

## UN TEMA POR EXPLORAR: LOS BANCOS HIPOTECARIOS DEL PERIODO PORFIRIANO

Leonor Ludlow\*

**E**s difícil encontrar indicios de especialización en materia bancaria en México ya que fue hasta la primera Ley de Instituciones de Crédito del año de 1897, cuando se aprobó la existencia de tres tipos de bancos, los emisores, los hipotecarios y los refaccionarios. Los primeros tendrían la facultad de difundir billetes con una circulación limitada al ámbito de la entidad federativa correspondiente, en tanto que las instituciones hipotecarias y refaccionarias impulsarían a las operaciones de crédito a mediano y largo plazo, demanda que provenía fundamentalmente de los sectores agrícola e industrial.

Hacia los años de 1910-1911 existían más de una veintena de instituciones de emisión repartidas entre la mayoría de los estados del país, en cambio en aquel periodo los establecimientos hipotecarios y refaccionarios no pasaron de cinco. La expansión del primer tipo de establecimientos respondió al crecimiento de los intercambios mercantiles surgidos durante el porfiriato, lo que también se apreció en la existencia de más de una institución emisora en zonas de mayor dinamismo económico como fueron las ciudades de México y de Monterrey. Pero no fue igual el ímpetu de otras instituciones crediticias, cuya sede se concentró en la ciudad de México, salvo el caso de una firma que se fundó en la ciudad de Hermosillo y de varios establecimientos refaccionarios ubicados en los estados de Puebla y Michoacán.

\*Instituto de Investigaciones Históricas-UNAM.

El punto de partida para el estudio de las instituciones hipotecarias lo constituyen los capítulos III y IV de la citada Ley de Instituciones de Crédito de 1897, en los cuales, a lo largo de cerca de 60 artículos, quedaron definidas las funciones, requisitos y atribuciones que tendrían los bancos hipotecarios y refaccionarios, destinados al otorgamiento de préstamos de corto y mediano plazo, entendiéndose por ello, dos años para los créditos refaccionarios y diez años para los hipotecarios.

La delimitación de tales funciones crediticias vendría a reemplazar el inmenso vacío dejado por el crédito eclesiástico, que a lo largo del periodo colonial destinó parte importante de sus recursos a los préstamos de largo plazo, demandados especialmente por el sector agrícola. La Iglesia católica tuvo un peso significativo en el crédito colonial, ya que simultáneamente fue el centro receptor del ahorro o del excedente alcanzado por varios estratos de la sociedad novohispana; esos recursos los destinó a los préstamos o a financiamiento diverso. La importancia de la Iglesia católica en la vida económica es un hecho reconocido en la historiografía mexicana, tanto por su control de la vida crediticia como por su carácter de propietaria de fincas rústicas y urbanas.

Las operaciones de préstamo a largo plazo recibieron un fuerte revés con las diversas medidas que debilitaron la función crediticia de la Iglesia, proceso que dio inicio en 1804 con la Cédula de Consolidación de vales reales, y que continuó a lo largo del siglo XIX con diversas medidas como la abolición del diezmo en 1833 o la nacionalización de los bienes eclesiásticos en 1859. Tales disposiciones condujeron simultáneamente a la secularización del campo crediticio, y al debilitamiento de los créditos de mediano y largo plazo. Ese espacio progresivamente fue ocupado por los préstamos de corto plazo, donde dominaron las operaciones especulativas con altas ganancias y alto riesgo concedidas a los gobiernos y, en menor medida, a los particulares.

La introducción de la banca hipotecaria y refaccionaria a fines del siglo XIX pretendió responder, en forma simultánea, a la demanda de préstamos con un plazo mayor a los tres años —término común en los créditos mercantiles—; asimismo, se intentó crear un mercado de títulos y acciones de las nuevas empresas agrícolas, mineras y manufactureras fundadas en esos años, como se manifiesta en los registros de firmas editados más tarde por Antonio Peñafiel.

Hasta el momento no se conoce el paradero de los archivos de este tipo de instituciones de crédito, por lo que su estudio deberá realizarse en primer término por impresos que preservan la memoria de sus actividades, tanto a través de diversos documentos que fueron publicados en las *Memorias de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público*, como por las *Memorias de Instituciones de Crédito* —publicadas por dicha Secretaría— en las cuales quedaron registrados los balances anuales y los acuerdos de las asambleas de accionistas de los bancos emisores, hipotecarios y

refaccionarios durante el periodo de 1897 a 1911, que se conservan en la Biblioteca Nacional y en la Biblioteca del Archivo General de la Nación. Tal documentación deberá completarse con diversos informes y estadísticas que publicó en 1903 la Comisión Monetaria, como es el caso de las *Estadísticas bancarias*; además, se debe revisar la prensa económica de aquellos años, que registraba en ocasiones los balances mensuales de las instituciones hipotecarias, como es el caso de *El Economista Mexicano* y de *La Semana Mercantil*, y en que eran difundidos los análisis o polémicas de los principales estudiosos del campo bancario y financiero de aquellos años, entre los que destacaron Joaquín D. Casasús, Enrique Martínez Sobral, Enrique Barrera Lavalle, Toribio Esquivel Obregón, Alberto María Carreño y Alberto García Granados, entre otros.

El aspecto más novedoso que planteó la ley bancaria de 1897 acerca de las futuras instituciones hipotecarias y refaccionarias, se refiere a su tentativa de crear un mercado de títulos en México. Para esto, el código bancario definía los objetivos y requisitos de instituciones crediticias que tras la concesión de la Secretaría de Hacienda, se especializaran en la emisión de bonos redimibles en plazos de dos meses a cinco años,<sup>1</sup> títulos que estaban respaldados en la hipoteca de "... fincas rústicas o urbanas que estén ubicadas en los estados, Distrito Federal o territorios donde el banco tenga su establecimiento principal o sucursales ..."<sup>2</sup>

Los autores de la Ley de Instituciones de Crédito condicionaron los futuros préstamos a plazos que oscilarían entre 10 y 40 años, y el total de los créditos concedidos por institución quedó limitado a una cantidad que excedía 20 veces el capital del banco. Se decía que había una franca desventaja para este tipo de instituciones cuyos documentos circulaban en el mercado al igual que los billetes, es decir, padeciendo el descuento ordinario que reducía el precio de esos bonos a 85 o 95% de su valor nominal; otro inconveniente para la aceptación de documentos era la ausencia de sucursales o agencias, como estaba previsto para las instituciones emisoras.<sup>3</sup> Además, sólo se facilitaban recursos a los grandes propietarios, que

<sup>1</sup>Como es sabido, este tipo de transacciones hipotecarias tuvo origen en Prusia a fines del siglo XVIII donde los prestamistas emitieron bonos pagaderos a cinco o diez años, respaldados con los bienes de los propietarios que participaban en ese negocio, con el objeto de obtener recursos frescos para la agricultura. Hasta 1835 estos documentos circularon en la región, y fueron aceptados como obligaciones negociables, con un interés módico y reembolsables al semestre. Por su parte los mercaderes de varias de las provincias alemanas hicieron uso de la emisión hipotecaria con el objeto de procurar recursos a los sectores manufacturero y de transportes, así como a las arcas públicas. Esas operaciones fueron realizadas por firmas bancarias importantes, como los Rotschild de Frankfurt o de Parish, y Heine de Hamburgo, entre otros. Guyot y Louis Magné, "Crédit foncier", en Leon Say y Joseph Chailley, *Nouveau Dictionnaire d'Economie Politique*, Guillaumin et Cie. Editeurs, París, 1892, vol. 1, p. 627; Richard Tilly, "Alemania 1815-1870", en Rondo Cameron, *La banca en las primeras etapas de la industrialización. Un estudio de historia económica comparada*, Tecnos, Madrid, 1974, pp. 171-172 y 176-177.

<sup>2</sup>*Memorias de Instituciones de Crédito*, art. 46, 1897, vol. 1, p. 16.

<sup>3</sup>Antonio Manero, *La revolución bancaria en México*, Banco Mexicano Somex/Miguel Ángel Porrúa, México, 1991, p. 56.

contaban con títulos de propiedad más confiables que los pequeños propietarios quienes en muchos casos no tenían tales documentos.<sup>4</sup>

A pesar del intento por forjar una estructura crediticia diversificada, la ley de 1897 preservó el peso del crédito mercantil al autorizar a los bancos de emisión a convenir “préstamos con garantía de fincas rústicas o urbanas y emitir bonos que disfruten de la propia garantía, causan réditos y son amortizables en circunstancias o fechas determinadas”.<sup>5</sup> De esta forma, los redactores de la primera Ley de Instituciones de Crédito, no lograron definir un sistema de especialización bancaria que fuera similar al de otros países donde se entendía por crédito hipotecario el préstamo que se facilitaba sobre un bien inmobiliario.<sup>6</sup>

En lugar de ello continuaron prevaleciendo en el mercado crediticio las operaciones de préstamo con respaldo hipotecario de alguna propiedad, hábito que fue igualmente común para los gobiernos del Distrito Federal y para los gobiernos de los estados que optaron por hipotecar bienes federales o estatales con las empresas bancarias que les facilitaron recursos para realizar diversas obras de infraestructura, o para el pago de otros compromisos.<sup>7</sup>

Las dificultades económicas de la primera década del siglo XIX, se acompañaron de desajustes monetarios y crediticios entre los años de 1905 a 1908, lo que se tradujo en la necesaria reforma de la Ley de Instituciones de Crédito, modificación que se justificó por la necesidad de especialización de las actividades crediticias, ya que en los años anteriores, según explicó el secretario de Hacienda, José Yves Limantour, se habían confundido las operaciones de corto con las de largo plazo, y dieron como resultado una inmovilización de los recursos de la banca de emisión. Así lo explicó en una circular difundida en febrero de 1908 en la cual criticó los hábitos crediticios imperantes, al señalar que, “existe la idea muy generalizada en las diversas clases sociales, de que las funciones de los bancos de emisión y de depósito son las mismas que en los bancos particulares y aun las de los mismos prestamistas [...] toda persona [...] cree merecer confianza personal porque posee propiedades más o menos valiosas, [y cree que] tiene derecho a exigir que se le faciliten fondos”.<sup>8</sup>

<sup>4</sup>Andrés Molina Enríquez, *Los grandes problemas nacionales*, Instituto Nacional de la Juventud Mexicana, México, 1964, pp. 153-157.

<sup>5</sup>*Ibid.*

<sup>6</sup>Sánchez Cuén, *El crédito a largo plazo en México*, Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, México, 1958, pp. 136-142.

<sup>7</sup>En este campo sobresalieron los créditos concedidos por el Banco Nacional de México con gobiernos de Durango (emisión de valores), con el de Sinaloa para la construcción del puerto de Mazatlán y con el de Tamaulipas para el saneamiento de Tampico. Hira de Gortari, “Fuentes de financiamiento de la obra pública de la ciudad de México, 1889-1900”, en Leonor Ludlow y Jorge Silva Riquer (comps.), *Los negocios y las ganancias en México*, Instituto de Investigaciones José María Luis Mora/Instituto de Investigaciones Históricas de la UNAM, México, 1994, pp. 471-482.

<sup>8</sup>Sánchez Cuén, *op. cit.*, pp. 146-154.

El desarrollo de las instituciones hipotecarias en el México porfiriano presenta fases distintas, cuya reconstrucción tiene por objeto animar la realización de futuros estudios en este tema, hasta ahora poco analizado. Entre los aspectos a destacar cabe citar:

1. La fundación en la ciudad de México del Banco Hipotecario Mexicano en abril de 1882 con jurisdicción para conceder terrenos hipotecarios situados en propiedades situadas en el Distrito Federal y en el territorio federal de Baja California, el cual inmovilizó sus recursos en préstamos al gobierno de Manuel González respaldados por edificios del gobierno federal.<sup>9</sup>

2. El bloqueo de estas operaciones encontró solución hasta agosto de 1888, al ser adquirida la concesión por un sindicato estadounidense que fundó el Banco Internacional e Hipotecario, institución que fue autorizada a realizar operaciones comerciales, lo cual le permitió dedicarse preferentemente a la distribución de la plata. Esta empresa funcionó por varios años, y fue dirigida por un consejo de administración localizado en México y otro en la ciudad de Nueva York; el primero estaba representado por José de Teresa y Miranda, prominente miembro de la dinastía financiera mexicana de fines del siglo XIX. Dicho banco continuó hasta finales del periodo porfiriano operando con títulos respaldados en plata y en propiedades, tras de sujetarse a diversos ajustes que le impuso la Secretaría de Hacienda al mando de Manuel Dublán, luego de que, a fines de 1890 se llevara a cabo un breve alegato con el gobierno mexicano representado por Joaquín D. Casasús.<sup>10</sup>

3. La tercera etapa de esta institución bancaria se inició en 1906 con el traspaso de la firma a las manos del Banco Central Mexicano, que quedó como socio mayoritario de la nueva firma junto con Ricardo Honey, directivo de la Compañía Minera de Real del Monte, que era una de las empresas mineras de plata más prósperas del periodo; además participaron otros destacados miembros de las finanzas mexicanas, como José G. Escandón y varios miembros de la familia Eguía, herederos de los banqueros de plata establecidos en el siglo XVIII.<sup>11</sup>

4. Al amparo de la ley bancaria de 1897, y simultáneo a la expansión de las instituciones emisoras, abrieron sus puertas dos establecimientos hipotecarios durante la primera década del siglo XX. Por una parte, en la ciudad de México, en 1900, se fundó el Banco Agrícola e Hipotecario, promovido por destacados banqueros de la banca provincial localizada en los estados de Campeche, San Luis Potosí, Yucatán,

<sup>9</sup>Texto del contrato en *Memoria de Instituciones...*, op. cit., 1897, vol. II, pp. 106-120. Véase también el folleto publicado bajo el título *Banco Hipotecario Mexicano. Sociedad anónima establecida en México con capital de cinco millones de pesos, en virtud del contrato de concesión de 24 de abril y de la ley de 22 de mayo de 1882. Contrato de Concesión. Ley de Aprobación y Estatutos*, Imprenta del gobierno en Palacio, dirigida por Sabás A. y Munguía, México, 1882.

<sup>10</sup>*Memorias*, op. cit., pp. 120-161.

<sup>11</sup>*Ibid.*, 1906, vol. III, pp. 357-367.

Chihuahua y Nuevo León, como era el caso de José Castellot, Eduardo Meade, Olegario Molina, Luis Terrazas, Juan Brittingham y Carlos Bracho entre otros.<sup>12</sup>

5. En 1909 dicha institución se vio sacudida por la retracción crediticia que trajo consigo la crisis estadounidense de 1908, que fue resentida en el terreno de la moneda y del crédito en México y afectó especialmente a varios establecimientos agrícolas, ganaderos y mineros en la zona del norte del país. Por ello, ante la baja del capital social a 2 000 000 de pesos, se cambió también la denominación de la firma por la de Crédito Territorial Mexicano, en la que participaron activamente residentes alemanes y franceses en México que en vano trataron de cotizar sus acciones en las Bolsas de París y de Londres, como consta en la correspondencia diplomática localizada en el Quai d'Orsay.

6. En los últimos meses de 1910 la Secretaría de Hacienda autorizó a Juan R. Orci, representante de empresarios estadounidenses, a fundar el Banco Hipotecario y Agrícola del Pacífico con sede en la ciudad de Hermosillo, el cual contó con un capital inicial de 2 000 000 de pesos destinado a atender los créditos de largo plazo requeridos para apoyar el desarrollo agrícola y minero de la región nororiental, lo cual llevaría a cabo a través de las futuras sucursales que abrirían sus puertas en el puerto de Guaymas en Sonora, en el puerto de Mazatlán en Sinaloa, y en algunas plazas de los territorios de Tepic y de Baja California.<sup>13</sup>

7. Los bancos hipotecarios porfirianos no quedaron sujetos al proceso de incautación que el general Venustiano Carranza impuso a la banca de emisión. Su situación legal fue regulada hasta 1924, cuando el gobierno del general Álvaro Obregón llevó a cabo la negociación con las antiguas instituciones de crédito, y en forma simultánea ordenó la intervención del gobierno federal sobre las empresas y operaciones hipotecarias, que quedaron sujetas a un impuesto federal, calificado de especial, el cual debió ser cubierto por todas aquellas "colocaciones en dinero a valores garantizados con hipoteca, censo consignativo o anticrisis, pagadero al tipo de 1% anual durante todo el término de la imposición".<sup>14</sup> Meses más tarde, en septiembre de 1924, el presidente Álvaro Obregón presentó una solución a los dos bancos hipotecarios registrados, con base en una petición expresa presentada por estos directivos ante la primera reunión de la Comisión Nacional Bancaria.<sup>15</sup> És-

<sup>12</sup>*Ibid.*, 1900, pp. 371-386. Esta firma aumentó su capital social en 1907 a 5 000 000 de pesos, y promovió la apertura de varias sucursales, en *ibid.*, pp. 411 y 965-972.

<sup>13</sup>*Ibid.*, 1910, vol. II, pp. 1243-1248. Véase también, *Memoria de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público*, 1910-1911, documento 83, pp. 84-85.

<sup>14</sup>30º Congreso de la Unión, 1 de septiembre de 1922, en SHCP, *La Secretaría de Hacienda a través de los informes presidenciales*, México, p. 425.

<sup>15</sup>Jesús de la Fuente Rodríguez, "Antecedentes, creación y evolución de la Comisión Nacional Bancaria", en Jesús de la Fuente Rodríguez (coord.), *Comisión Nacional Bancaria*, Nacional Financiera/Fondo de Cultura Económica, México, 1993, pp. 20-23.

tos se reconocieron en quiebra, ya que se encontraban imposibilitados para recuperar sus créditos, lo cual les impedía liquidar los bonos, y tampoco podían cubrir el pago de las amortizaciones. Con el fin de solventar la situación, la Comisión acordó fijar un “sistema de correlación entre los cobros y los pagos que tienda a la conciliación entre los deudores de los bancos y los tenedores de los bonos”, dándose una moratoria por ocho años además de establecerse un sistema de sorteo para el pago de bonos y cupones.<sup>16</sup>

La implantación de un mercado de valores en México tardaría varios años en efectuarse; para que tal mercado tuviera cabida en el país, tuvieron que pasar varias décadas, incluso fue necesario reformular la política económica del gobierno federal y las pautas de industrialización.

El pesimismo frente al desarrollo de este tipo de instituciones, fue reconocido de antemano por los redactores de la ley de 1897 que adelantaron su opinión sobre el futuro que tendrían los establecimientos hipotecarios y refaccionarios, y por ello advirtieron, en la *Exposición de motivos*, que “...no debemos forjarnos la ilusión de que pronto se multipliquen dichas instituciones, pues no sucederá así mientras no se desarrolle suficientemente el espíritu de empresa entre nosotros...”<sup>17</sup>

Este tipo de instituciones debió esperar varias décadas, y su reaparición se acompañó con la participación del gobierno federal en el terreno bancario, proceso que dio inicio en 1924 con la fundación del Banco de Crédito Agrícola. En ese año el licenciado Manuel Gómez Morín señaló la urgencia de buscar nuevos mecanismos que dieran apoyo crediticio al campo, de tal manera que ante el cierre del capital privado en este rubro, se recurrió a los fondos públicos para fundar el Banco Nacional de Crédito Agrícola, el cual sería promovido por el gobierno en tanto que éste se comprometió a proveerle de recursos y a respaldar las emisiones de bonos hipotecarios.<sup>18</sup>

<sup>16</sup>SHCP, *op. cit.*, p. 454.

<sup>17</sup>*Memorias de Instituciones de Crédito*, México, 1897, vol. 1, p. 46.

<sup>18</sup>Citado en Enrique Krauze, *La reconstrucción económica*, en *Historia de la revolución mexicana, periodo 1924-1928*, El Colegio de México, México, p. 143.

# Banco de Londres, México y Sud América.

México, Calle de Capuchinas Junio 1864

Muy Señor mío:

Tengo el gusto de poner en su conocimiento que el Banco de Londres, México y Sud América, cuya oficina principal y Junta Directiva están en Londres, ha establecido un Banco en esta Ciudad, encomendándome su dirección y manejo.

Las ventajas que dicho Banco ofrece al público, serán en pocas palabras las sigtes

- 1.º El descuento de Letras de Cambio, tanto del Comercio, como de otras procedencias que merezcan la aprobación del Banco.
- 2.º Hacer préstamos de dinero con garantía de propiedades ó productos que el Banco estime satisfactorios, con el interés y por el tiempo que mutuamente se acuerde.
- 3.º Admitirá también el Banco depósitos de dinero por el tiempo y con el interés que de común acuerdo se arreglare al efectuar tales depósitos.
- 4.º El Banco abrirá cuentas corrientes sin cargo alguno para el uso y conveniencia de su clientela.
- 5.º El Banco estará dispuesto á negociar Letras de Cambio sobre Londres y otras ciudades principales de Europa y América al cambio corriente, en las fechas en que se verifiquen tales operaciones, y con la ventaja, mas adelantada de la cooperación de sus propios sucursales y agencias que se establecieron en diversos puntos de este país.

Los beneficios arriba indicados serán acordados por el Banco en los mismos términos ventajosos que han asegurado para los Joint Stock Banks la buena reputación y acogida que han merecido en Europa.

El Capital del Banco es de Dos Millones de Libras Estalinas ó sean Diez Millones de Pesos, circunstancia que desde luego proporciona mayores garantías que pudieran ofrecer las empresas de particulares.

Toy de V su atinto Ser.  
Q. S. M. B.  
Guillermo Newbold.