294673 - Veredicto sobre la compra conjunta de propiedades con el banco, después de lo cual el banco vende su parte al cliente sobre la base de muraabahah (participación en los beneficios)

Pregunta

Hay un banco islámico en Alemania que da préstamos para la compra de una casa, y quiero asegurarme de si esta transacción es permisible. El banco establece una sociedad con el comprador, y la casa se compra a nombre de esta sociedad registrada, sobre la base de que el banco pagará el 65% del precio de la casa y el cliente pagará el 35%. Más tarde, el banco vende su parte al comprador sobre la base de muraabahah, pagando una cantidad fija que no aumenta durante diez años. Si el comprador no puede pagar esta cantidad dentro del tiempo estipulado, el banco le dará tiempo extra. Si eso no es posible, entonces no aumenta la tasa de interés; más bien, el expediente se transfiere al gobierno. ¿Es permisible este préstamo?

Respuesta detallada

Alabado sea Dios.

En primer lugar:

Esta transacción no es un préstamo; más bien es una sociedad de participación decreciente, y no hay nada de malo en ella si cumple con las directrices de la shar'ia.

Una declaración al respecto fue emitida por el Consejo Islámico de Fiqh.

Las más importantes de estas directrices son dos:

1. Que no está permitido estipular la compra y venta en este tipo de sociedad; más bien, las dos partes pueden compartir la propiedad de la casa, y el banco puede dar una promesa separada de vender su parte de una sola vez, o dividirla en acciones más pequeñas y

venderla.

2. Que la participación del banco debe venderse al precio de mercado en el momento de la venta, sin comprometerse a venderla al mismo precio por el que fue comprada. Si hay una pérdida y una caída en los precios de las propiedades, entonces ambas partes deben asumir esto, proporcional a sus acciones, y no es permisible prometer comprar las acciones al mismo precio que cuando comenzó el proyecto, porque esto garantiza las acciones del socio, lo cual no es permisible.

La declaración del Consejo dice que:

La asociación de participación decreciente es islámicamente aceptable si se hace dentro de las directrices generales sobre asociaciones y si se cumplen las siguientes:

a. Ninguna de las partes debe comprometerse a comprar la participación de la otra parte sobre la base del valor de las acciones en el momento de formar la sociedad, porque eso se incluye en el título de un socio que garantiza la participación del otro socio. Más bien, el precio de venta de las acciones debe decidirse por el valor de mercado en el momento de la transacción, o sobre la base de lo que acordaron en el momento de la transacción.

b. No debe haber ninguna estipulación de que una de las partes será responsable del seguro, el mantenimiento y otros gastos; más bien, estos gastos deben ser cubiertos por la sociedad, cada uno de acuerdo con sus acciones.

Fin de la cita.

En al-Ma'aayir ash-Shar'iiah (pag. 206), se dice que: la sociedad de acciones decrecientes es un tipo de sociedad en la que uno de los socios promete comprar la parte del otro gradualmente, hasta que el comprador se convierte en el único propietario del proyecto.

Esta transacción comienza estableciendo la asociación, luego se da la compra y venta entre los dos socios. La sociedad no debe tener ninguna estipulación de compra y venta; más bien, un socio puede dar una promesa a tal efecto que sea independiente del acuerdo de asociación en sí.

Además, la compra y venta debe hacerse en un contrato que esté separado del contrato de asociación, y no está permitido estipular ninguno de estos contratos como parte del otro. Fin de la cita.

Segundo:

Está permitido que el banco venda su parte al cliente sobre la base de muraabahah, con la condición de que esto se haga después de que las dos partes hayan tomado posesión de la propiedad, y que el contrato de muraabahah esté libre de cualquier estipulación de riba, como estipular una multa en caso de retraso en el pago de cualquier cuota.

Si se siguen estas directrices, entonces no hay nada de malo en esta transacción.

Y Allah sabe más