayordomo de fábrica de la Diócesis de Santa Marta. En este caso se negoció un solar de yermo por la

⁶⁸ NPC., EP. 7, 9 de abril de 1883, ff. 13-22.

⁶⁹ NPC., EP. 5, 4 de febrero de 1904, ff. 7-10.

cantidad de \$200 pesos ley, ubicado en el plano de la ciudad, en medio de las calles denominadas "Tolima" y "Padilla":

[...]El señor Diógenes Henríquez, varón y mayor de edad, casado, natural y vecino de este distrito a quien también conozco, y dijo: que en calidad de mayordomo de fábrica de la iglesia parroquial de esta ciudad y autorizado por ilustrísimo señor obispo de la diócesis de Santa Marta, da en venta real y enajenación perpetua a la señorita María concepción Robles, mujer, soltera, mayor de edad, naturista de Santa Marta y vecina de este distrito.⁷⁰

Por lo demás, las mujeres también fueron protagonistas del proceso de comercialización de la tierra. Estas constituyeron un sector con características jurídicas particulares pues su participación estaba condicionada legalmente: si estaban casadas, debían contar con el consentimiento o autorización de sus esposos para poder realizar transacciones. Así, el caso de la compraventa de una roza el 14 de octubre de 1885 permite observar. La transacción se hizo sobre un terreno ubicado en los ejidos del distrito, el cual se enajenó por un monto de \$4,000 pesos de diez décimos. Cabe destacar que la forma de pago incluyó \$1,000 pesos en dinero corriente y los tres mil restantes en ganado, todo a satisfacción de las vendedoras, quienes habían adquirido dicha roza por donación de su abuela:

Se presentaron las señoras Isabel, Dolores, Cruz y Teresa Fernández, a quien conozco todas, vecinas, mayores de edad, solteras y dijeron: que en esta fecha han vendido legal y legítimamente, la señora Teotiste Castro de Maya, con el expreso consentimiento de su legítimo esposo Buenaventura Maya, a quienes también conozco y son mayores de edad de este vecindario.⁷¹

Ahora bien, durante el período examinado, se hallaron 219 vendedoras y 158 compradoras (véase tabla 2). Esto confirma su presencia y rol en el mercado de la tierra.

⁷⁰ NPC., EP. 23, 10 de febrero de 1886, ff. 60-63.

⁷¹ NPC., EP. 5, 14 de octubre de 1885, ff. 10-13.

Se encontró, además, que esta participación se intensificó en la medida que avanzaba el siglo XX; alcanzando su mayor frecuencia en la década de 1911-1920, un periodo que, como se ha mostrado a lo largo de esta investigación, fue bastante dinámico. Si bien la participación femenina es significativa, su rol principal era el de vendedora más que el de compradora.

Tabla 2. Frecuencia de participación femenina en compraventas de tierras

Década	Mujeres vendedoras	Mujeres compradoras	Total
1881-1890	26	20	46
1891-1900	32	24	56
1901-1910	73	41	114
1911-1920	88	73	161
Total	219	158	377

Fuente: elaboración propia a partir de los protocolos notariales de la Notaría Primera, 1881–1920.

Al observar la evolución por décadas, se aprecia un incremento sostenido de la participación femenina, tanto en ventas como en compras. Aunque en las primeras décadas del periodo estudiado la participación de las mujeres en las compraventas fue minoritaria, resulta necesario destacar que, entre los años de 1881 a 1890, se registraron 71 transacciones (véase gráfica 2), de las cuales 46 operaciones (véase tabla 2) contaron con presencia de mujeres. Si bien muchas de estas últimas participaban de la mano de familiares o esposos, no debe subestimarse este número, pues evidencia que tempranamente se insertaron, de manera activa, en el mercado de tierras.

A pesar de que la presencia femenina durante el periodo 1891–1900 se mantuvo relativamente estable en comparación con la década previa, fue a comienzos del siglo XX cuando el número de mujeres que intervinieron en las operaciones de compraventas de tierra se duplicó respecto al decenio anterior. Ellas realizaron 114 transacciones durante el periodo 1901–1910, cifra que significó un crecimiento significativo respecto a la concurrencia de las mujeres al mercado de los bienes inmuebles. Dicha tendencia continuó durante la década siguiente, 1911–1920, cuando se registraron 161 negocios en los cuales se involucraron mujeres. Este comportamiento denota un aumento sostenido, y cada vez más visible del papel femenino, en la comercialización de los predios, cuya explicación puede asociarse al mayor dinamismo agrícola y económico que caracterizó a la región en esos años.

En este orden de ideas, la transacción referida a continuación arroja luz sobre varias situaciones: la existencia de mujeres en su rol de compradoras y vendedoras, el desarrollo de iniciativas productivas encabezadas por ellas mismas, el acceso a la tierra por parte de estas condicionado, eso sí, al consentimiento de sus maridos según lo contemplaba el código civil, los derechos que se obtenían al adquirir tierra y el papel preponderante de los “cogederos de agua”:

[...]la señora Doña Josefa Dávila de Noguera, casada, mayor de edad, natural de la ciudad de Santa Marta y de tránsito en esta ciudad, a quien conozco personalmente y con autorización de su esposo Señor Don Vicente Noguera Conde, y dijo: que vende real y verdaderamente a la señora Juana L. la mitad de la finca de caña de azúcar y plátano [...]por la cantidad de \$15.000 pesos de billetes nacionales [...]Que dicha finca tiene derecho a una tercera parte del cogedero que entrega en ella constituido por el señor Manuel Antonio Cuello, como consta en la venta de Juan N. Cuello hizo de la misma finca al señor Federico Polo H.⁷²

⁷² NPC., EP. 43, 19 de mayo de 1904, ff. 90-92.

Por otro lado, también resulta sugerente el caso de Rosa Calabria, quien el 29 de diciembre de 1903 vendió, junto con sus hijos Ángela María Calabria, Gabriel Calabria y Rafael Calabria, una finca de 12 hectáreas dedicada al cultivo de caña y árboles frutales, ubicada en Mundo Nuevo, que incluía un tren de molienda y los enseres necesarios para su funcionamiento. La propiedad fue comprada por los señores Gregorio Parody y Lorenzo Parody por un valor de \$65.000 pesos en moneda corriente del país.⁷³

Conviene precisar que, esta transacción no fue la única en la que intervino la dicha Rosa Calabria. Dos meses después, el 9 de marzo de 1904, adquirió, esta vez sin asociarse con sus hijos, una finca agrícola de 4 hectáreas ubicada en Colorado, cultivada con árboles frutales, caña de azúcar y plátano. El vendedor de esta propiedad fue Lorenzo Parody, uno de los compradores de su anterior propiedad, por un valor de \$35.000 pesos en moneda corriente.⁷⁴

De esta manera, se constata que el comportamiento de las mujeres propietarias, como Rosa Calabria, no se limitaba únicamente a la venta de bienes heredados o familiares. También, participaban en múltiples y casi simultáneas transacciones de compra y venta, evidenciando una capacidad de gestión y reinversión de capital en el mercado.

Ampliando este panorama, la venta de animales estuvo también presente en las dinámicas de compraventa de la época, como se indicó anteriormente. Una situación común, igualmente, en las transacciones protagonizadas por mujeres. Estas tuvieron una amplia capacidad para la administración de los bienes rurales que estaban bajo su control. De

⁷³ NPC., EP. 140, 29 de diciembre de 1903, ff. 451- 453.

⁷⁴ NPC., EP. 20, 9 de marzo de 1904, ff. 37- 39.

hecho, María Concepción Espinoza de Duran, fue partícipe de este tipo de dinámica: compró un lote de ganado vacuno constante de 400 reses “grandes y chicas” incluidas 25 vacas “paridas” por la suma de \$8000 pesos que ya había dejado su finado esposo marcadas.⁷⁵

Otra mujer que también actuó en estos términos fue Rita Meléndez de Vanegas. En 1883, siendo mayor de edad, viuda y vecina del distrito, gestionó la venta de un conjunto significativo de bienes que ella había adquirido por herencia de sus padres. La transacción fue llevada a la notaría para formalizar la venta hecha a Manuel Meléndez. La pieza central fue la entrega de veinte reses, detallándose que estaban marcadas con un fierro estampado (), para asegurar su identificación. El precio de cada animal fue de 20 pesos, estableciendo la venta “a precio de feria y mercado”. Junto con el ganado, la venta incluyó una yegua, un burro, un patio y parte de una casa de bahareque y palmas de su propiedad. El valor total de la operación comercial fue de 225 pesos con 10 décimos, cantidad que fue entregada a la señora Meléndez de Vanegas en moneda corriente.⁷⁶

En síntesis, las mujeres participaron en el mercado de tierras de diversas formas a lo largo del periodo estudiado. Muchas de ellas lo hicieron en calidad de herederas, al vender o administrar las propiedades que recibieron de sus padres o esposos. No obstante, también hubo mujeres que compraron y vendieron terrenos por iniciativa propia, sin importar si eran casadas, solteras o viudas. En el caso particular de las mujeres casadas, debían contar con la autorización de sus cónyuges para realizar dichas transacciones según los términos de la legislación del momento.

⁷⁵ NPC., EP. 16, 10 de abril de 1894, ff. 59-60.

⁷⁶ NPC., EP. 32, 15 de julio de 1883, ff. 8-10.

3.1. Sociedades agrícolas y de comercio

Llama la atención, en los documentos analizados, la participación en los negocios de compraventa de sociedades colectivas de comercio, las asociaciones agrícolas y los contratos de sociedad; estos últimos correspondían a acuerdos entre socios que buscaban conformar una sociedad agrícola o asociarse con el fin de llevar a cabo operaciones agrarias. Este tipo de operaciones, que involucraba sociedades, se caracterizaba por presentar más cláusulas que cuando se realizaban entre personas naturales. Además, en los protocolos notariales aparecen los nombres de los socios, las obligaciones de cada uno de estos, los montos que se debían introducir para la funcionalidad de la compañía, el objeto de la sociedad y la vigencia de la asociación.

Una de las sociedades comerciales que estará presente durante el tiempo estudiado, es la de Zabaraín Hermanos, la cual fue constituida por los hermanos Epigmelio y Sostenes Zabaraín en 1884 y tuvo operaciones agrícolas principalmente en la plaza del distrito de Ciénaga.⁷⁷ Otro caso lo tenemos en 1889, cuando comparecieron los señores Rodrigo Pantoja, vecino de Barranquilla y el señor doctor Antonio Pantoja, también vecino de Barranquilla, con poder legal realizado en la notaría de esa ciudad, y Víctor Armenta vecino del distrito de Ciénaga, para la formalización de un contrato de sociedad, que han

⁷⁷ NPC., EP. 26, 26 de junio de 1884, ff. 62-65.

convenido fundar con el objeto de “especular” operaciones de agricultura en los ejidos de Riofrío, designada con el nombre de “La expectativa”:

Primero, Rodrigo y Antonio Pantoja, como socios capitalistas han dado, por partes iguales los fondos para dichas operaciones, hasta la suma de \$2.800 pesos, y Víctor M. Armenta, como socio industrial, ha tomado a su cargo los expresados fondos, que aplicado a dichas operaciones, y continuará desempeñando, como administrador, todo lo conducente a la ejecución de los trabajos y la descripción circunstanciada de la cuenta de inversión de dichos fondos, de los frutos cosechados y de los resultados de su realización.⁷⁸

En este acuerdo, se evidencia una estructura tripartita en la que dos socios capitalistas aportan el financiamiento, en partes iguales, y un socio industrial asume la gestión operativa y técnica del proyecto, mostrando la importancia de recurrir a formas societarias para el desenvolvimiento de las operaciones agrícolas en la región.

Este tipo de asociaciones entre actores locales y nacionales seguía una lógica en la que, por lo general, el inversionista nacional solo financiaba y no se inmiscuía en la administración de las sociedades ni en los por menores de la producción agrícola, pues ese aspecto era manejado por el socio local. Este último, por lo común, no ofrecía capital, sino su mano de obra y su conocimiento del entorno, asumiendo la responsabilidad sobre la dirección de asuntos productivos y de comercialización. Ahora bien, cabe aclarar, que el protocolo no mencionaba los frutos detalladamente, pero por la vocación agrícola de Ciénega suponemos que son frutos tropicales.

En esa misma línea, otro ejemplo donde se da un contrato de asociación agrícola ocurrió en 1891. El 14 de agosto de ese año, Ricardo Echeverría, vecino de la ciudad de

⁷⁸ NPC., EP. 34, 24 de junio de 1889, ff. 147-208.

Barranquilla y de tránsito por la ciudad de Ciénaga, cedió, por un periodo de diez años contados a partir del 1° de agosto, la finca denominada “La Cruz”, ubicada bajo la acequia propiedad de la Compañía "Acequia Nueva", situada en Riofrío y vinculada a la Casa Comercial Zabaraín Hermanos. El predio, de una extensión de 30 hectáreas, fue transferido junto con “las casas, herramientas, bestias, caneyes y demás animales útiles de la finca”, por un valor total de \$8.000 pesos a Zabaraín Hermanos. Cabe destacar las siguientes cláusulas del contrato:

Primera, uno de los hermanos Zabaraín debía permanecer en la hacienda; segunda, Echeverría se comprometía a suministrar el capital necesario para el fomento de "La Cruz" y de las tierras anexas, hasta alcanzar un total de 150 hectáreas cultivadas. Tercera, Echeverría cedía a la empresa, por su costo de \$568 pesos, un lote de 30 hectáreas adyacente a “La Cruz”; cuarta, Echeverría entregaba a los hermanos Zabaraín la cosecha de tabaco que en ese momento se encontraba en proceso de recolección en “La Cruz”; quinta, los hermanos Zabaraín debían presentar a Echeverría un informe detallado de todos los gastos efectuados en la hacienda [...] y octava, desde la entrada en vigencia del contrato, los hermanos Zabaraín recibirán de Echeverría un sueldo mensual de \$100 pesos, el cual aumentaría a \$200 pesos cuando la producción de plátano alcanzará al menos 8.000 gajos.⁷⁹

Con todo esto, en noviembre del mismo año, comparecieron las mismas personas para que se diera la recesión en mutuo acuerdo del contrato de asociación agrícola estipulado en agosto, declarando como “nulo y sin valor ni efecto” el contrato, dejando a Ricardo Echeverría como “activo y pasivo” de la compañía.⁸⁰

Por otra parte, en 1894 se constituyó otra asociación agrícola y comercial en los terrenos de Riofrío y Córdoba para el impulso y mejoramiento del actual estado de la agricultura

⁷⁹ NPC., EP. 29, 14 de agosto de 1891, ff. 121-132.

⁸⁰ NPC., EP. 46, 26 de noviembre de 1891, ff. 185-187.

en el distrito, según, declaraban quienes intervinieron en esta. Así, comparecieron los señores:

José María Castaño, Epigmelio N. Zarabarán, Ezequiel García Pérez, Zabarain hermanos del comercio de esta plaza, José Antonio Elías, José Antonio J. De Castro, Santiago Peña, Miguel L. Lascano, Pedro Segobia, Francisco Racinos, Ramón Bolaño Pacheco, Próspero Cabana, Nicolás Guete, Juan Manuel Miranda, Julián Granados, Víctor M. Bolaño, Sergio M. Rosellón, José María Serna, Calasanz Melo, Ramón N. Arrieta, Manuel Serna, José D. Garizabalo, Lorenzo Díaz Granados, José Torreglosa, José R. Juvinao, Andres Medina M, Maximo Argota, Ramon Martinez E, Andres Vanega, Joaquín Vanega, Genaro Torres V, Lorenzo Acosta, Cayetano Jimeno López, Rómulo Jimeno, Donaciano Pérez, varones. Clara Boto de Peña, Teresa Avendaño de la Hoz, Gregoria Boto de Jirio, mujeres, viudas, vecinos de esta ciudad, y José Cicerón Castillo, José Domingo Dávila, Manuel Avendaño Salcedo y José Antonio Lafaurie, varones, vecinos del distrito de Santa Marta y de tránsito por esta ciudad, todos mayores de edad.⁸¹

Esta sociedad, compuesta por 41 socios, estableció una comisión denominada “junta directiva”, encargada de celebrar contratos relacionados con la comercialización de sus frutas. Asimismo, se estipuló la designación de un individuo capacitado para encargarse del cobro y el pago correspondiente a los negocios con dichas frutas. Aunque la naturaleza de esta producción no se detalla en el protocolo notarial, podría tratarse de frutas tropicales.

También, con la designación del individuo encargado, deberían enviarse las boletas que acreditaban la cantidad de producto entregado por cada socio, según su categoría. Por otra parte, se acordó que, si alguno o algunos de los asociados incumplían total o parcialmente las cláusulas previamente establecidas, la junta directiva impondría una multa, la cual deberá ser “entregada como limosna al Hospital de Caridad de la capital del Departamento”. Finalmente, se estableció que la duración del mandato de la junta directiva sería de dos años, tras los cuales debería ser renovada.

⁸¹ NPC., EP. 24, 9 de mayo de 1894, ff. 92-99.

Por último, hubo venta de terrenos por parte de personas naturales a sociedades colectivas o casas comerciales. Tal como se describe en la siguiente escritura:

Compareció la señora Rosa de Calabria mujer viuda, mayor de edad vecina de este distrito, aquí en conozco personalmente i dijo, que por la cantidad de quinientos pesos oro que ha recibido de la sociedad colectiva Fuentes & Robles representante en este acto por Saúl Robles vende a este, ante los testigos Ramón Bolano P. i Juan B. Luicir una finca de su propiedad situada en Colorado de esta jurisdicción, con tres i media canillas de guineo.⁸²

En suma, queda claro la existencia de motivaciones y condiciones que impulsaron el empresarismo agrícola en Ciénaga. Este fue promovido, desde etapas tempranas, por pequeños y medianos agricultores de la región que buscaron organizarse para la comercialización de su producción cultivada. Por otro lado, se muestra que antes del arribo de las grandes compañías extranjeras como la United Fruit Company, ya a finales del siglo XIX, se habían conformado sociedades comerciales y entidades colectivas orientadas a fortalecer el agrarismo local y nacional.

3.2. Las formas de asociación con la United Fruit Company

La llegada de la United Fruit Company a la región desencadenó una profunda transformación de la estructura agraria, articulando complejas formas de asociación que redefinieron las relaciones de propiedad y producción. Este apartado se centra precisamente en el tejido de estas alianzas, donde agentes locales (tanto hombres como mujeres de la región) y capitales extranjeros convergieron para dinamizar el negocio bananero. En este contexto, la compañía no solo actuó como compradora, vendedora y

⁸² NPC., EP. 158, 5 de mayo de 1909, ff. 14-16.

arrendataria de terrenos, sino que también impulsaron la construcción de canales de riego, de botaderos y estuvieron involucradas en hipotecas y donaciones de terrenos. Estas dinámicas no fueron unilaterales; implicaron la asociación estratégica de los pobladores locales en un flujo constante de compraventas, contratos y préstamos, demostrando un sistema interconectado de manejo de la tierra, recursos hídricos y producción agrícola.

El arrendamiento de terrenos fue una de los mecanismos utilizados por la compañía para el alcance de sus objetivos económicos. A través de esta figura, se alquilaban extensiones de terreno para llevar a cabo operaciones agrícolas, sobre todo el cultivo de banano. En este tipo de contratos se establecían el tiempo y precio del arrendamiento, lo que el productor debía cultivar, el inventario de los bienes y las obligaciones que tenían los productores que quedaban bajo inspección de los agentes de la United Fruit Company.

Los términos bajo los cuales se desarrolló este tipo de operación contractual bien se puede observar a continuación. El 13 de septiembre de 1916, la empresa en cuestión arrendó una finca de su propiedad a Leónidas Hernández:

[...]Primero, Charles W. Sinners, en nombre de la United Fruit Company, da en arrendamiento a Leónidas Hernández la finca rural ubicada en jurisdicción de este distrito denominada "San Buenaventura", que mide setenta y cinco cabuyas, más o menos, con acequia propia [...] -El término del arrendamiento queda a voluntad de la compañía arrendadora, la cual se compromete a dar a Hernández notificación de su resolución de término de arrendamiento con tres meses de anticipación.⁸³

Al mismo tiempo, en este tipo de contrato se establecían cláusulas que precisaban las condiciones y los bienes que el arrendatario recibía por parte de la compañía, así como

⁸³ NPC., EP. 389, 13 de septiembre de 1916, f. 222.

los montos de pago que debía realizar por el uso del inmueble. En particular, en este contrato la UFC dispuso la prohibición de producir banano en dicha unidad productiva.

Tercero- Hernández recibe en su arrendamiento la finca denominada "San Buenaventura" de manos de la United Fruit Company, con las casas de dicha finca y los enseres instrumentos, mueblaje, materiales, transportes, semovientes etc. que constata en la lista que se agrega a este contrato y se obliga a pagar a la compañía de cinco pesos oro americanos (\$5.00) anualmente como pago del arrendamiento. -Cuarta- Hernández podrá cultivar y cosechar el casco y los árboles frutales de la finca, y podrá asimismo cultivar otros frutos cualesquiera bajo la inspección y aprobación del Gerente de la United Fruit Company o de sus representantes, pero no podrá cultivar bananos.⁸⁴

Dentro de los relacionamientos contractuales entre los agentes locales y la United Fruit Company, la donación en pago emergió como un mecanismo crucial para la transferencia de propiedades. Este tipo de transacción, en últimas, representaba la protocolización de la insolvencia del productor. Un ejemplo al respecto, fue la escritura N.º 190, mediante la cual José Antonio Constante transfirió a la UFC el derecho de dominio sobre un terreno ubicado en "Cartal" por la cantidad de \$1.030 pesos de 10/100 oro americano, monto equivalente a su deuda pendiente.

Inicialmente, Constante adquirió esta finca cultivada de banano a la señora Juliana S. de Garizabalo, pero el predio ya contaba con un gravamen hipotecario a favor de la United Fruit Company, obligándose a saldar dicho crédito. La cancelación de esta hipoteca se documentó en la cláusula tercera, que exponía la razón de la transferencia, el pago de la deuda y el traslado del dominio del bien:

⁸⁴ NPC., EP. 389, 13 de septiembre de 1916, f. 223. El representante legal de la compañía en Colombia: "Charles W. Sinners en su carácter de apoderado general de la United Fruit Company, sociedad anónima domiciliada en Nueva Jersey, Estados Unidos de América, con funcionamiento legal y negocios permanentes en la república de Colombia, según que aparece en la escritura número trescientos quince, de fecha de veinte de julio de mil novecientos quince, otorgada en la notaría del circuito de Santa Marta de lo que doy fe".

Que requerido por la parte mutua que lo es la United Fruit Company para el pago de la cantidad que, a la fecha, debe, o sea la \$1.030 pesos de diez centavos en oro americano; no teniendo con qué pagarla; habiendo, por causas ajenas a su voluntad, dejando de cumplir el contrato, y estando en completo estado de abandono la finca que asegura el crédito, ha autorizado a la compañía para que acepte el terreno donde existió la finca de banano, puesto que no tiene otro medio de responder de la deuda.⁸⁵

A través de esta clase de actos, el bien inmueble sirvió como pago directo de la deuda, una figura que el representante de la compañía se vio "obligado a aceptar" debido a la falta de capacidad de pago del arrendatario y como una vía para evitar mayores pérdidas pues el terreno, había “demeritado su valor intrínseco” dada su improductividad. Luego, entonces, este tipo de transacciones documenta una de las maneras en que la United Fruit Company se hizo a tierras.

Otro tipo de relación, formalizada por la vía contractual, entre los productores locales y la empresa extranjera tuvo que ver con el tema del acceso al agua, esto es, la importancia de los cogedores, la construcción de redes de acueducto y el aprovechamiento de las fuentes hídricas. Al respecto, nos encontramos un protocolo notarial que registró el contrato de permiso entre Charles W. Sinners y el cultivador Ramón García por el cual se dio la constitución de una servidumbre de acueducto. Este acuerdo resulta indicativo de cómo los agentes de la localidad buscaban utilizar recursos hídricos de la compañía para su propia producción, aceptando a cambio una serie de condiciones que garantizaban el control corporativo sobre la infraestructura y el cumplimiento del acuerdo.

En esta lógica, el contrato citado otorgaba permiso a García para construir un cogedero de agua que se abastecería del botadero "La Línea" ubicado en la finca bananera "San Antonio", propiedad de la United Fruit Company. La idea era llevar agua, por el canal,

⁸⁵ NPC., EP 190, 10 de agosto 1918, ff. 432-435

hasta sus propios terrenos. El arreglo contemplaba cláusulas que, si bien permitían, al ya referido Ramón García, el acceso a este recurso vital, lo hacían bajo la estricta supervisión de la compañía. Por ejemplo, la estipulación A) exigía que el punto de toma de agua y todos los trabajos de la boca-toma se determinarían y llevarían a efecto "bajo las indicaciones del departamento de ingeniería de la United Fruit Company". Además, otro de los incisos supeditaba la duración del beneficio a la existencia de una relación comercial directa entre las dos partes firmantes del contrato. El apartado E) especificaba: "Que el término para gozar del permiso que se relaciona, será durante el tiempo en que dure el contrato de compraventa de bananos que tiene el contratante, Ramon García con la United Fruit Company". De esta forma, el acceso al agua, crucial para el éxito de su cosecha, quedaba condicionado a la continuidad de su relación de venta exclusiva con la compañía.

Además, como contraprestación por esta servidumbre, el señor García se obligaba a pagar una cuota de arrendamiento de cinco pesos (\$5,00) oro americano. Adicionalmente, la cláusula Tercera introducía una ventaja de la multinacional estadounidense pues limitaba el beneficio del primero y aseguraba la apropiación futura de la infraestructura por parte de la segunda:

Que una vez Ramon García se haya servido de las aguas, todo sobrante le pertenecerá a la United Fruit Company quien podrá hacer el uso que tenga a bien, sirviendo de los canales y de todas las obras que haya construido García, sin que por este servicio tenga la compañía que remunerar nada ni entrega obligación ninguna.⁸⁶

⁸⁶ NPC., EP. 275, 10 de octubre de 1918, ff. 201-206.

La aceptación de estos términos contractuales suponía para el productor local, Ramón García, el uso inmediato del agua para su explotación agrícola, pero permitía que el equipamiento, construido por él, pasará al dominio y libre uso de la United Fruit Company, una vez utilizadas las aguas, sin recibir contraprestación económica alguna. Este tipo de condiciones pone de relieve cómo la necesidad de acceder a activos líquidos llevaba a que los pequeños cultivadores aceptaran obligaciones legales que favorecían estratégicamente la expansión operativa y patrimonial de la compañía extranjera.

Otro eje fundamental de la articulación productiva de estos actores económicos (productores y empresa) fue la compraventa de cosechas de bananos, una transacción que permitió a la United Fruit Company el aseguramiento de su stock de exportación. Se trataba de contratos cuyos términos generales fueron los siguientes:

Primera, venden a la United Fruit Company por el término de cinco (5) años contados de esta fecha por los precios que se determinarán en cláusula de este mismo contrato, todo el banano o plátano, guineo de exportación que de la especie y Calidad que se designarán en este contrato, produzcan o puedan producir las fincas de su propiedad[...]⁸⁷

En dichas transacciones participaron pequeños y grandes productores, tal como lo indican las descripciones, hechas en los protocolos notariales, de las fincas productoras, sus extensiones y los niveles de producción. Unas y otras unidades productivas vieron en contratos de esta naturaleza, la posibilidad segura de articularse a los circuitos del mercado internacional mediante la integración a la red comercial de la United Fruit Company. De ahí que decidieran venderle su producción a esta última. El siguiente es uno de varios casos que se dieron en este sentido:

⁸⁷ NPC., EP. 351, 3 de diciembre de 1919, f. 304.

Ramón P. García , una finca denominada "Normandía" ubicada en Orihueca de esta jurisdicción que mide ciento treinta y cuatro (134) hectáreas de las cuales veinticinco están cultivadas de guineo, [...] Con finca de Samuel Pinedo (unión) Bowden B. Meagher, una finca denominada "la ninfa" ubicada en la aguja de esta jurisdicción que mide treinta hectáreas (30), cultivadas de guineo [...] Joaquín Pereira una finca denominada "Las Floresta", ubicada en el tablazo de esta jurisdicción, con treinta y seis (36) hectáreas [...] Mario C. Chamis, una finca denominada "La Petronita" ubicada en Córdoba de esta jurisdicción con siete (7) hectáreas de extensión [...] Otra finca denominada "La Elisa" , ubicada en Córdoba en esta jurisdicción, con ocho (8) hectáreas [...] Guillermo A. campo una finca en Cañabotal, jurisdicción de este distrito, de cincuenta (50) hectáreas de las cuales hay guineo en producción listo para cultivar diez hectáreas; finca abandonada, quince hectáreas, incultas diez hectáreas [...] Victor Colina una finca denominada "Si dios quiere" ubicada en en "carital" ubicada en esta jurisdicción, con cuatro hectáreas de extensión [...] Lázaro Barranco una finca ubicada en "Pantoja" de esta jurisdicción de ocho hectáreas de extensión [...] Valentín Shiller V. Finca denominada "el sinaí" ubicada en Sevilla, jurisdicción de este municipio, con catorce hectáreas de extensión de las cuales tres (3) cuenta con producción y seis (6) sembrada [...] José María Barranco y Miguel Barranco una finca ubicada en Sevilla de esta jurisdicción con 120 hectáreas de las cuales treinta y una están cultivadas de guineo [...] José María Barranco y Miguel Barranco, otra finca denominada "candelaria" ubicada en Riofrío, jurisdicción de este distrito, con veinte y seis hectáreas de guineo y treinta en total encerrada [...] Pedro Mojica una finca en Riofrío denominada "El esfuerzo" de doce hectáreas de su extensión cultivada de guineo[...]⁸⁸

Además de la obligación de venta exclusiva, los productores debían someterse a un riguroso conjunto de obligaciones relativas a la producción y calidad de las plantaciones, estableciendo un manejo y control sobre el cultivo:

En consecuencia los productores[...] No podrán vender, en ninguna circunstancia toda o parte de la producción de bananos de sus fincas a otra persona o entidad; en el caso que lo hicieran, contraviniendo a lo pactado queda a discreción de la compañía el continuar comprándoles al productor su fruta, pero si la compañía optara por seguir comprando el banano entonces el productor no tendrá derecho a obligar a la compañía al cumplimiento de las estipulaciones convenidas en el presente contrato como una sanación o violación del contrato[...] Las condiciones generales siguientes para poder ser calificado banano o guineo de exportación, a saber: que sea la variedad de exportación hasta de esta región conocido en el exterior con el nombre de "Gros Michael", que sean racimos de fruta verde, limpia sin magullamiento ni rajaduras, que no estén dañados picados o quemados por el sol, que estén

⁸⁸ NPC., EP. 351, 3 de diciembre de 1919, f. 305.

en estado de desarrollo que estén en el estado de desarrollo que se indicará para cada embarque, que no tengan desperfecto en su "des a mollo" por otras causas que no hayan sido cortado antes de haber dado la orden de corte, que tengan por los menos siete mano bien desarrolladas y que se hayan cortada en la fruta que indica la compañía.⁸⁹

En definitiva, para los agentes locales, la participación en este tipo de contratos fue un imperativo económico y la principal estrategia para la generación de capital. Estos acuerdos no solo aseguraron un mercado constante para el banano, sino que también movilizaron la tierra en función de las demandas de exportación, siendo vitales para la dinámica financiera y agraria de la región. Asimismo, posibilitaron la articulación entre pequeños y medianos productores con las grandes compañías exportadoras, integrándolos al sistema agroexportador. De esta forma, los contratos de este orden, y las relaciones establecidas a partir de estos, transformaron las lógicas tradicionales de uso y tenencia de la tierra, impulsando nuevas formas de organización agrícola y consolidando el papel de la agricultura como eje estructurante de la economía local.

Resta la mención de otro tipo de operaciones comerciales que muestran los vínculos de la United Fruit Company con las dinámicas económicas vinculadas a la producción agrícola de Ciénaga a partir del crédito. Un ejemplo de esto fue el préstamo de \$800 pesos

⁸⁹ NPC., EP. 351, 3 de diciembre de 1919, f. 309. Contrato de compra venta de banano que otorgan la United Fruit Company, en esta transacción participaron: "Comparecieron los señores Ramón F. García, en su propio nombre, Wiliam J Meagher nombre y representación de Jowden R. Meagher y con el uso de la forma social, Joaquín Pereira, en su propio nombre Mario C. Chamis, en su propio nombre Guillermo A. Campo en su propio nombre: Víctor Colina, en su propio nombre Lázaro Barranco, en su propio nombre Valentín Schiller V, en su propio nombre, José María Barranco, en si propio nombre Miguel Barranco, en su propio nombre; y Pedro Mojica H., también en su propio nombre, todos varones, mayores y de este vecindario de mi conocimiento personal, y Charles W Sinners, varón mayor de edad, vecino de la ciudad de Santa Marta de tránsito en Ciénaga, en su carácter de apoderado general de la United Fruit Company, sociedad anónima domiciliada en Nueva Jersey, Estados Unidos de América, con funcionamiento legal y negocios permanentes en la República de Colombia, según aparece de la escritura pública número trescientos seis (306), de fecha de veinte de Julio de 1915, otorgada en notaría de hoy primera de Santa Marta, de la que soy fe, han celebrado hoy un contrato de banano que consta en las cláusulas siguientes". NPC., EP. 161, 28 de mayo de 1915, f. 81-91. Escritura de la UFC en la que se establece un contrato con varios productores para venta de bananos por el término de 7 años.

americanos otorgados por dicha compañía a Carmen Arango de Torres y cuya fecha data del 24 de septiembre de 1912. Un caso que, a propósito de la participación femenina en las actividades del sector agrario, ofrece indicios sobre cómo algunas mujeres también accedieron a instrumentos financieros:

Compareció el señor Manuel Montejo, apoderado general de la United Fruit Company [...] y Carmen Arango de Torres, mayor de edad i vecino de esta ciudad, en su propio nombre i en el de su manera hijos, Santiago e Isabel y Rosa Torres, mujer, soltera mayor de edad y de este vecindario y en su propio nombre, [...] han celebrado este contrato. Primero la United Fruit Company, en mutuo préstamo a los mutuarios, la suma de \$800, en oro americano. Segundo los mutuarios reciben a su entera satisfacción la suma prestada, y se obligan a devolverla en el plazo de cuatro años, contados desde la fecha de este contrato y a abonarlo a la compañía en un interés anual de ocho por ciento sobre los ochocientos pesos en qué confiesan haber recibido, tercero. Los mutuarios amortizarán la suma del préstamo con el veinticinco por ciento de la producción del banano de la finca.⁹⁰

Por consiguiente, la United Fruit Company no operaba únicamente como una compañía productora y comercializadora de banano, con presencia en la compraventa o arrendamiento de tierras. De hecho, actuaba como una institución acreedora clave, una función que estratégicamente integró a los negocios agrícolas. A través de los créditos, esta empresa logró un doble objetivo cuando incluyó la amortización de las deudas a partir de un porcentaje de la producción de banano: de una parte, garantizaba el pago del préstamo y por otra, aseguraba el suministro de fruta a largo plazo, consolidando así su control sobre toda la cadena productiva. En efecto, la influencia de la compañía como otorgante de créditos hipotecarios a individuos y colectivos fue una constante a lo largo de las dos últimas décadas estudiadas.

⁹⁰ NPC., EP. 154, 24 de septiembre de 1912, ff. 85-86.

Por último, el siguiente caso nos acerca de forma concreta al asunto de la articulación de los agentes locales con la United Fruit Company a través de los pagos estipulados de las operaciones de embarque y exportación de la fruta. Se trata de una escritura por la cual el señor Genaro Torres confiere poder especial al señor Manuel Isidoro Guerrero C. para que en su nombre recibiera pagos que debía darle la compañía por los conceptos señalados atrás. En 1916, compareció el señor Genaro Torres, varón mayor de edad del vecindario y dijo:

Que por el presente público instrumento confiere poder especial al señor Manuel Isidoro Guerrero C. Primero para que en nombre y representación del exponente reciba en la oficina de la United Fruit Company, en esta ciudad los valores que le correspondan, en pago, por los embarques semanales de banano que el exponente hace a la dicha compañía, segundo. Y para que firme lo recibidos valores a qué se refiere la cláusula primera del presente instrumento. Presente el señor Manuel Isidoro Guerrero C. Varón mayor de domicilio y a quien conozco dijo que acepta esta escritura y poder por ella conferido.⁹¹

Para cerrar, el análisis del mercado de tierras en Ciénaga, entre 1880 y 1920, permite reconocer tanto su dinamismo como la compleja interacción entre actores locales, estructuras agrarias tradicionales y nuevas formas de organización económica derivadas de la expansión bananera. A lo largo del periodo estudiado, la tierra funcionó no sólo como un recurso productivo, sino como un activo central en la construcción de poder y capital, articulando a propietarios, comerciantes, herederos y compañías extranjeras en una misma red de intereses.

Las mujeres, en este contexto, no fueron figuras excluidas. Su participación, ya fuera como herederas, compradoras o vendedoras, evidencia una intervención activa en el mercado de tierras, mediante la cual desafiaron las limitaciones jurídicas y sociales de la

⁹¹ NPC., EP. 89, 28 de marzo de 1916, ff. 123-124.

época, logrando operar con autonomía y llegando a administrar legalmente sus bienes. Este comportamiento revela que no fueron simples acompañantes en las transacciones familiares, sino agentes con capacidad de decisión y adaptación frente a la configuración del paisaje agrario y en la dinámica económica local.

De igual manera, las relaciones establecidas entre los agentes locales y la United Fruit Company, muestran cómo los primeros se adaptaron a las nuevas lógicas comerciales. Estos vínculos contractuales no solo formalizaron la presencia de la compañía en la región, sino que transformaron las dinámicas productivas, condicionando la circulación de la tierra y del capital a las exigencias del mercado exportador.

En suma, el capítulo evidencia cómo, entre lo local y lo global, las prácticas notariales, los intercambios comerciales y las estrategias individuales delinearon una nueva configuración agraria en Ciénaga, donde la tierra se convirtió en el eje articulador en la transformación económica, demográfica, social y jurídicas del periodo. Este proceso no solo transformó las formas de propiedad y producción, también redefinió las relaciones entre los distintos actores sociales, incorporando a élites locales, empresarios agrícolas, mujeres y, grandes y pequeños propietarios. En conjunto, estas dinámicas revelan la complejidad de la estructura agraria y su estrecha vinculación con los circuitos económicos regionales e internacionales que marcaron a la Ciénaga y su zona de influencia del siglo XX.

Conclusiones

El mercado de tierras en Ciénaga se insertó en una red regional de comercio y producción agrícola en el norte del país. En este contexto, la municipalidad, mediante la entrega real de extensiones de tierra, facilitó el acceso a la propiedad, que posteriormente era objeto de transacciones. De este modo, el distrito se consolidó como un espacio donde confluyeron pequeños y grandes propietarios, configurando un paisaje agrario caracterizado por su diversidad productiva y la constante movilidad de tierras.

A partir del análisis de fuentes notariales, se demuestra que en la región en estudio, se configuró un mercado de tierras a partir de múltiples formas de transacción, entre las cuales estuvieron las compraventas, hipotecas, retroventas y ventas al crédito, siendo el primer tipo de operaciones las de mayor frecuencia. A partir de allí, dicho espacio social contó con una estructura sólida de unidades productivas, una agricultura variada y una notable circulación de tierras entre diversos actores sociales. Igualmente, se constata el

papel fundamental de factores como la accesibilidad al agua en la consolidación de este mercado.

Dicho proceso fue paulatino. Hacia finales del siglo XIX, existía un mercado de tierras incipiente que se fue dinamizando con el paso del tiempo, alcanzando su mayor auge tras la Guerra de los Mil Días y fortaleciéndose, posteriormente, con la llegada de la United Fruit Company. Los datos analizados reflejan un proceso de avanzada continua que llevó a su consolidación: durante las dos primeras décadas, las transacciones aumentaron progresivamente, destacando la década de 1890 como un periodo de especial dinamismo aunque fue después de 1910 cuando ocurrió la mayor mercantilización de la tierra.

De otra parte, se ubicó la existencia de diversos tipos de unidades productivas, todas las cuales fueron parte fundamental de la forma en que se dio el acceso a la tierra. Hubo dos tipos que se destacaron, esto es, las fincas y las rozas. Las primeras, fueron la “calidad” más usual durante las décadas del siglo XX estudiadas (véase gráfica 5 y 6). Estas se distinguieron por ser de mayor extensión que las demás y en particular, se consolidaron a partir de dos vocaciones: aquellas que mantenían la producción agrícola diversificada y las que se especializaban en el monocultivo. Las segundas, tuvieron su momento de auge a finales del siglo XIX, (véase gráfica 3), a pesar de la existencia de una multiplicidad de unidades productivas; fueron las más transadas durante la década de 1880 y se caracterizaron por tener una menor extensión.

El paisaje agrario de Ciénaga se mantuvo como un mosaico productivo. A pesar del crecimiento exponencial del cultivo del banano, impulsado por la llegada de la United Fruit Company (lo cual se evidenció en la formalización de contratos y la logística de producción bananera), la diversidad agrícola persistió. La documentación registra la existencia continua de fincas con cultivos múltiples, incluyendo cacao, tabaco, plátano,

caña de azúcar, café, guineo y árboles frutales. La actividad ganadera, aunque secundaria a la agricultura, también se mantuvo presente y relevante, con transacciones en potreros y lotes de ganado.

Un elemento fundamental al momento de la valorización de los terrenos fue el tema del acceso a activos líquidos. El análisis comprueba que el agua dejó de ser un simple recurso natural para convertirse en un activo comercializable y un factor decisivo en el valor de las propiedades. La construcción de canales de irrigación, la formalización de derechos de riego y la venta individual de cogedores de agua demuestran que el control y la gestión del agua eran cruciales para la producción.

Además, se encontró cómo los procesos de adjudicación de terrenos baldíos por parte del Estado incentivaron el proceso de privatización de la tierra y de definición de los derechos de propiedad en manos de agentes sociales como pobladores locales, militares, políticos y extranjeros. Casos como el de la familia Durán demuestran que la adjudicación de baldíos sentó las bases de un empresariado agrícola que, con el tiempo, consolidó una presencia significativa en el paisaje agrario cienaguero. Su influencia se expandió más allá del ámbito local, al establecer una red comercial entre Ciénaga y el norte del Magdalena, con conexiones que alcanzaron los municipios de Aracataca, Santa Marta y Pueblo Viejo. Sin embargo, es importante aclarar que, aunque se trataba de grandes propietarios de tierra, esto no implicó la ausencia de fragmentación de las unidades productivas. Por el contrario, existió una constante movilidad de los bienes inmuebles tal como se puede cotejar a partir de la participación activa de estos actores, como compradores y vendedores, dentro de las redes comerciales del distrito.

Asimismo, se constató la participación de mujeres como actoras económicas relevantes que gestionaron sus bienes, comprando y vendiendo terrenos o administrando unidades

productivas. Aunque su intervención estaba condicionada por la legislación civil, que exigía la autorización de sus esposos para realizar transacciones, su presencia fue constante y creciente, alcanzando su punto más alto entre 1911 y 1920.

Por otra parte, la conformación de sociedades agrícolas y comerciales hacia fines del siglo XIX marcó un momento de mayor formalización e institucionalización de las prácticas económicas en la región. Estas asociaciones, tales como las fundadas por los hermanos Zabaraín o los Pantoja, revelan la existencia de redes de cooperación entre capitalistas urbanos y productores locales, quienes aportaban conocimiento y trabajo. Tales experiencias posibilitan reconocer que antes del ingreso de capital extranjero, ya existía un empresarismo agrario local articulado a circuitos comerciales más amplios.

Finalmente, con la llegada de la United Fruit Company, este tejido productivo adquirió una nueva dimensión. La compañía estableció relaciones económicas con los actores locales y se integró al mercado mediante diversos tipos de transacciones, esto es, compraventas, arrendamientos, hipotecas y donaciones en pago. Dichas interacciones y operaciones se desarrollaron en el marco de unas condiciones contractuales asimétricas entre la empresa extranjera y los productores de la localidad. No obstante, a partir de las articulaciones entre la primera y los segundos, ambos agentes alcanzaron objetivos económicos propios y compartidos tales como la integración al mercado internacional.

En definitiva, lo acontecido en Ciénaga respecto al mercado de tierras durante fines del siglo XIX y primeras décadas del siglo XX estuvo en correspondencia con algunas dinámicas generales que vivió el país para este período, aunque tuvo sus propias particularidades. El presente trabajo constituye un intento por dar cuenta de lo uno y lo otro. Hicimos un esfuerzo por aproximarnos a las lógicas y condiciones de las transformaciones del mundo agrario en esta localidad del Norte de Colombia a partir de

la comercialización de la tierra e involucrando algunos aspectos inherentes a este tema: tipo de unidades productivas, producción agrícola, activos líquidos y agentes que participaron del dicho proceso. En el camino nos encontramos con la existencia de una economía local diversa con una activa circulación de la tierra y agenciada por actores locales y foráneos. Lejos se está de una historia agrícola determinada exclusivamente por el cultivo del banano. Se está ante la heterogeneidad del proceso agrario, que por cierto es necesario seguir descubriendo con otros trabajos.

Fuentes y Bibliografía

Fuentes primarias

Notaria Primera de Ciénaga - NPC.

Goenaga, Ramón, 1890. Informe que el Gobernador del Departamento del Magdalena presenta a la Asamblea Departamental en 1890, Tipografía La Voz, Santa Marta, pp. 197.

Reyes, Rafael. Misión de R. Reyes: presidente titular de la República, a los departamentos de la costa Atlántica y Antioquia, en desempeño de la comisión especial que el gobierno le confió para estudiar asuntos económicos e industriales (abril a mayo de 1908). Imprenta Nacional, 1908.

Bibliografía

Banzato, Guillermo. “Instituciones, población y mercados de tierra locales en perspectiva comparada: Los ejidos y colonias agrícolas de Chascomús y Junín (Buenos Aires, Argentina) 1860-1914”. XIV Congreso Internacional de Historia Agraria, no. 4 (2013): 9-15. https://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/trab_eventos/ev.2866/ev.2866.pdf.

Caro, Jorge Elías. “El empresariado de de Santa Marta en el siglo XIX,” en Santa Marta en el siglo XIX, primera parte: tertulia samaria, 2.
Compilado por Edgar Rey Sinning, 189-235. Santa Marta: Cajamag, 2019.

Colmenares, Santiago. Cosechar para el mundo, pastar para la región. Una historia de globalización en los Montes de María (1850-1914). Bogotá: Banco de la República/ Universidad nacional, Bogotá, 2023.

Colmenares, Santiago. “La frontera exportadora del banano en el Caribe colombiano: Apropiación y dinámica del mercado de las tierras, 1880-1930”, *Historia Agraria*, no. 94, (2024): 133-163. doi: <https://doi.org/10.26882/histagrar.094e02s>

Delgado, Brayan. “¿Qué hay detrás del café? Transformación agrícola, mercado de tierras y sociedades comerciales en la producción cafetera del Valle del Cauca (1900-1930)”. *Tiempo y Economía*, no. 7 (2020): 97-124. doi: <https://doi.org/10.21789/24222704.1520>

Delgado, Brayan y Quejada, Juan. “La democratización de la tierra: Expansión cafetera, operaciones de mercado de tierras y adjudicaciones de la empresa Burila: El caso del municipio de Sevilla (Valle, Colombia), 1912-1926”. *Historelo*, no. 14 (2021): 77-112.

Gerard, Beaur. “El mercado de la tierra en la Francia pre industrial (siglo XVIII- inicios del siglo XIX)”. *Signos Históricos* vol.9, no. 7 (2007): 138-163. https://www.scielo.org.mx/scielo.php?pid=S1665-44202007000100138&script=sci_abstract.

Gelman, Jorge. “Los cambios en la economía atlántica entre los siglos XVIII y XIX: Desarrollo capitalista, globalización y desigualdad en América Latina”. *Nuevo Mundo Mundos Nuevos*, no. 19 (2014): 1-10. doi: <https://doi.org/10.4000/nuevomundo.66288>.

Gómez, Natalia. “Banano y cambio en el paisaje del Departamento del Magdalena 1900–1930”. Tesis de maestría. Universidad de los Andes, 2017. <https://repositorio.uniandes.edu.co/entities/publication/f13f3c14-3514-49ce-88d6-5cc5ab04cb6b>.

Guerra, Adriano. “Adjudicando reclamos Liberalismo, espacio público y tierras en el estado soberano del Magdalena siglo XIX”, en *Santa Marta en el siglo XIX*, segunda parte: tertulia samaria, 4ª. Compilado por Edgar Rey Sinning, 143-160. Santa Marta: Cajamag, 2020.

Hernández, Nicolas. “Mercado de tierras y “activos líquidos”: La incidencia del agua para riego en la valorización de la propiedad en los Valles Centrales de Jujuy Argentina (1840-1900)”. *Historia Agraria de América Latina*, no. 4 (2023): 1-26. doi: <https://doi.org/10.53077/haal.v4i01.140>.

Kalmanovitz, Salomón. *Nueva historia económica de Colombia*. Bogotá: Fondo de la Universidad Jorge Tadeo Lozano, 2010, 106.

LeGrand, Catherine y González, Margarita. “Campesinos y asalariados en la zona bananera de Santa Marta (1900–1935)”, *Anuario Colombiano de Historia Social y de la Cultura*, no. 11 (1983): 238–239. <https://revistas.unal.edu.co/index.php/achsc/article/view/31271>.

LeGrand, Catherine. *Colonización y protesta campesina en Colombia (1850-1950)*. Bogotá: Editorial ONU, 1988, 80.

Lewis, Colin. "Economías de exportación" en *Historia General de América Latina* volumen VII. Compilado por Enrique Ayala Mora y Eduardo Posada Carbo, 79-110. París: UNESCO, 2008.

Palacios, Marco. *El café en Colombia, 1850-1970: Una historia económica, social y política*. 4ª edición corregida y aumentada. Ciudad de México: El Colegio de México/ Centro de Estudios Históricos, 2009.
<https://hdl.handle.net/1992/46601>.

Posada Carbó, Eduardo. *El Caribe colombiano: una historia regional (1870–1950)*, Bogotá: El Áncora Editores, 1998.

Quejada Camacho, Juan Carlos. "Manejo estatal de baldíos: factor de crecimiento en el Departamento del Valle del Cauca, 1910-1920". *Anuario Colombiano de Historia Social y de la Cultura* 43, no. 11 (2016): 135–63.
<https://revistas.unal.edu.co/index.php/achsc/article/view/55067/54521>

Ramírez Bacca, Renzo. "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*, no. 26 (1999): 87–90. doi:
<https://doi.org/10.53077/haal.v4i01.140>

Roca, Meisel. "La economía de Ciénaga después del banano", *Documentos de Trabajo sobre Economía Regional*, no. 50 (2004): 6-17.
<https://www.banrep.gov.co/sites/default/files/publicaciones/archivos/DTSER-50.pdf>

Santos, Adriana, Sánchez Hugues Mejía & Blanquiceth Miguel. "Tierras públicas y privadas para la cría de ganados y cultivos de café en una zona de frontera del Caribe colombiano: Valledupar (Magdalena), 1920-1940". *Memorias: Revista digital de historia y arqueología desde el Caribe*, no. 27 (2015): 244-275. doi:
<http://dx.doi.org/10.14482/memor.27.7155>

Tognetti, Luis Alberto. "Cambios en la circulación de la tierra en un espacio de la región pampeana argentina durante la segunda mitad del siglo XIX", *Boletín del Instituto de Historia Argentina y American*, no. 43, (2015): 131-147.
<http://hdl.handle.net/11336/96747>

Tognetti, Luis Alberto. "Derechos de propiedad, mercados de tierras y contratos agrarios en el espacio pampeano cordobés: temáticas indagadas y propuestas de investigación desde una perspectiva local". En *Historia local y regional: balances y agenda desde una perspectiva historiográfica*. Compilado por María Rosa Carbonari y Gabriel Carini, 84-97. Río Cuarto: UniRío editora, 2020.
<http://www.unirioeditora.com.ar/wp-content/uploads/2020/07/978-987-688-392-4.pdf>.

Tolosa, Maria. "Transacciones, circulación y variación de precios de la tierra en Manizales a finales del siglo XIX. Tesis de pregrado. Universidad de Caldas, 2023.
<https://repositorio.ucaldas.edu.co/server/api/core/bitstreams/6bffb4a-6ac1-4606-8a58-857936cd05f3/content>.

Tolosa, Castañeda María Alejandra y Monsalvo Edwin. “La propiedad y su valor. Un acercamiento al análisis de las transacciones de tierras privadas en Manizales (1850-1871)”. *Estudios Socio-Jurídicos*, no. 26 (2024): 1-44. doi: <https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/sociojuridicos/a.14144>.

Van Ausdal, Shawn. “Potreros, ganancias y poder. Una historia ambiental de la ganadería en Colombia, 1850-1950”. *Historia Crítica*, no. 39 (2009): 126-149. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=81112369008>.

Viloria, Joaquín. “Historia empresarial del guineo: empresas y empresarios bananeros en el departamento del Magdalena”, 1870-1930”, *Cuadernos de Historia Económica y Empresarial*, no. 23 (2009): 1-69. https://www.banrep.gov.co/sites/default/files/publicaciones/archivos/lbr_empresarios_caribe_colombianos.pdf.

Viloria, Joaquín. *Empresarios del Caribe colombiano. “Historia económica y empresarial del Magdalena Grande y del Bajo Magdalena, 1870-1930* (Bogotá: Banco de la República, 2014), 22, https://www.banrep.gov.co/sites/default/files/publicaciones/archivos/lbr_empresarios_caribe_colombianos.pdf.