



215358 - Dictamen sobre lo que hacen algunos bancos al comprar un bien con el propósito de murábaha y estipular una condición que otorga al comprador la opción de continuar con la transacción o cancelarla

Pregunta

Estimado *Sheij*, la compañía para la que trabajo está ofreciendo a sus empleados, que han trabajado cinco años con ellos, la oportunidad de obtener un préstamo para la compra de una vivienda. Esto es a través de algunos bancos (Bank Alrajhi o Samba), de la siguiente manera: después de que el empleado elige una casa que desea comprar, presenta una solicitud a la compañía para obtener la aprobación del préstamo para la compra de vivienda. Después de que la compañía aprueba la solicitud, el empleado acude a uno de estos dos bancos para presentar una solicitud de compra de una casa. El banco estudia la solicitud, luego el banco compra la casa y se la vende en cuotas al empleado. Lo que sé es que el banco firma un acuerdo con el propietario real de la vivienda, expresando su deseo de comprarla, por veinte días, durante los cuales este no debe venderla. De esta manera, el banco podrá proteger su dinero en caso de que el empleado cambie de opinión sobre la firma del acuerdo, evitando así que el banco tenga que comprar propiedades que luego los clientes no compran. Existe un acuerdo previo entre la compañía y los dos bancos sobre el porcentaje de *murábahah* o ganancia (si lo digo correctamente) que se obtendrá a través del programa de préstamo para la compra de vivienda, que es del 3.1% para los empleados en un período no mayor a quince años, lo que significa que la compañía pagará este porcentaje de ganancia y lo depositará cada mes junto con el salario del empleado en ese banco, mientras el empleado permanezca en esa compañía, y la compañía se compromete a transferir su salario y mantenerlo en ese banco. El banco deducirá el pago mensual, además de su propio porcentaje de ganancia tan pronto como lo reciba. Así, la compraventa será directamente entre el empleado y el banco, y la compañía no será parte de ella, lo que significa que, si el empleado renuncia a la compañía, la compañía no incurrirá en consecuencias por ese contrato y el empleado seguirá obligado a pagar las cuotas y el porcentaje de ganancia acordado con el banco. ¿Es correcta esta transacción y este contrato, y no se asemejan a ningún tipo de contrato basado en



riba? ¿Y es correcto el acuerdo del banco con el propietario original de la propiedad durante veinte días, y significa eso que el banco está protegido de vender algo que en realidad no posee? ¿Es permisible para el empleado comprar la casa del banco mediante tal contrato?

Respuesta detallada

Alabado sea Dios.

En realidad, esta transacción es lo que se llama una transacción de *murābahah* para quien instruye a otra parte a comprar algo por él.

Anteriormente hemos explicado que este tipo de transacción es permisible si cumple dos condiciones:

1. Que el banco tome posesión de la casa antes de venderla al empleado, de modo que la compre para sí mismo en una compra genuina antes de vendérsela a quien desea comprarla.
2. Que el banco tome posesión de la casa antes de venderla al cliente, en el sentido de que el vendedor desocupe la casa y permita al banco tomar posesión de ella.

Si la transacción no cumple estas dos condiciones o una de ellas, la transacción está prohibida.

Dice en *Qarārat Mayma' Al Fiqh Al Islamí*: En una transacción de *murābahah* para quien instruye a otra parte a comprar algo por él, si implica comprar un bien después de que entra en la propiedad de aquel a quien el comprador le pidió que lo comprara por él, y esa parte tomó posesión de él en la manera requerida según las enseñanzas islámicas, es una transacción permisible, siempre que aquel que fue instruido a comprarlo sea responsable de cualquier daño que ocurra antes de que sea entregado, y debe aceptar la devolución del bien si resulta que tiene un defecto oculto o existe alguna otra razón por la cual pueda ser devuelto después de la entrega; y siempre que las condiciones de compraventa se cumplan y no existan impedimentos para esta transacción (*Mayalah Al Mayma', 5/2/753, 965*).

Dado que el banco teme que si compra la casa, el empleado de la compañía pueda cambiar de



opinión respecto a comprarla, resultando en un perjuicio para el banco, entonces al comprar la casa el banco estipula que debe tener la opción de cancelar el trato dentro de un plazo específico, y tiene derecho a devolver los bienes vendidos (la casa) y cancelar el trato dentro de ese período, como veinte días, por ejemplo; no hay nada de malo en ello, porque vender un bien con la opción de cancelar el trato es un tipo de transacción legítima.

Los eruditos (que Al-lah los tenga en Su misericordia) han declarado que tales transacciones son permisibles.

Dice en *Al Mabsút* de As-Sarjasi (30/237):

“Un hombre le pidió a otro que comprara una casa por mil *dírham*s, y le dijo que si lo hacía, él se la compraría por mil cien (1,100). Pero el encargado de comprarla temía que, si la compraba, el que le había pedido hacerlo ya no deseara comprarla”. Él dijo: “Que la compre con la condición de que tenga la opción de cancelar durante tres días, y tome posesión de ella. Luego, el que le pidió comprarla vaya a él y le diga: ‘La compraré de ti por mil cien’; y el que realizó el encargo de comprarla debe decir: ‘Acepto...’. Pero si el que le pidió comprarla ya no desea proceder con la compra, el que recibió el encargo de comprarla puede devolverla al primer dueño basándose en la opción de cancelar. Al hacer esto, puede evitar el perjuicio para sí mismo”.

Ibn Al Qaiem (que Al-lah lo tenga en Su misericordia) señaló que había ciertas soluciones legales lícitas que permiten a la persona obtener sus derechos sin ir en contra de las enseñanzas islámicas. Él dijo:

Ejemplo 101: Un hombre le dice a otro: “Compra esta casa, o este bien, de Fulano por tal cantidad, y yo te daré una ganancia de tal por ello”. Pero el otro hombre teme que si la compra, el que le dijo que la comprara pueda cambiar de opinión y no quererla, y él no podrá devolverla. La solución legal es que la compre y estipule que tiene la opción de cancelar el trato durante tres días o más. Luego puede decir al que le pidió comprarla: “La he comprado por la cantidad que mencionaste”. Luego, si él se la compra, excelente; de lo contrario, podrá devolverla al vendedor original basándose en la opción de cancelar (*‘l’lám Al Muwaqqi’ín*, 4/29).



Dice en *Qararat Al Hai'at ash-Shar'iah li Bank Al Bilad* (instrucción núm. 12):

Es permisible para el banco, en un contrato de *murabaha* al comprar un bien del primer vendedor, comprarlo con la condición de que tenga la opción de cancelar el trato, no sea que el cliente cambie de opinión. Luego [el banco] puede ofrecerlo a quien le pidió comprar el bien durante el plazo estipulado, y ofrecérselo no invalida la opción de cancelar. Luego, si la persona que le pidió al banco comprarlo desea proceder con la compra, excelente; de lo contrario, el banco puede devolverlo al primer vendedor.

Pero si el banco no compra la casa de su propietario, sino que hace un acuerdo con él indicando que el banco está interesado en comprar la casa y obliga al propietario a no vender la casa a nadie más durante el período acordado, este acuerdo no significa que la casa se convierta en propiedad del banco. Por lo tanto, si el banco se la vende al empleado después de ello, entonces el banco ha vendido la casa antes de tomar posesión de ella, y esto está prohibido, como se mencionó anteriormente.

Y Al-lah sabe más.