



HiSTOReLo. Revista de Historia Regional y Local  
ISSN: 2145-132X  
Universidad Nacional de Colombia

Delgado-Muñoz, Brayan; Quejada-Camacho, Juan-Carlos  
La democratización de la tierra: expansión cafetera, operaciones del mercado de tierras y adjudicaciones de la Empresa Burila. El caso del municipio de Sevilla (Valle, Colombia), 1912-1926  
HiSTOReLo. Revista de Historia Regional y Local,  
vol. 14, núm. 30, 2022, Mayo-Agosto, pp. 77-113  
Universidad Nacional de Colombia

DOI: <https://doi.org/10.15446/historelo.v14n30.93980>

Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=345870957004>

- Cómo citar el artículo
- Número completo
- Más información del artículo
- Página de la revista en redalyc.org



Sistema de Información Científica Redalyc  
Red de Revistas Científicas de América Latina y el Caribe, España y Portugal  
Proyecto académico sin fines de lucro, desarrollado bajo la iniciativa de acceso  
abierto



## 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

**Brayan Delgado-Muñoz\***

Pontificia Universidad Javeriana, Colombia

**Juan-Carlos Quejada-Camacho\*\***

Universidad del Valle, Colombia

<https://doi.org/10.15446/historelo.v14n30.93980>

Recepción: 28 de febrero de 2021


Aceptación: 21 de mayo de 2021


Modificación: 9 de junio de 2021

### Resumen

En este artículo analizamos la expansión de la frontera agrícola en el municipio de Sevilla (Valle del Cauca, Colombia) a partir del establecimiento de un mercado de tierra, que sumado al desarrollo de la colonización antioqueña entre 1912 y 1926 convirtieron esta zona del norte del departamento en un enclave económico cafetero, conectado con los mercados internos, regionales e internacionales. Proceso, del cual estudiamos tanto los actores involucrados como el tipo y variación de transacciones que se derivaron del mercado de tierras. La base factual de esta investigación se compone de los archivos notariales de Sevilla, Caicedonia, Zarzal, así como algunos datos consultados del Archivo Histórico de Cali y boletines estadísticos de la época. De este proceso pretendemos demostrar que con las dinámicas derivadas se logró dar legitimidad sobre los derechos de propiedad, lo cual convergería en la creación de poblamiento de pequeños y medianos propietarios que impulsaron el desarrollo de la economía cafetera en la zona norte de este departamento.

**Palabras clave:** mercado de tierras; expansión cafetera; colonización; Valle del Cauca; siglo XX.

\* Magíster en Historia por la Universidad del Valle, Colombia. Profesor de la Pontificia Universidad Javeriana (Colombia), Departamento de gestión de organizaciones. El artículo es resultado de la revisión notarial realizada de manera conjunta entre Brayan Delgado Muñoz y Juan Carlos Quejada Camacho para sus respectivos trabajos de pregrado y de postgrado, y no contó con financiación. Correo electrónico: [Brayan.Delgado@javerianacali.edu.co](mailto:Brayan.Delgado@javerianacali.edu.co)  <https://orcid.org/0000-0003-0123-387X>

\*\* Magíster en Historia por la Universidad del Valle, Colombia. Profesor de la Universidad del Valle, Departamento de historia Sede Meléndez y Sede Regional de Buga (Colombia). La participación del coautor es directa gracias al aporte de fuentes primarias, conceptualización y bibliografía especializada para ampliar temas de factores de mercado, comercio, terrenos baldíos y mercado de tierras en los cuales es experto. Miembro del Grupo Investigaciones Históricas en Economía, Política y Educación (IHEPE) del Departamento de historia de la Universidad del Valle. Correo electrónico: [Juan.quejada@correounivalle.edu.co](mailto:Juan.quejada@correounivalle.edu.co)  <https://orcid.org/0000-0002-6961-7549>



#### Cómo citar este artículo/ How to cite this article:

Delgado-Muñoz, Brayan, y Juan-Carlos Quejada-Camacho. 2022. "La democratización de la tierra: expansión cafetera, operaciones del mercado de tierras y adjudicaciones de la Empresa Burila. El caso del municipio de Sevilla (Valle, Colombia), 1912-1926". *HiSTOReLo. Revista de Historia Regional y Local* 14 (30): 77-113. <https://doi.org/10.15446/historelo.v14n30.93980>

## Land Democratization: Coffee Expansion, Land Market Operations and Adjudications of the Burila Company. The Case of the Municipality of Sevilla (Valle, Colombia), 1912-1926

### Abstract

In this article we analyze the expansion of the agricultural frontier in the municipality of Sevilla (Valle del Cauca, Colombia) based on the establishment of a land market, and the development of the Antioquian colonization between 1912 and 1926, which turned this area in the north of the department into a coffee economic enclave, connected to domestic, regional and international markets. Process, from which we study both the actors involved and the type and variation of transactions that resulted from the land market. The background of this research is based on the notarial archives of Sevilla, Caicedonia, Zarzal, as well as some data consulted from the Historical Archive of Cali and statistical bulletins of the time. From this process we seek to demonstrate that with the activities carried out, it was possible to give legitimacy to the property rights, which would contribute to the creation of settlements of small and medium landowners that boosted the development of the coffee economy in the northern zone of this department.

**Keywords:** land market; coffee expansion; colonization; Valle del Cauca; XX century.

## A democratização da terra: expansão cafeeira, operações de mercado de terras e adjudicações da Empresa Burila. O caso do município de Sevilha (Valle, Colômbia), 1912-1926

### Resumo

Neste artigo analisamos a expansão da fronteira agrícola no município de Sevilha (Valle del Cauca, Colômbia) a partir do estabelecimento de um mercado de terras, que somado ao desenvolvimento da colonização de Antioquia entre 1912 e 1926 converteu esta área no ao norte do departamento em um enclave econômico cafeeiro, conectado aos mercados interno, regional e internacional. Processo, a partir do qual estudamos tanto os atores envolvidos quanto o tipo e variação das transações que foram derivadas do mercado de terras. A base factual desta investigação é constituída pelos arquivos notariais de Sevilha, Caicedônia, Zarzal, bem como alguns dados consultados do Arquivo Histórico de Cali e boletins estatísticos da época. A partir deste processo pretendemos demonstrar que com a dinâmica derivada, foi possível dar legitimidade aos direitos de propriedade, que convergiriam na criação de uma população de pequenos e médios proprietários que promoveram o desenvolvimento da economia cafeeira na zona norte de São Paulo. este departamento.

**Palavras-chave:** mercado fundiário; expansão do café; colonização; Vale do Cauca; Século XX.

## Introducción

En este artículo estudiamos a nivel micro el comportamiento del mercado de tierras en el municipio de Sevilla (Valle del Cauca, Colombia) entre 1912 a 1926. Si nos proponemos esta tarea es porque en Colombia evidenciamos un proceso estudiado y decisivo para el desarrollo del país, el cual hace parte de lo que se conoce como *colonización antioqueña* y que tiene varias aristas para estudiar: tipo de población, adjudicación de baldíos, privatización de terrenos, configuración de unidades productivas, expansión de la frontera agrícola y mercado de tierras.<sup>1</sup>

A nuestro parecer, existen dos razones para enfocarse en analizar esta última arista. Una razón es porque existe una necesidad en la historiografía por aclarar una pregunta recurrente en la colonización ¿hubo concentración o democratización de la tierra colonizada? La respuesta a esta inquietud tiene dos posturas respecto al resultado de este proceso, una se inclina por la concentración (LeGrand 1988) y otra por la democratización de tierras (Parsons 1997), donde aún no se ha investigado las operaciones que se derivaron del mercado de tierras para responder esta cuestión. Como segunda razón, tenemos que el estudio del mercado de tierras ha demostrado ser muy útil para conocer la distribución de la tierra en espacios geográficos determinados, especialmente aquellos que fueron objeto de procesos colonizadores y de expansión de la frontera agrícola durante siglos XIX y XX (Ramírez y Londoño 2013) en el que sigue pendiente tomar otros casos y hacer una identificación como comparación de los distintos tipos de operaciones dentro de estos mercados.

Al observar este panorama, nuestra hipótesis es que para saber a cabalidad si hubo uno u otro resultado es necesario mirar a nivel micro y de manera pormenorizada las operaciones de tierras tomando el caso de una población que se haya destacado por su alta productividad y por la velocidad de la expansión de su frontera agraria —como fue el caso de Sevilla— que daría fe de cuántas operaciones se hicieron, de qué tipos y de quiénes participaron en ellas.

---

1. Se cuenta con 112 trabajos entre libros, monografías y artículos producidos sobre la colonización.

Los datos procesados dentro de la configuración de un mercado de tierra en el norte del Valle del Cauca permitieron demostrar: la coexistencia de diferentes actores que consiguieron acceder a los derechos de propiedad en calidad de pequeños, medianos y grandes propietarios; así como diversos mecanismos para privatizar la tierra —fuere de manera espontánea, adjudicación, compraventa, permuta, herencia y división—. Con estos objetivos en mente, las herramientas teóricas utilizadas son básicamente dos.

Una es la teoría de *mercado de factores* por Colin M. Lewis, quien desde el neoinstitucionalismo ha propuesto que el desarrollo de una región se da cuando esta logra reunir tres requisitos, la tierra, el trabajo y el capital, que conjugados con otros elementos climáticos, geográficos, políticos y de infraestructura le permitan aprovechar la demanda del mercado externo e interno (Lewis 2008). Como hemos visto, Sevilla se convirtió con el tiempo en el mayor productor de café del departamento del Valle del Cauca.

La segunda herramienta teórica es el análisis realizado al mercado de tierras por Gérard Béaur, quien desde la historia económica se propuso mirar el mercado de tierras en la Francia preindustrial. Pese a que su temporalidad es muy diferente a la nuestra, establece claridad sobre el concepto *mercado de tierras*; hizo patente la libertad y la ausencia de coerción sobre los campesinos para hacer transacciones con la tierra; y además estudió el comportamiento del mercado de tierras, pero no solo aquellas entre Estado-particulares y familiares, sino que buscó conocer las operaciones entre particulares, lo que llevó descubrir la presencia de varios mecanismos actuando dentro del mercado de tierras (Béaur 2007).

Respecto a la metodología, en una primera fase procedimos a la revisión de bibliografía usando tres categorías: mercado de tierras, colonización y expansión de la frontera. En una segunda fase revisamos las notarías que contienen escrituras sobre las operaciones de tierras efectuadas en el área del municipio de Sevilla, siendo: la Notaría Primera de Sevilla, las Notarías Únicas de Zarzal y de Caicedonia. En una tercera fase, revisamos aquellas notarías útiles para reconstruir el comercio vallecaucano a partir de las Notarías Primera y Segunda de Cali, con escrituras de compraventas, créditos,

sociedades comerciales y compraventas de mercancías agrícolas; así como trabajos contemporáneos. En una cuarta y última fase, se construyeron bases de datos en Excel y numerosas transcripciones en Word para el manejo de la información recopilada.

De esta forma, desarrollamos tres objetivos a lo largo del artículo. Primero lograr identificar los factores que propiciaron la expansión agrícola en Sevilla para dotar de contexto la dinámica que siguió este mercado. Segundo, analizar la naturaleza del mercado de tierras identificando los distintos mecanismos que se dieron. Y, tercero, ubicar la distribución de la tierra a partir de la Empresa Burila en apoyo con la Junta Pobladora. A continuación, en la figura 1 presentamos el espacio geográfico del municipio de Sevilla:

Figura 1. Área y corregimientos del municipio de Sevilla entre 1914-1965

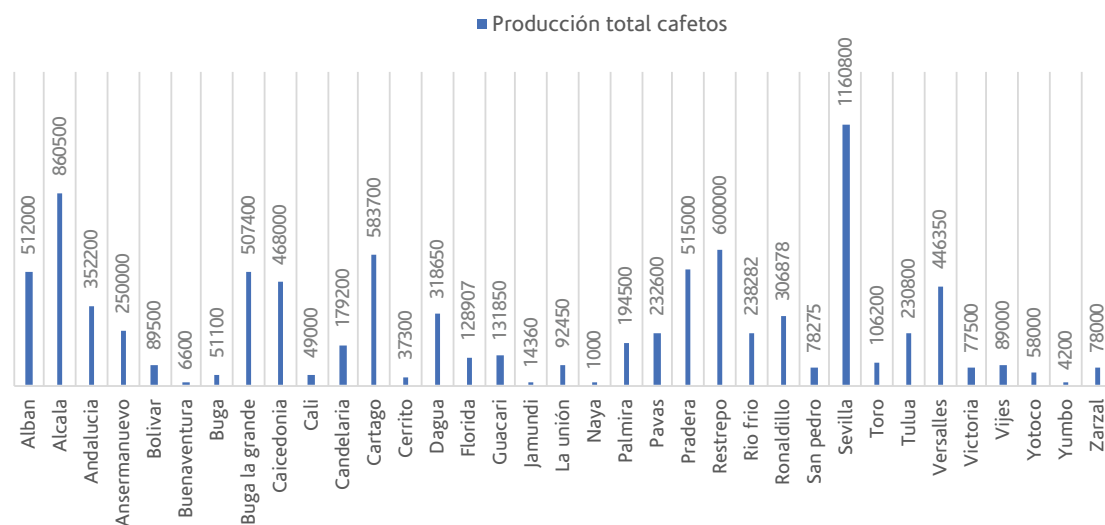


Fuente: Monroy (1994, 70).

## Posibilidades de expansión de la frontera agrícola de Sevilla, 1912-1926

Entre 1910 y 1950, en el actual departamento del Valle del Cauca fueron visibles varias posibilidades de desarrollo económico apoyado en el uso de la tierra, donde una de las posibilidades era expandir la frontera y mejorar las condiciones de la agricultura (Santos y Sánchez 2010). El café fue una de esas posibilidades, que aumentó entre 1880 y 1927 gracias a la acción conjunta del Estado regional mejorando la agricultura —investigación científica, mejora de terrenos, abonos, capacitación— y al establecimiento de circuitos comerciales por empresarios —transporte, procesamiento y almacenamiento del grano desde el Valle hacía Cali para consumo interno o desde ahí hacía Buenaventura para la exportación— cuantificados en la tabla 1 (*Boletín de Estadística Departamental*, No. 1, 1915-1916; No. 7, 1925; No. 8, 1929; Delgado 2020).

**Tabla 1.** Producción de café en cada uno de los municipios del Valle del Cauca, 1927



Fuente: Monsalve (1927, 580).

Ahora, frente a los procesos de migración en el país, históricamente, son el derivado de la conjugación de varios factores en general, en los que se destaca el crecimiento demográfico, la persecución política y religiosa, las guerras civiles, la apropiación de tierras y la búsqueda de materias primas para la exportación (Corrales 1983, 20-25); aspectos que impactaron directamente en las repercusiones positivas en el desarrollo del país:

Ya que en Colombia se dejó de ser una suma de regiones aisladas, carente de vías de comunicación entre sí y con el exterior, sin lazos económicos interregionales, lo que dificultaba el desarrollo del mercado interno, la formación de una cultura o idiosincrasia propias y de una elite de alcance y representatividad nacional (Corrales 1983).

En el departamento del valle geográfico del río Cauca la expansión de la frontera agrícola se exteriorizó con mayor fuerza en la zona norte, derivado de las rutas migratorias de la colonización antioqueña, e iniciada durante el siglo XIX con la apertura de nuevos territorios, donde se fundaron pueblos y unidades de explotación agrícola extendida en los departamentos de Antioquia, Caldas y el Valle del Cauca; lo cual contribuyó al desembotellamiento y la conexión interregional. La consolidación sobre los derechos en la propiedad privada se dio por varias vías: colonización espontánea, transacciones privadas de tierra, concepciones y adjudicaciones de tierra (Corrales 1983). Asimismo, participaron diferentes actores, como lo evidencia el trabajo de Franco (2009), pues lejos de ser solo terratenientes —en la cúspide de los méritos del proceso de colonización y fundación de poblados—, también participaron, los que el autor llama, “hombres humildes”, en quienes se encuentran los colonos pobres y mestizos que lucharon para titular las tierras trabajadas por ellos.<sup>2</sup>

Sobre el último aspecto el Estado fomentó claramente la expansión de la frontera a través de dos mecanismos, el primero otorgó traspasos de baldíos a colonias para ser distribuidas en la fundación de pueblos, sumado al papel de particulares que hicieron de concesionarios que adquirirían la tierra pagándola con títulos

---

2. Parte de esto se demuestra a lo largo de este artículo en la diversidad de actores involucrados en el mercado de tierra.



territoriales (Viloria 2001). Diferente medio, fue impulsado por ley<sup>3</sup> que legitimó procesos de colonización espontánea a miles de colonos libres que posteriormente reclamaron la privatización de la tierra mediante el derecho de uso —cumpliendo la norma—. En general políticas que blindarían las operaciones de apropiación de la tierra, al cubrir jurídicamente una gama diversificada de actores que hicieron parte de la productividad agrícola y sobre todo especializada en el cultivo de café.

Sumado a lo anterior, Londoño (1993) identifica que la colonización espontánea registrada en la zona montañosa de la zona fue tomando progresivamente dos direcciones y tres procesos: hacia el occidente y hacia el sur, hasta copar el valle del río vieja. Primero, entre 1870 y 1890, se consolidaron los actuales municipios de Finlandia, Circacia y Alcalá. Segundo, en 1900 y 1920, se origina la fundación de los poblados del Pijao, Génova, Córdoba y Barcelona. El autor aclara también que de esta corriente migratoria se desprendería la ocupación de lo que sería actualmente Caicedonia y Sevilla, ya la tercera oleada se presenta entre 1920 a 1924 (Corrales 1983).

En este sentido, estaríamos identificando que el proceso de colonización antioqueña fue una ocupación espacial espontánea y dirigida, cuya población aumentó sostenidamente (Londoño 1993). Otra condición fue la posibilidad de tierras disponibles entre baldíos y terrenos privados bajo grandes concesiones territoriales en distintos pisos térmicos y con abundantes recursos naturales que asegurarían subsistencia e ingresos (Quejada-Camacho 2016). Un factor más fue la posibilidad de acceder a los derechos de propiedad por parte de los colonos y la garantía que tuvieron los empresarios de conservar sus títulos gracias a la presencia del Estado, de una compañía colonizadora denominada Burila y de un órgano de repartición y deslinde de tierras como la Junta Pobladora (Quiceno 2007). Finalmente, un último factor estuvo en la demanda de café tanto del mercado externo —Estados Unidos y Europa— como del interno —especialmente trilladoras de Cali—; junto a una demanda de la población del municipio de productos de consumo —maíz, pancoger, plátano, legumbres, frutas, etcétera—.

3. Citando algunas disposiciones, la Ley 25 de 1908; Decreto No. 1279 de 1908; y Ley 71 de 1917, contenidas en la Gaceta Departamental del Valle, No. 3 y 4, 23 de noviembre de 1908, pp. 21-22; No. 12, 18 de enero de 1909, pp. 92-94; y No. 685, pp. 5995-5996. Para más detalles consultar (Quejada-Camacho, 2014, 54-66; 2016, 142-149).

Referente a colonización dirigida, la Compañía Burila interrumpió la colonización espontánea y aceleró la transición de la economía de frontera a la economía de mercado, por lo que supeditó los intereses propios de la zona de colonización a proyectos y planes de alcance nacional (Corrales 1993). En efecto el papel de la Sociedad Burila fue estimulante para el establecimiento de un importante y activo mercado de tierra durante las primeras décadas del siglo XX, mercado que tuvo sus orígenes en el deslinde de las tierras pertenecientes a la familia Caicedo, que posteriormente se volverían los activos de la Empresa Burila, en la que se le dio el derecho para la explotación del sureste de Quindío y el Norte del Valle del Cauca. Constituida con un capital \$100.000 mil pesos oro, representados en las 200.000 fanegadas de tierra, que según Caicedo era la extensión del latifundio que en compañía con su hermano Belisario aportaban a esta sociedad.<sup>4</sup>

A partir de la venta de lotes de terrenos desde 1880 hasta las 1930, la Sociedad Comercial Anónima Burila, logró ser eje central más no dependiente de la consolidación de la expansión de la frontera y la distribución de la tierra en algunas tareas puntuales. 1. Establecer un mercado de tierras muy dinámico en la región, regulando la oferta como la demanda en la ocupación de la tierra. 2. Fundación de juntas pobladora, para la urbanización de centros poblacionales. 3. Focalización en la explotación de las minas de sal y de carbón, existentes en las tierras mencionadas. En este sentido, la sociedad fue vital en el crecimiento y desarrollo de esta zona geográfica del país —Quindío y su conexión con el Valle del Cauca—, como lo argumenta Olga Corrales:

Todas las concepciones y compañías colonizadoras, independientemente de los problemas jurídicos y sociales que crearon y afrontaron jugaron un papel dinamizador en el proceso de ampliación de la frontera agrícola por la presión ejercida sobre los colonos; en la fundación de pueblos; en el desarrollo de vías acercando las regiones antes aisladas y desbordando los marcos regionales y provisionales. En este sentido Burila fue motor del proceso de colonización del desarrollo agrícola de la región y su vinculación con otras regiones del país y con el exterior (Corrales 1983, 126).

4. Empresa de Burila, “Escritura de Asociación, Estatutos y Reglamento. Compañía Anónima de: fomento, colonización explotación y compra-venta de tierras” en: Folletos Misceláneos, Manizales, Imprenta de Manizales, 1884, p. 10.

El resultado del proceso de la expansión de la frontera agrícola fue una economía cafetera que motivó a colonos y empresarios en hacer productivos estos terrenos con la posibilidad de aumentar la fertilidad de los suelos para la producción de café y otros cultivos mediante su adecuación con pastos artificiales, canales de riego, abonos, utilización de herramientas, etc.; y otro resultado fue la el establecimiento de casas comerciales ubicadas en Sevilla, Cali y Manizales, que, compraban el café sevillano y proporcionaban a cambio mercancías (bienes de consumo y herramientas y maquinaria agrícola) y crédito desde finales del siglo XIX y comienzos del siglo XX (Delgado 2019; Quejada-Camacho 2020).<sup>5</sup>

Por esos factores, Sevilla fue el municipio más activo, en 1932 tuvo la mayoría de las hectáreas dedicadas al cultivo de café, 441 plantaciones produciendo 2.307.555 de cafetos, procesados por 313 despulpadoras. Llegados a este punto, haciendo balance, Sevilla reunió las tres condiciones (tierra, trabajo y capital) propuestas por Lewis en su teoría. En ese caso nosotros analizaremos el primer factor: la tierra, preguntándonos ¿Cómo se manejó el factor de la tierra en medio de este proceso de colonización y privatización de terrenos? ¿Hubo un mercado de tierras efectivamente? ¿Cuál fue su comportamiento? Y, finalmente, ¿se concentró o se democratizó la tierra colonizada?

## El mercado de tierras en Sevilla y los distintos tipos de operaciones

En primera instancia, para el estudio del mercado de tierras partimos del entendimiento de tres aspectos desde la perspectiva de Gérard Béaur. Uno es el concepto *propiedad*, donde para el ámbito rural la propiedad es aquella que se ha venido explotando, y no tanto aquella que está sobre títulos o bonos; lo segundo es que, sobre las prácticas concretas, los campesinos “tuvieron plena libertad para vender,

5. Archivo Histórico de Cali (AHC), Cali-Colombia, Fondo Notarial: Notaría Primera de Cali, año 1882, t. 27, año 1920, t. IX; Notaría Segunda de Cali, año 1877, t. 38, año 1930, t. XIV, con una revisión completa de escrituras de compraventas, créditos, sociedades comerciales y compraventas de mercancías agrícolas; junto a escrituras de hipoteca y de mercancías en Notaría Primera de Sevilla, Notaría Única de Zarzal y Notaría Única de Caicedonia. Para consultar los resultados completos de esta revisión consultar ambas tesis de maestría.

comprar, transmitir, heredar, dar, recibir, intercambiar e hipotecar sus tenencias de tierra. En pocas palabras, se comportaban como propietarios desde hacía mucho tiempo”; y, tercero, que gracias a esta libertad que poseían, existieron variados mecanismos de operaciones, creando *mercados de tierras* dinámicos y complejos manejando precios (Béaur 2007, 141–50). Sobre el mercado de tierras Béaur aclara tres cosas: 1). Todo bien tiene un mercado sea objetos simbólicos o económicos; 2). El mercado de tierras tiene transacciones entre familiares y particulares; 3). Los precios variaban en torno a multiplicidad de factores (Béaur 2007, 146–148).

De esta manera, el desarrollo del mercado de tierras para el caso del municipio de Sevilla, durante el período 1912-1926, fue bastante variado, monetizado, flexible, dotado de crédito y dinámico, con 2409 transacciones —analizadas en este periodo—. En este mercado a nivel general se pueden obtener tres puntos básicos de interés: el primero es su existencia a partir de un proceso de colonización, explotación y legalización de la propiedad del suelo; segundo, se tiene la presencia del cultivo del café y un interés constante por cultivarlo, como una demanda alta de este *commodity* a nivel local, regional e internacional; y en tercer lugar, los actores inmersos en la dinámica del mercado son de diversa procedencia y diferente poder adquisitivo. Están en función de moverse en el mercado —sea comprando o vendiendo—, siempre en procura de obtener una propiedad para aquellos que no la tenían, ensanchar y mejorar la propiedad para los que la tuvieran, o lograr ganancias al hacer operaciones de compra, de venta o préstamos de dinero sobre hipoteca.

Encontramos que estos actores generaron cuatro tipos de operaciones dentro de este mercado: compraventa, crédito hipotecario, adjudicación y permuta. Cada una de estas operaciones fue significativa dentro del mercado, y fueron similares en algunas cuestiones (tipos de propiedades que manejaron, utilización del dinero y del crédito) y diferentes en otras (los actores involucrados, sus ritmos de crecimiento o decrecimiento); cada una tuvo sus dinámicas y sus características propias. En todas estas operaciones se tiene la presencia de distintos actores y valores. Los ciclos que comparten son parecidos y se distancian en el tiempo, algunas operaciones cayeron y otras aumentaron. Estas operaciones se cuantifican en la tabla 2 a continuación:

**Tabla 2.** Número total de las operaciones del mercado de tierras en Sevilla, 1912-1926

Año	Compraventa	Crédito hipotecario	Adjudicaciones	Permutas	Total
1912	20		19		39
1913	4		4		8
1914	6				6
1915	32		2		34
1916	180		1	1	182
1917	137	12	22	2	173
1918	143	13	1	1	158
1919	378	12	5	6	401
1920	354	11		2	367
1921	98	33	6	7	144
1922	84	22	9	7	122
1923	80	23	15	7	125
1924	162	49	18	4	233
1925	175	47	3	8	233
1926	134	41	1	8	184
<b>Total</b>	<b>1987</b>	<b>263</b>	<b>106</b>	<b>53</b>	<b>2409</b>
<b>Porcentaje Total*</b>	<b>81 %</b>	<b>11 %</b>	<b>4 %</b>	<b>2 %</b>	

Fuente: Notaría Primera de Sevilla (NPS), años 1915-1926; Notaría Única de Zarzal (NUZ), años 1912-1915; Notaría Única de Caicedonia (NUC), años 1914-1927.

### *Compraventa (81 %)*

La operación comercial más importante fue la compraventa, debido a la cantidad de tierras disponibles y a la gran población que llegó; luego, la presencia del crédito hipotecario abrió la posibilidad de obtener propiedades o dinero para comprar otras o mejorar las existentes; después está la adjudicación que fue la base para que muchas de las otras operaciones pudieran darse, principalmente, desde Burila y la Junta Pobladora; finalmente, se tiene la permuta. Todas estas operaciones se apoyaron en un elemento

común: la seguridad de los derechos de propiedad que se protocolizaron bajo las escrituras públicas en las notarías de Sevilla, Caicedonia, Armenia y Manizales.

En el municipio de Sevilla encontramos una serie muy variada de operaciones como se observó en la tabla 2. Inicialmente, este municipio fue parte en 1884 de una compañía colonizadora llamada Burila perteneciente a élites de Cali y de Manizales. Con el tiempo la compañía comenzó a dividir el gran globo de tierra que ocupaba primero entre los integrantes de las familias, como después entre el gran número de socios que tuvo, observando la tabla 3.

**Tabla 3.** Operaciones de compraventa, número y valores totales entre 1912-1926

Año	Número de operaciones	Valor de las operaciones
1912	18	\$2390
1913	10	\$2459
1914	4	\$1458
1915	32	\$2589
1916	180	\$51.966
1917	137	\$25.088
1918	143	\$24.685
1919	344	\$104.628
1920	315	\$121.886
1921	98	\$28.716
1922	115	\$35.357
1923	116	\$39.704
1924	227	\$98.103
1925	218	\$148.783
1926	178	\$157.155

Fuente: NPS, años 1915-1926; NUZ, años 1912-1915; NUC, años 1914-1927.

Las operaciones de compraventa ocuparon el primer lugar dentro del mercado de tierras de Sevilla, con un total de 1987 operaciones. Estos casos fueron rastreados en la Notaría Única de Zarzal, y se sabe que se efectuaron de 1912 a 1915; y en la Notaría Primera de Sevilla desde 1915 hasta 1926.<sup>6</sup> Las dinámicas de compraventa confluyeron en establecimiento de un importante mercado de tierra, que progresivamente fue aumentado su oferta y demanda lo cual generó capital líquido en el financiamiento de las inversiones en ámbito local. Si nos remitimos a las transferencias de compraventa dadas entre 1912 y 1926 suma un total de 838.660 pesos oro; el crecimiento en las ventas como el valor no fue gradual ni permanente, esta fue dependiente con la valorización de los predios y el número de las operaciones registrada por dominios.

Una vez, consolidado el medio jurídico-notarial, por el cual se protocolizó las operaciones de compraventa a partir 1915 en la jurisdicción de Sevilla, se inició una circulación de movimientos comerciales sobre dominios de tierra que presentó en sus primeros años de apertura, un número operativo poco significativo, que resultó a nuestro parecer de la tradición en el que las operaciones de transferencias de esta zona, se efectuaban desde otras notarías (Zarzal, Buga, Armenia y Caldas) como se acostumbró desde 1880, ya entre 1910 a 1914 se hicieron en la notaría más cercana a Sevilla, la cual estaba en la zona plana del norte de la región Zarzal. Sobre el segundo año de compraventas efectuadas en 1916, el volumen de dominios trasferidos tendría un acrecentamiento considerable, representado en un aumento del 463 % en promedio, respecto al año base que no fue constante entre 1917 y 1918, decayó un -24 % frente a 1916.

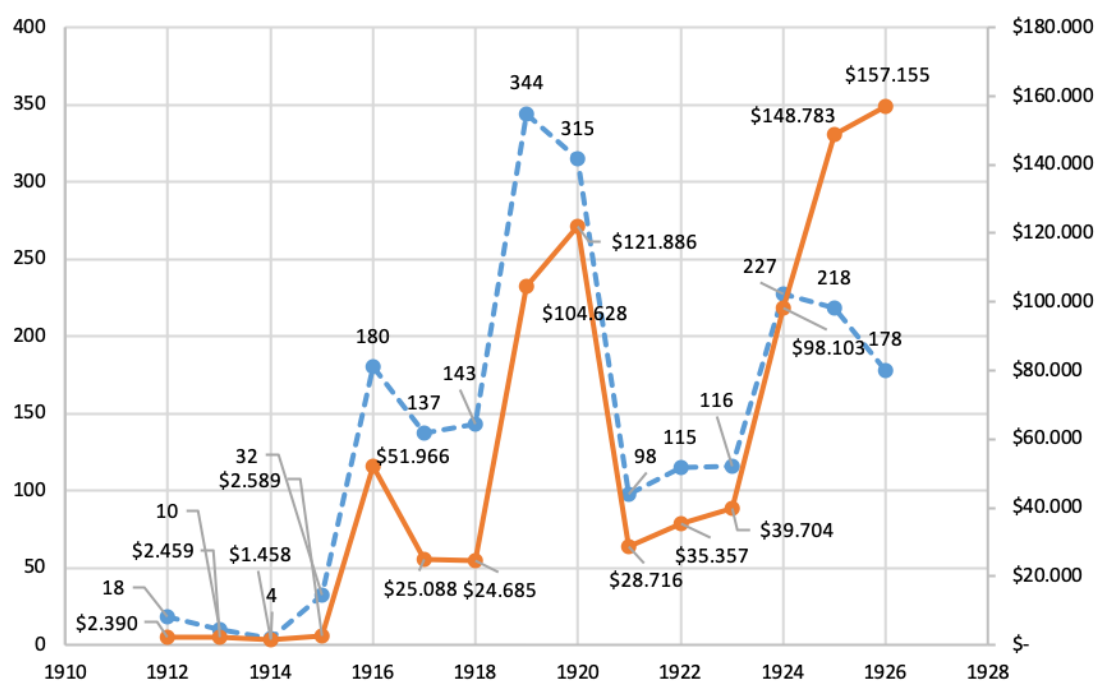
Entre 1921-1923 viene un período al que se llamó de desaceleración, durante ese lapso las compraventas pierden su impulso tanto en número de operaciones (pasan de 315 a 98) como en valor total (bajando de \$121.886 oro a \$28.716 oro). Esto, debido a que mucha tierra ya había sido transferida en el anterior ciclo y los nuevos propietarios durante un tiempo consolidaban los títulos, trabajaban y mejoraban

---

6. Sin embargo, en este estudio se es consciente de que varias transacciones de compraventa se villanas quedaron registradas en otras notarías como la Notaría Primera de Manizales (por ser asiento de la Empresa Burila), la Notaría Primera de Armenia, la Notaría de Bugalagrande (porque Sevilla fue corregimiento de este municipio hasta 1904), Notaría Única Zarzal (de quien fuera corregimiento hasta 1914) y en la Notaría de Caicedonia (porque antes que este lugar fuera erigido como municipio, fue corregimiento de Sevilla entre 1914-1923).

la tierra obtenida; existió también el interés de esperar a que se valorizaran las tierras o que hubiera necesidad de producir más café, es decir, estaban esperando el momento oportuno para vender. El último momento está entre 1924-1926 –fase llamada de valorización de la tierra–, cuando las operaciones no aumentaron demasiado, pero si fue posible que se llegara a los valores más altos experimentados durante todo el análisis, tierra que estuvo valorizada con operaciones desde los \$10 oro hasta los \$10.000 oro como aparece en la figura 2 a continuación:

**Figura 2.** Operaciones de compraventa, relación entre número de transacciones y valor total de estas, 1912-1926



Fuente: NPS, años 1915-1926; NUZ, años 1912-1915; NUC, años 1914-1927.

Referente a los actores que estuvieron detrás de estas operaciones de compraventa se villanas podemos considerar que los que más vendían eran los colonos (60 %), después Burila (24 %), luego la Junta Pobladora (15 %) y, por último, los comerciantes locales o de fuera (10 %); esto se explica porque los colonos fueron quienes más tierra recibieron de manos de adjudicaciones, lo que generó que ellos fueran los que más



operaciones manejaran. En este caso, Burila y la Junta Pobladora participaron porque ellos no solo adjudicaban, sino también vendían a los colonos terrenos de distintos valores.<sup>7</sup> Los comerciantes, por su parte, estuvieron presentes en las ventas, ya que, por razones de hipotecas, o de anteriores compras, decidían salir del bien y ponerlo a la venta, como el caso de la Sociedad Bernardo Botero y Cía. que vendió un lote por \$30 oro;<sup>8</sup> o el de A. Ceballos y Cía. que vendió una casa por \$2279 oro.<sup>9</sup>

Al contrario, los actores que más compraban eran en su orden los colonos (81 %) y los comerciantes (19 %); es decir, la compra fue una operación donde los actores más activos fueron los colonos y los comerciantes locales o de fuera (actuando de manera individual o principalmente a través de Sociedades Comerciales Cafeteras). A los colonos las compras les interesaron porque tenían en mente ensanchar su propiedad comprando la contigua, aumentar la producción en su unidad o hacer inversiones en finca raíz. Los comerciantes aparecen en materia de compras, ya que les interesaba hacerse en algunos casos a propiedades urbanas y rurales para luego venderlas a mejor precio, ampliar su portafolio de inversiones o para tenerlas como puntos de producción (fincas, mejoras agrícolas) o de acopio (casas urbanas que usaban como locales), como el caso de Bernardo Botero y Cía. que compraron un solar por \$50 oro<sup>10</sup> o un terreno por \$100 oro:

Compareció el señor David A. Castañeda, mayor de edad, vecino de este Distrito, a quien conozco y dijo: que transfiere a título a venta real y perpetua enajenación al señor Bernardo Botero, representante y socio de la sociedad Comercial Bernardo, Botero y Cía. es a saber un terreno con cultivos de café ubicado en el paraje denominado el pijas en jurisdicción de este distrito y alindado así de un mojón de piedra que está a la orilla del camino que conduce a Caicedonia en la raíz de tiene de Gavilán, siguiente del camino abajo hasta [...]. Inmueble que adquirió del exponente por compra que a la mayor extensión del suelo hizo al señor José Dolores Pérez como consta en la escritura Pública Número 41 de 1917 con título cuya copia debidamente registrada. Vende además al mismo Botero faja de terreno que del predio que el

7. Citando algunos ejemplos: NPS, Escritura 419, 22 de diciembre de 1916; NPS, Escritura 49, 18 de febrero de 1917; NPS, Escritura 145, 6 de mayo de 1917; NPS, Escritura 392, 8 de octubre de 1918; NPS, Escritura 315, 10 de junio de 1919.

8. NPS, Escritura 294, 23 de agosto de 1918.

9. NPS, Escritura 526, 1 de agosto de 1919.

10. NPS, Escritura 61, 13 de febrero de 1918.

exponente necesite al comprador para la apertura de una Acequia de acueducto, ubicado en el predio por el cual ha de pasar dicho acueducto a lindes del lote antes mencionado y demarcado por los siguientes linderos generales [...]. Expone además que los inmuebles en referencia no las tienen vendidos a ninguna otra persona por escritura anterior a la presente que se encuentra libres de hipoteca, embargo judicial [...]. Que hace la venta con todas sus anexidades usos y servidumbres por la cantidad de \$100 pesos oro legal, las cuales confiesa tener recibido a su entera satisfacción.<sup>11</sup>

La segunda característica es que la forma de pago en las compraventas se dio de dos maneras: pagando de contado o pagando una parte de contado y la otra a crédito (algo llamado financiamiento). Cuando se pagaba de contado podía efectuarse en pesos oro que era la forma más común de las operaciones, como lo fue el caso de Manuel Antonio Peláez que compró a Jesús Londoño su finca agrícola por \$60 oro,<sup>12</sup> o Arturo Jaramillo que compró finca agrícola a Faustina Mejía por \$350 oro,<sup>13</sup> o el de Nicolás Jaramillo que compró un lote a Burila por \$35 oro.<sup>14</sup> La segunda forma era pagar en pesos papel moneda como el caso de Emiliano Tobón y Juan de Dios Buitrago que compró sus mejoras agrícolas a Benjamín Mejía por \$25.000 papel moneda,<sup>15</sup> o Hernán Saavedra que compró a Genaro Reinoso sus mejoras agrícolas por \$15.000 papel moneda,<sup>16</sup> o el de Gregorio Giraldo que vendió un lote con pasto y sementeras a Laureano Marín por \$7.000 papel moneda.<sup>17</sup>

### *Crédito hipotecario (12 %)*

Como se logró analizar en los casos anteriores detrás de la forma de pago, surgía el crédito privado; y fue la segunda operación más realizada en este mercado, las operaciones de crédito hipotecario con un total de 263 operaciones. Estos casos fueron encontrados en las notarías de Zarzal y la Primera de Sevilla (en funcionamiento desde el año 1915); también se consideró la posibilidad que existan casos en otras notarías de municipios cercanos.

11. NPS, Escritura 53, 26 de enero de 1920.

12. NPS, Escritura 1, 2 de enero de 1918.

13. NPS, Escritura 27, 19 de enero de 1918.

14. NPS, Escritura 244, 16 de agosto de 1916.

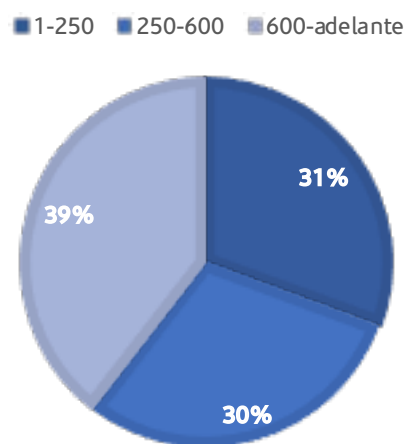
15. NPS, Escritura 27, 2 de febrero de 1916.

16. NPS, Escritura 29, 3 febrero de 1919.

17. NPS, Escritura 202, 15 de marzo de 1916.

El crédito hipotecario sobre tierras se caracteriza porque se hacía sobre propiedades legalizadas, por los préstamos con plazos entre seis meses y un año, también porque las operaciones se legalizaban mediante contratos por hipoteca, asimismo porque la presencia de estas operaciones dinamizó el mercado inmobiliario, que se compuso de propiedades pequeñas y medianas, y porque adquirió relevancia en la vida civil de los poblados (Cuéllar 2004; Ramírez y Londoño 2013). Una dinámica similar sucedió para el caso de Sevilla, en cuyas 263 operaciones encontradas de este tipo de crédito, encontramos que muchas de las transferencias que se hicieron fueron respaldadas con crédito a largo plazo; como se puede ver en la figura 3 fueron muy equilibradas entre los actores pequeños (\$1-\$250), medianos (\$250-600), y grandes (mayor a \$600).

**Figura 3.** Operaciones de crédito hipotecario, distribución por valores del crédito 1920-1926



Fuente: NPS, años 1915-1926; NUZ, años 1912-1915; NUC, años 1914-1927.

N de A: el análisis se hace sobre una base de 263 transacciones.

Revela entonces que el crédito hipotecario, tiene una serie de comportamientos novedosos: créditos hipotecarios para adquirir no solo dinero, sino mercancías; créditos hipotecarios pagados con café de exportación; créditos hipotecarios sobre una amplia diversidad de propiedades, no solo terrenos; pago de intereses con

condiciones especiales que salen de la rutina de un año y del 1 % o del 2 %; además que —contrario a lo que se creía—, los deudores de hipotecas no fueron exclusivamente hombres, existieron mujeres acreedoras, deudoras de hipotecas; la operación de créditos con préstamos en pesos oro en cantidades pequeñas, pero también en cantidades altas; y, por último, el acceso a escrituras no únicamente de apertura de las hipotecas, sino escrituras donde se hace cancelación de las hipotecas contraídas.

Las operaciones se formalizaron con pesos oro, en ningún momento se utilizó papel moneda; esto es un indicativo de un poder adquisitivo alto por una parte de la población tanto urbana como rural. Los límites de dichas operaciones se situaron desde los \$50 oro<sup>18</sup> hasta los \$900 oro; y los intereses entre el 1 % y el 2 %, con plazos cortos de 4 y 6 meses. La población rural era la más propensa a comprar con este sistema de crédito hipotecario. Los bienes que, por lo general, hipotecaban los deudores eran sus mejoras agrícolas, que incluían siempre casa de habitación y cultivos de café y de plátano, mientras otros casos incluían más bienes como otros cultivos, montes y rastrojeras en la zona rural; en cambio, las personas de la zona urbana hipotecaban sus casas y solares. Nótese todo lo dicho en la siguiente escritura de crédito por mercancías:

Compareció el señor Roberto Gómez R., mayor de edad, vecino de este Distrito, hábil para obligarse y otorgar, a quien conozco y dijo: que se reconoce deudor de los señores Hadar y Compañía, Sociedad Comercial domiciliada en Armenia por la cantidad de 900 pesos oro legal procedentes de mercancías que les ha tomado y que tiene recibidas a su completa satisfacción reconociendo en dicha suma el interés a razón del 1 % mensual. La expresada cantidad de dinero la pagará a sus acreedores o a quien sus derechos representen legalmente dentro de 6 meses de plazo contados desde esta fecha en adelante pagadero con su interés justo en la capital al vencimiento de plazo estipulado.

Que para garantizar sus acreedores el pago del aludido crédito y sus intereses, perjuicios costos y costos de la cobranza en la forma que ella se efectuó hasta la total cancelación de la deuda, o que ello hubiere lugar, hipoteca en su propio nombre y como representante de la Sociedad Comercial denominada Gómez y Hermanos domiciliada en esta población las siguientes propiedades en esta población las siguientes

18. NPS, Escritura 217, 6 de mayo de 1919 o NPS, Escritura 620, 13 julio de 1920.

propiedades: a) La mitad de unas mejoras agrícolas compuestas de casa de habitación, cultivos de café, caña, plátano y pasto micay ubicados en el paraje denominado Toloró en Jurisdicción de este Municipio en común y proindiviso con la otra mitad que pertenece al señor Gonzalo Arango demarcadas por los siguientes linderos generales [...].<sup>19</sup>

## *Adjudicaciones (5 %)*

Las adjudicaciones también marcaron una transferencia habitual en este mercado. Ocuparon el tercer lugar en cuanto a movimientos, con un total de 106 operaciones rastreadas en dos notarías, la de Zarzal (durante el período 1911-1915) y la de Sevilla (desde 1915 hasta 1926). La adjudicación ha sido tomada como una mera operación de entrega de tierras del Estado a manos privadas, sin embargo, el caso de Sevilla arroja un proceso muy distinto: no es una adjudicación efectuada desde el Estado, sino que es originada por manos privadas; por un lado, fue la empresa territorial de Burila y, por otro, un organismo privado del nivel local como lo fue la Junta Pobladora de San Luis y luego de Sevilla quienes trasladan el dominio a manos de otros particulares. Aunque, por supuesto, existieron adjudicaciones por parte del Estado nacional y departamental, estas no se tratan en este estudio por cuestiones de espacio.

Este estudio se concentró en analizar las adjudicaciones efectuadas por los dos actores privados: Burila y la Junta Pobladora. Inicialmente, se sabe que tanto Burila como la Junta Pobladora recibieron grandes extensiones de tierra que luego sería la base sobre la cual comenzarían las ventas y las adjudicaciones; este asunto está debidamente estudiado, por lo cual no se explayará el presente estudio (Corrales 1983; Quiceno 2007). Basta con explicar que el origen de las tierras de Burila fue por concesión efectuada por el Estado nacional, y el origen de las tierras de la Junta Pobladora fue por adjudicación que Burila le hizo para que organizara a los colonos y formara de manera ordenada la población de San Luis, que más adelante sería Sevilla (Londoño 1993b, 1993a).

Respecto a la forma como estos dos actores realizaron las adjudicaciones encontrando una serie de casos interesantes. A partir del estudio realizado se identificó que los adjudicatarios fueron mayoritariamente pequeños y medianos

19. NPS, Escritura 941, 6 de diciembre de 1920.

propietarios; hombres en su gran mayoría (90 personas) y mujeres en minoría (16 personas); en general, colonos que cumplieron los requisitos que se exigían para dar tierras: poblar el lugar por cinco años, construir casa de habitación, explotar los terrenos con cultivos u otras actividades, que tuvieran en su poder títulos provisionales concedidos por Burila o por la Junta Pobladora. Se reitera que, normalmente, se ven adjudicaciones a los hombres y fueron muy pocas las efectuadas a las mujeres, que eran también adjudicatarias:

Compareció, Daniel Gutiérrez y Arango, mayor de edad, vecino de la ciudad de Manizales, a quien conozco y dijo, primero que en nombre y representación de la Sociedad Anónima denominada la Empresa de Burila domiciliada en dicha ciudad de Manizales de la cual representa judicial y extrajudicialmente en su calidad de gerente, conforme al ordinal primero del Artículo 32 de los Estatutos de la Sociedad y en cumplimiento del Ordinal Sexto: Que se adjudica a la señora Berdina Ospina de Cárdenas y sus hijos, un terreno situado en el punto llamado la Adelina de los terrenos de Burila de este Municipio [de Sevilla], contando de 52 fanegadas con 32 metros, comprendido bajo estos linderos [...] Primero, que hace la adjudicación a cambio de la cédula número 301 y por cuanto conforme al artículo 16 de los Estatutos, los adjudicatarios tienen derecho como accionistas al lote que se trata, pero con las siguientes condiciones: que el terreno queda sujeto a las servidumbres de tránsito y acueducto a favor de los demás lotes vendidos o adjudicados por la Sociedad.<sup>20</sup>

No solo las adjudicaciones se hicieron a hombres o mujeres de manera individual, también se dieron a dos personas, como es caso de la entrega por parte de la Empresa Burila a los señores Ángel García y Eugenio Posada, el 23 de diciembre de 1915, de “100 fanegadas de los terrenos del punto denominado La Unión de los terrenos de Burila”, se asegura que la sociedad no “tiene vendidas, enajenadas, ni empeñadas a ninguna otra persona del expresado terreno, el que está libre de todo gravamen, pleito pendiente, embargo propiedad judicial y extrajudicial”. La entrega se hace, pero cabe resaltar que ellos tienen que dar a cambio “del lote la cédula número 903”, lo que lleva a pensar que los títulos provisionales y el derecho a ser adjudicatario de las tierras podían ser también entre dos personas.<sup>21</sup>

20. NPS, Escritura 98, 23 de diciembre de 1915.

21. NPS, Escritura 100, 23 de diciembre de 1915.

### *Permuta (3 %)*

Otro tipo de operación encontrada en la revisión del mercado de tierras en el municipio de Sevilla es la permuta. Como se sabe, esta operación involucra dos bienes mayoritariamente agrícolas, que son cambiados el uno por el otro por sus respectivos dueños de forma previa, transfiriendo el dominio y luego acordando una fecha para tomar posesión sobre el bien permutado. A esta explicación se puede agregar el análisis de Renzo Ramírez y Elidio Ramírez (2007) sobre el alcance de la operación de permuta donde, primero, se favorecía la distribución de tierras y, segundo, se legalizaban aún más las propiedades.

Parece sencillo explicarlo, pero el caso de Sevilla invita a pensar en una serie de complejidades que se ven reflejadas cuando se examina más de cerca, entre ellas se tienen: primero, no son solo propiedades del mismo valor o del mismo tipo (fincas, casas, lotes, solares, etc.), sino que también eran diferentes; segundo, la operación de permuta no eliminó el dinero como medio de pago, sino que aparece totalmente integrado a la operación a modo de excedente cuando el valor de una propiedad era superior a la otra; tercero, no estaban supeditadas a hacerse en el mismo lugar, sino que también se podían efectuar entre municipios distintos.

Para desarrollar lo anteriormente expuesto es necesario iniciar explicando las características generales de este tipo de operación para el caso de Sevilla. Entre los años 1912 y 1926 se encuentra un total de 53 operaciones de permutas en el área de Sevilla. Estos documentos reposan en la Notaría Primera de Sevilla en perfecto estado (salvo algunos pequeños faltantes, esta fuente ofreció pocas dificultades). Dichas permutas se efectuaron entre los años de 1916 —cuando se realizó la primera permuta— hasta el año 1926 —cuando se realizaron ocho operaciones—; esto obedece a que la Notaría Primera de Sevilla comenzó a funcionar desde 1915, razón por la cual no aparecen permutas entre las fechas de 1912 a 1915; sin embargo, se revisó la Notaría Única de Zarzal que era la depositaria de los asuntos notariales del entonces corregimiento de San Luis, pero tampoco se encontraron este tipo de operaciones entre 1912-1915.

Otra de las características generales de las permutas es que fueron la forma menos utilizada de transferencia de tierras y propiedades; tuvo un ritmo más lento respecto a los otros tres tipos de operaciones estudiadas. Los períodos en que las permutas tuvieron mayor impacto fueron en los años 1925 y 1926 con ocho operaciones, mientras que el período en que menos operaciones se realizaron fue los años 1916 y 1918, con una sola operación.

## Burila y el fomento del minifundio —democratización—

---

A partir del dinamismo desprendido del establecimiento del mercado de tierras en Sevilla, agenció una importante circulación de tierra hacia una distribución equitativa y democrática de la misma. Bajo este contexto de oportunidades, los actores obtuvieron acceso a la tierra mediante diversos mecanismos. Lo cual generaría un cambio en la estructura de la tenencia de la tierra que se había concebido durante varios siglos en el Valle del Cauca, la ruptura se dio en el área distribuida y el volumen de las operaciones perpetuadas, lo que resultó en la creación de un poblamiento de campesinos, vinculado mayoritariamente a las actividades agrícolas. Esta distribución como la estructura predominante, también se puede vislumbrar en los datos estadísticos de poblamiento de la época, donde existía 374 caficultores sevillanos predominando la producción minifundista, como se puede identificar a continuación en la tabla 4.



**Tabla 4.** Número de caficultores y de cafetos en el municipio de Sevilla a 1927

No. de productores	Cafetos
1	85.000
2	25.000
1	15.000
7	10.000
5	8.000
8	7.000
7	6.000
29	5.000
21	4.000
48	3.000
32	2.500
75	2.000
19	1.400
70	1.000
20	800
24	500
5	200

Fuente: Monsalve (1927, 576).

La consolidación de Sevilla como una población de campesinos cafeteros resultó de la expansión de la frontera agrícola formada por diferentes mecanismos, como la colonización espontánea, el establecimiento de un mercado de tierra, así como el protagonismo fundamental en la concepciones y ventas de bienes de la sociedad Burila, en su tarea de distribuir un importante globo —de 200.000 hectáreas de tierra—, desde el control del mercado del área ofertada; se fundaron centros de poblaciones, y se comercializó lotes de terreno en las áreas rurales en los centros poblacionales.

En este sentido, Burila fue motor del proceso de colonización del desarrollo agrícola, su objetivo más que vincular a la elite vallecaucana y caldense, fue el de incluir colonos que ya ocupaban terrenos o aquellos muy pobres que no ocupaban un dote; “los que tengan lotes pequeños que no alcanza a cubrir una acción les facilitaremos la forma segura y legal para garantizarles la cantidad de terreno que ocupen” (Corrales 1983, 126). Además, de las facilidades únicas para la titulación de las tierras —económica y rápida— frente los procesos engorrosos ante la adjudicación de baldíos por parte del Estado, por medio de su propaganda:

En esta empresa una acción representa 100 plazas por las cuales a los que son ocupantes se les hace escritura y entrega material y real y les cuesta mucho menos que el dinero que tiene que sacar para hacerse a la propiedad de cien plazas de terreno baldío, sin los costosas, difíciles y demoras gestiones que hay que practicar para obtener éstas y quedando sujetos a la contingencia de pleitos y posteriores reclamos lo cual no sucede con las acciones de Burila.<sup>22</sup>

Ahora, referente al objetivo de crear centros poblaciones e impulsar el desarrollo agrícola y urbanístico de la región adjudicaron lotes de terreno sin ningún valor, así lo estipula en las cláusulas de la empresa: “[...] al vendedor de esa área se adjudicará a título gratuito a los nuevos pobladores, sean xx accionistas, en lotes cuadrados, de veinticinco fanegadas por la mitad, con la condición de ocuparlo en cultivos y que pierdan la propiedad con el hecho de abonarlos”.<sup>23</sup> Estos mismos pobladores tendrán derecho a un solar de la ciudad, y a título gratuito con tal que edifiquen en él, estimulando la urbanización.<sup>24</sup>

22. Archivo Histórico de Manizales (AHM), Manizales-Colombia, Fondo Folletos Misceláneos, *Empresa de Burila. Escritura de Asociación, Estatutos y Reglamento. Compañía Anónima de fomento, colonización explotación y compra-venta de tierras*. Manizales, Imprenta de Manizales, 1884, pp. 127.

23. AHM, Fondo Folletos Misceláneos, *Empresa de Burila. Escritura de Asociación, Estatutos y Reglamento. Compañía Anónima de fomento, colonización explotación y compra-venta de tierras*. Manizales, Imprenta de Manizales, 1884, p. 130.

24. Es de advertir que hacer un seguimiento al mercado establecido por la sociedad, necesariamente exige realizar una revisión pormenorizada de las escrituras notariales a partir de la fecha de su creación y la misma triangulación con varios notarios en la medida que se iba dando apertura a centros poblacionales, que se daba a la par con la apertura de la notaría para facilitar las transferencias de tierras, sobre dichos terrenos.

Observamos que la estrategia desplegada por la sociedad Burila para dar en venta las áreas de afluencia de tierra, en los dominios que le pertenecían, se dio a través del otorgamiento de poderes especiales a diferentes agentes comerciales que se encargarían de la oferta de sus tierras en el área de influencia de los mercados establecidos, este a la vez era avalado por la junta directiva y el gerente de la sociedad Burila el Dr. Daniel Gutiérrez y Arango (la administración central de la sociedad fue en Manizales, por eso la intención de generar los poderes). Por ejemplo, para el área de Sevilla y Caicedonia la sociedad otorgó dos poderes especiales, el primero al señor Roso Varela<sup>25</sup> y Simón María Sepúlveda, ambos vecinos de Zarzal en 1912.

Si bien, gran parte de las transferencias registradas en la notaría de Sevilla y Caicedonia fue a través de su agente comercial el señor Simón María Sepúlveda. El poder especificaba la tarea de sus agentes en la mercantilización de sus tierras, pero también acredita la representación de los asuntos judiciales y administrativos de la sociedad, con respecto a ello se puede extraer de la escritura: “[...] con relación a sus terrenos y derechos ya en aquellas, peticiones sobre baldíos cuando estos estén dentro del globo de Burila, podrá promoverse las gestiones que estime convenientes y acepta extrajudicialmente de acuerdo con las instrucciones que tiene dadas, lo autoriza para sustituir este poder cuando convenga para desistir y transigir”.<sup>26</sup>

Burila fue esencial en el proceso de distribución de la tierra, sus políticas se basaron en la venta mayoritariamente de predios que podrían caracterizarse dentro de la estructura minifundista, fueron pocas las transacciones que alcanzaron importantes extensiones de tierra, por lo que hubo fue un predominio mayoritariamente por las transferencias de venta que estuvieron en el rango de mediana y pequeña propiedad (referente al número de fanegadas). Sin negar la existencia de transferencias de considerables extensiones de tierra este tipo operaciones existieron, aunque mantuvieron su carácter comercializador a partir de la parcelación de lotes de terreno para su venta, y en el que la mayoría de las transferencias altas por encima del número específico, no fueron vendidas, sino adjudicadas.

25. Según poder otorgado, NPS, Escritura No. 104, año 1912.

26. Según poder otorgado, NPS, Escritura No 106, Año de 1912.

De este modo, los grandes volúmenes de tierras transados a terceros, tuvo el fin de buscar que esos agentes lograran también, la parcelación del área entregada para sus ventas (como los casos explicados anteriormente). Así, existió pocos empresarios o hacendados que se beneficiaron de las ventas de Burila para la explotación de imponentes unidades productivas con fines la alta explotación agrícola comercial. La sociedad a partir de los estatutos de conformación se estipulaban límites sobre las ventas, sin sobrepasar las 100 fanegadas. Dentro de sus cláusulas de conformación y políticas de comercialización, fue soportado por el artículo 15 y 16, que dictaba que toda operación no superaría el límite interpuesto por el número de fanegadas de tierra otorgada por la sociedad o ensanchamiento de los terrenos, estatutos que fueron aprobados por el consejo directivo de 1911. Los artículos 15 y 16 especifican lo siguiente:

Artículo 15. El individuo, socio o comprador a quien se le encargue el lote por linderos determinados no tendrá derecho a reclamar mayor cantidad de terreno, aunque la cabida sea menor que la expresada en la adjudicación o contrato, si se conformó con el lote. Artículo 16. La enajenación de una o varias acciones no comprende la dote o dotes de terreno que ellas corresponde, ni la enajenación de los lotes comprende la de acciones respectivas; a menos que así se estipule en el contrato.<sup>27</sup>

Lo consignado por los anteriores artículos, así lo enmarca la escritura, en términos de la capacidad de venta de sus agentes comerciales:

[...] Compareció el señor gerente de la sociedad Burila doctor Daniel Gutiérrez y Arango varón mayor de edad y vecino de Manizales departamento de Caldas, dijo que en carácter de gerente de la empresa de Burila la cual representa judicial y extrajudicialmente conforme al ordinal primero artículo 32 de los estatutos está autorizado para hacer ventas directas conforme a los proporción aprobada por el consejo directo de 25 de marzo de 1911 y que dice: *Autoriza gerente de la empresa para que vende lote de tierra en la región de Burila dentro de los terrenos de la sociedad cuando no se caberan o cubrir las cien fanegadas que corresponden al lado de una cedula hoy para que haga de ella las*

27. AHM, FFM, *Empresa de Burila. Escritura de Asociación, Estatutos y Reglamento. Compañía Anónima de fomento, colonización explotación y compra-venta de tierras*. Manizales, Imprenta de Manizales, 1884, pp. 12-25.

correspondientes escrituras conforme lo dispone de ordinal sexto del capítulo quinto de los estatutos y alternando las demás formalidades de los estatutos y reglamentos de la sociedad.<sup>28</sup>

Las cláusulas también fueron muy claras, en los poderes entregados a los agentes comerciales, sobre todo es la especificación del área vendida, ejemplo de ello, en 1919, el apoderado del gerente de la sociedad confiere un poder general al señor Simón María Sepúlveda, vecino de Sevilla para:

[...] que venda lotes de terreno perteneciente a la empresa dicha con capacidad *menor de cien fanegadas* para que haga adjudicaciones a cambio de cédulas de lote de cien fanegadas o mejoras pertenecientes a la empresa terreno que están ubicados en el distrito de Sevilla del citado departamento del Valle ventas y adjudicaciones que se harán en un todo de acuerdo con lo dispuesto por la sociedad de Burila en sus estatutos y reglamentos que lo facultad además para cobrar judicial a extra adicionalmente todo cuanto le deban a la empresa para recibir rematar transigir cancelar y aceptar hipotecas [...] <sup>29</sup>

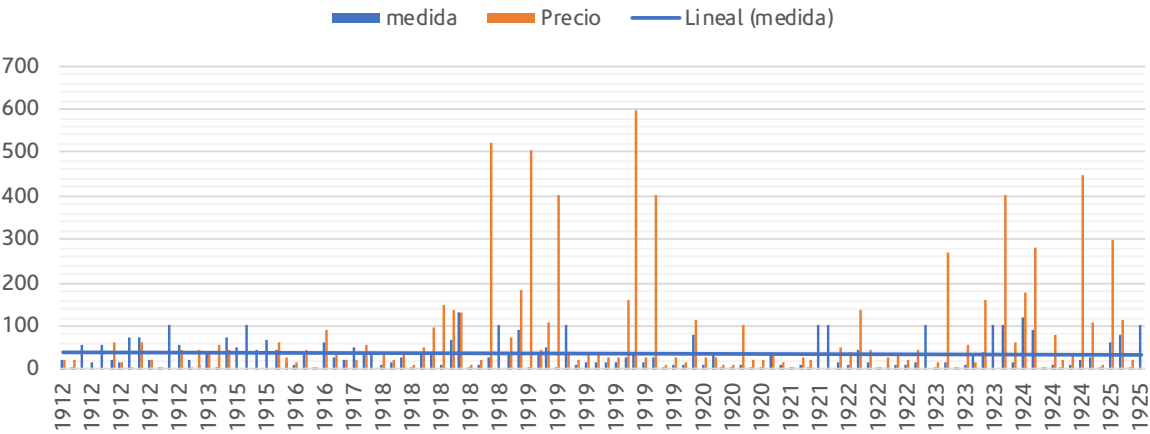
La lógica económica que llevó a la sociedad a parcelar la tierra para vender más lotes aún menor precio fue auspiciando mayoritariamente para generar facilidad sobre el derecho a la propiedad —sin desligar su interés comercial— al comprar este a un costo relativamente bajo. Las transacciones registradas por la sociedad de Burila, cuya área en promedio de transferencias estuvieron alrededor de las 34 fanegadas, con un máximo de 130 fanegadas y un mínimo de 2 a 3 fanegadas por venta.

En general, la parcelación se dio en números muy inferiores, si lo comparamos con la gran propiedad que se constituyó en la zona plana del Valle del Cauca, Buga, Tuluá, Palmira, las imponentes haciendas establecidas, marcaron áreas de explotación entre las 800 a las 1200 fanegadas en promedio. Número que no estuvo ni cerca del presentando en Sevilla, donde notablemente coexistió un número inferior al tamaño de los bienes trasferidos, que permitió la configuración de un paisaje mayoritariamente con predios de mediana y pequeña propiedad. A continuación, entreveremos la tabla No. 5 que evidencia las transferencias de la sociedad Burila referente al número de fanegadas como su valor como se verá reflejado en la figura 4.

28. N.P.S., Escritura No. 110, año 1912. Cursivas de los autores.

29. N.P.S., Escritura No. 400, año 1919. Cursivas de los autores.

**Figura 4.** Operaciones de transferencia de Burila entre 1912 a 1925. Expresado en áreas y precios



Fuentes: NPS, años 1915-1926; NUZ, años 1912-1915.  
N de A: en total analizamos 130 transacciones de la sociedad Burila.

El anterior gráfico, evidencia las diferentes transacciones que se dieron entre los años de 1912 y 1925, promedio no superaron el área transferida a las 100 fanegadas, se puede percibir que estuvo enmarcado dentro de este rango en un promedio general de 60 fanegadas, respecto a los precios de las ventas en la variación, entre 1918-1920 y 1923 y 1925, con un promedio total de ventas que osciló entre 80 pesos oro, con un mínimo de 1 pesos oro a 600 pesos oro, representados en la tabla 5:

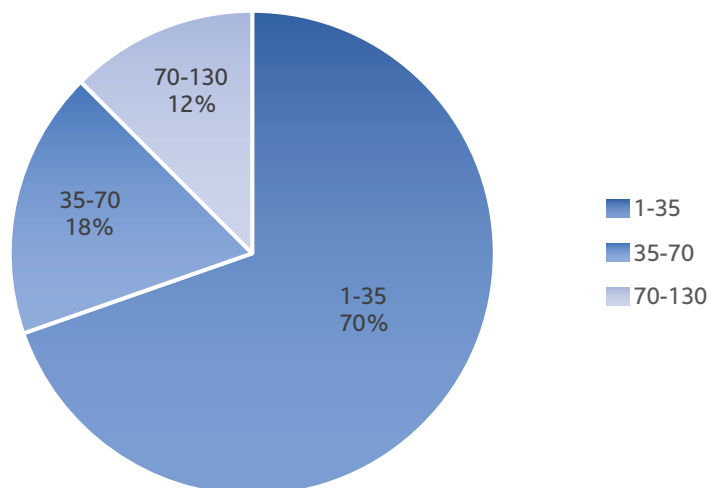
**Tabla 5.** Operaciones de transferencia de Burila, 1912-1925: número de transacciones por precios

Precios	Rango de precios	Número de transacciones	Porcentaje
Precio bajo	Entre \$1 - \$250 oro	1.153	58 %
Precio medio	Entre \$250-\$600 oro	513	26 %
Precio Alto	Entre \$600-\$25.000 oro	323	16 %
Total de transacciones		1.989	100 %

Fuente: NPS, años 1915-1926; NUZ, años 1912-1915.

Los datos entregados reflejan que el 58 % del total de las operaciones de dominios transferidos en el área rural de Sevilla estuvieron dentro del categoría de los precios bajos, seguido por las del nivel medio con un 26 % y un número menor representativo en las transferencias más altas; las cuales estaban dotadas de importante extensiones de tierra, explotación agrícola, y adaptación de tecnología, fue sobre estas aristas que hubo una regulación del valor de cada dominio transferido en este entorno geográfico. Ahora tomando los mismos datos y realizando un gráfico de distribución estadístico máximo, permite analizar los rangos de las operaciones realizadas, para conocer en donde estuvo la mayor parte del área transferida, para lograrlo discriminamos los datos en tres rangos: el primero que va de 1 fanegada hasta 35, el segundo 35-70 y finalmente 70-130 como se reflejará en la figura 5.

**Figura 5.** Transferencias registradas por Burila, distribución por fanegadas, 1912-1925



Fuente: NPS, años 1915-1926; NUZ, años 1912-1915.

Del análisis de las transferencias registradas por Burila en la notaría, identificamos la desintegración y venta de 6000 mil fanegas de tierra perteneciente a la empresa. El gráfico identifica el dominio de la demanda por debajo de las 70 fanegadas, con el 70 % entre 1912 y 1926. Finalmente, la sociedad Burila, no sólo incentivó la comercialización y consolidación del minifundio dentro de los terrenos

pertenecientes a la sociedad, gesto a su vez formas que condicionaron y ante ponían a sus compradores, dichas condiciones se hicieron establecer un orden al igual que cubrió algunas necesidades básicas; ya fuera por la modalidad de compra o adjudicación; cualquiera de éstos contratos quedaban sujetos a las servidumbres de tránsito y acueducto a favor de nuevos compradores o adjudicatarios. Conforme a lo anterior, la escritura de venta de Burila, bajo las estipulaciones así:

[...] que queda sujeto a las servidumbres de tránsito y acueducto a favor de los lotes vendidos adjudicados a la empresa necesite: que la sociedad queda con todo caso con derecho a tomar del lote en cuestión las leñas, maderas y demás materiales que necesite para el establecimiento de minas, salados, carboneras y laboreo de ellas.<sup>30</sup>

Las cláusulas en el tránsito de acueducto garantizaría a los compradores el acceso a las fuentes hídricas, y fue un elemento clave a la hora de realizar la transferencia, ya que el derecho a este bien es vital para las labores de la agricultura. La empresa garantizó que todos sus lotes ofertados garantizaran mínimamente los servicios de acueducto entre los mismos vecinos “Artículo 48. Todo lote adjudicado a los socios o vendidos a ellos o a otras personas y lotes pertenecientes a la sociedad, están sujetos a la servidumbre de tránsito y a la de acueducto a favor de los lotes que la necesiten y corresponde al gerente por sí o por medio de comisionado determine la dirección y demás condiciones de ello, en caso de discordia entre los interesados”.<sup>31</sup>

Los compradores igualmente quedaban con la responsabilidad de suministrar a la sociedad comercial todo en cuanto lo necesario para mantener la explotación de minas pertenecientes a Burila, así la extracción de maderas y demás materiales de los lotes de Burila, fue otra garantía que les correspondía cumplir, para mantener el establecimiento del negocio comercial de la tierra por Burila. Respecto a las cláusulas y condiciones de venta, una de las más importantes fue la regularización y control de sus lotes de terrenos, en cuanto a la invasión o empoderamiento de tierra por los compradores o colonos que pudieren invadir sus terrenos, la empresa

30. N.P.S., Escritura No. 20, año 1917.

31. AHM, FFM, *Empresa de Burila. Escritura de Asociación, Estatutos y Reglamento. Compañía Anónima de fomento, colonización explotación y compra-venta de tierras*. Manizales, Imprenta de Manizales, 1884, p. 18.



frente a esta situación fue contundente en cada una de las ventas y si se llegará a cometer alguna falta de sus reglamentos podían proceder legalmente expropiar el lote. La única garantía que podría gozar el comprador o adjudicatario era la de recibir la devolución de su dinero, en caso de que las tierras recibidas, hubieran sido ya vendidas, adjudicadas o en caso muy común, invadidas por algún colono:

[...] los interesados que no se pongan de acuerdo que el comprador queda cometido a las obligaciones que le imponga los estatutos y reglamentos de la sociedad, que si hubiera colonos dentro del terreno vendido ser nula la venta y la sociedad solo queda obligada a devolver el dinero no responde de la cabida del terreno pero que si fuera mayor del indicado tamaño podrá tomar los excedentes en cualquier tiempo.<sup>32</sup>

## Conclusión

El mercado de tierras creó la base sobre la cual se pudo legalizar la propiedad, ampliar la frontera agrícola y aumentar la producción de café en Sevilla; dicho mercado demostró condiciones principales: la primera, que no fue exclusivo de empresarios territoriales, sino que fue un mercado abierto a todos los actores (los colonos, Burila, Junta Pobladora y comerciantes), en donde cada uno orientó sus intereses al mercado (interés de ganancia, acceso a la propiedad o de acceso a fuentes de crédito) sin entrar en conflictos y obteniendo bienestar. Dos, que no era un mercado estrecho supeditado a la compraventa, por el contrario, generó tipos de operaciones (compraventa, crédito hipotecario, adjudicación y permutas) lo que indica que pudo desarrollarse en distintas formas. Tres, la capacidad de agencia y de manejo de crédito por parte de los actores para adquirir o entregar la propiedad de la tierra o valorizarla mediante mejoras a partir del trabajo, el dinero y el crédito. Cuatro, lejos de los conflictos, lo que hubo fue un respeto de los derechos de propiedad, que fueron el requisito principal para acceder al mercado mediante el uso de mecanismos institucionales: títulos provisionales (cédulas) y de títulos definitivos (escrituras).

32. AHM, FFM, *Empresa de Burila. Escritura de Asociación, Estatutos y Reglamento. Compañía Anónima de fomento, colonización explotación y compra-venta de tierras*. Manizales, Imprenta de Manizales, 1884, p. 18.

Finalmente, logramos demostrar el papel preponderante de Burila como agente regulador en la distribución de la tierra, el cual configuró un paisaje predominante del minifundio, además de contribuir al desarrollo de la colonización y del desarrollo agrícola por medio del fomento de vías de comunicación —apertura de caminos y carreteras, construcción de puentes y del Ferrocarril del Pacífico— e influyeron directa e indirectamente en la fundación de nuevos poblados. La tierra fue el principal bien o producto de valor económico. La parcelación y la redistribución de las propiedades establecieron criterios prácticos y empíricos para determinar el tipo de actividades de producción que se pudiera desarrollar en tales terrenos, donde el papel de la sociedad Burila no tuvo límites.

## Referencias

Archivo Histórico de Cali (AHC), Cali-Colombia. Fondo Notarial: Notaría Primera de Cali; Notaría Segunda de Cali.

Archivo Histórico de Manizales (AHM), Manizales-Colombia. Fondo Folletos Misceláneos. *Empresa de Burila. Escritura de Asociación, Estatutos y Reglamento. Compañía Anónima de fomento, colonización explotación y compra-venta de tierras*. 1884. Manizales: Imprenta de Manizales.

Béaur, Gérard. 2007. “El Mercado de la tierra en la Francia Preindustrial (siglo XVII-inicios del siglo XIX)”. *Signos Históricos* 9 (17): 138–163. <https://signoshistoricos.izt.uam.mx/index.php/historicos/article/view/240>

*Boletín de Estadística Departamental*, No. 1, 1915-1916.

*Boletín de Estadística Departamental*, No. 7, 1925.

*Boletín de Estadística Departamental*, No. 8, 1929.

Corrales, Olga. 1983. “Procesos de colonización en el Quindío: el caso Burila 1884-1930”. Tesis de postgrado, Universidad Nacional de Colombia – Sede Bogotá.

Cuéllar, Fidel. 2004. *El crédito cafetero en Colombia: economía, instituciones y política 1920-2002*. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia, Universidad de los Andes.

Delgado, Brayan. 2019. “¿Qué hay detrás del café? Transformación agrícola, mercado de tierras y sociedades comerciales en la producción cafetera del Valle del Cauca 1900-1930. El caso de Sevilla”. Tesis de postgrado, Universidad del Valle.

Delgado, Brayan. 2020. “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* 7 (1): 97–124. <https://doi.org/10.21789/24222704.1520>

Franco Alzate, Jairo Antonio. 2009. *Desplazados y terratenientes en la colonización antioqueña del sur, 1780-1930: apellidos de “colonizadores pobres” y de “capitalistas colonizadores”*. Medellín: Arteimagen.

LeGrand, Catherine. 1988. *Colonización y protesta campesina en Colombia (1850-1950)*. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.

Lewis, Colin. 2008. “Economías de exportación.” En *Historia General de América Latina, Volumen VII*, dirigido por Enrique Mora, 79–109. París: Unesco/Trotta.

Londoño, Jaime. 1993a. “De San Luis a Sevilla: una ilusión hecha realidad”. Tesis de pregrado, Universidad del Valle.

Londoño, Jaime. 1993b. “Los conflictos por el deslinde de las tierras de Burila”. *Revista Región* 1 (1): 32–50.

Monroy, Melva. 1994. “Reordenamiento de la población y la propiedad en la Jurisdicción de Sevilla, 1955-1965”. Tesis pregrado, Universidad del Valle.

Monsalve, Diego. 1927. *Colombia cafetera*. Barcelona: Artes Gráficas.

Notaría Primera de Sevilla. 1915-1926.

Notaría Única de Caicedonia. 1914-1927.

Notaría Única de Zarzal. 1912-1915.

Parsons, James. 1997. *La colonización antioqueña en el Occidente de Colombia*. Bogotá: Banco de la República.

Quejada-Camacho, Juan Carlos. 2014. “Oferta, manejo estatal y uso de terrenos baldíos en el departamento del Valle del Cauca, 1910-1920” Tesis pregrado, Universidad del Valle.

Quejada-Camacho, Juan Carlos. 2016. “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 (1): 135–163. <https://doi.org/10.15446/achsc.v43n1.55067>

Quejada-Camacho, Juan Carlos. 2020. “El funcionamiento del comercio de Cali a finales del siglo XIX: estructura comercial, actores económicos, bienes, servicios y crédito (1880-1900)”. Tesis de postgrado, Universidad del Valle.

Quiceno, Luis. 2007. “La formación histórica de Sevilla (Valle), 1903-1920”. Tesis de pregrado, Universidad de Antioquia.

Ramírez, Renzo, y Londoño Elidio. 2013. “Colonización, poblamiento y propiedad en el suroeste antioqueño. El caso del municipio de Jardín (Antioquia, Colombia), 1830-1931”. *Anuario Colombiano de Historia Social y de la Cultura* 40 (2): 77–114. <https://revistas.unal.edu.co/index.php/achsc/article/view/42330>

Santos, Adriana, y Hugues Sánchez. 2010. *La irrupción del capitalismo agrario en el Valle del Cauca. Políticas estatales, trabajo y tecnología, 1900-1950*. Cali: Universidad del Valle.

Viloria de la Hoz, Joaquín. 2001. “Aspectos históricos del café en la Sierra Nevada de Santa Marta”. En *Indígenas poblamiento, política y cultura en el departamento del Cesar*, editado por Leovedis Martínez y Hugues Sánchez. 230-245. Valledupar: Unicesar.

