242216 - ¿Vender al precio de compra, y hacer que el mantenimiento y el seguro sean responsabilidad del cliente, en una sociedad de acciones decrecientes?

Pregunta

Con la disminución de la sociedad de acciones en Reino Unido, los bancos islámicos venden cada acción para que este capital se reembolse mensualmente. Leí que en http://islamqa.info/en/150113 que se le preguntó sobre uno de los bancos islámicos de Reino Unido y respondieron que cada vez que se compre una acción, el precio será el de la compra y no el valor de mercado actual. Si estoy feliz de pagar a esta tasa, ¿esto es permisible? Y también dicen que para mantener las tarifas de alquiler competitivas no se asumirán la carga del mantenimiento ni la responsabilidad del seguro. Si estoy dispuesto a de pagar todo el costo de mantenimiento, ¿esto está permitido?

Resumen de la respuesta

En conclusión, no es permisible celebrar el contrato mencionado, porque implica dos asuntos prohibidos: 1. la promesa de comprar la acción de la institución financiera a su valor nominal 2. haciendo del mantenimiento y el seguro la responsabilidad del cliente. Estas dos condiciones socavan el contrato de asociación, por lo que terminan siendo un truco dirigido a ganar intereses a través de esta financiación, porque el cliente tiene que pagar a la entidad financiera más de lo que le quitará, bajo la imagen de sociedad y alquiler. Y Allah sabe más.

Respuesta detallada

Alabado sea Dios.

Una sociedad de acciones decrecientes es un acuerdo entre dos socios para crear una empresa u propiedad de ambos, para emprender un proyecto o comprar bienes raíces o iniciar una empresa

de fabricación, y así sucesivamente, sobre la base de que la asociación terminará cuando la participación de un socio (que está financiando la empresa) se haya desplazado gradualmente al otro sobre la base de la separación, a esto se le llama transacciones consecutivas.

Mayallat Mayma' al-Fiqh al-Islami, número 13 (2/513), de un documento del Dr. Nazih Hammaad.

Hemos explicado anteriormente las directrices para hacer frente a este tipo de asociación, en la respuesta a la pregunta No. **150113.**

De estas podemos señalar lo siguiente:

En primer lugar:

Debe haber tres contratos, sin conexión o superposición entre ellos, y no debe haber ninguna estipulación de que uno sea acordado para completar otro, y cada contrato está sujeto a las resoluciones que se decretan por la shari'ah. Estos contratos son los siguientes:

1. La institución financiera y el cliente deben comprar la propiedad, cada uno de acuerdo con su parte, de modo que ambos paguen el seguro obligatorio, el mantenimiento, los impuestos, las tarifas de transferencia de propiedad, etc., cada uno proporcional a su participación en la propiedad, y ambos deben asumir los riesgos de cualquier daño a la propiedad, según les corresponda en acciones.

2. La propiedad puede ser alquilada al cliente, como es más probable que sea el caso, o a otra persona.

3. El cliente puede comprar la parte de la institución financiera gradualmente, sobre la base de una promesa previa. El Consejo de Fiqh considera que es permisible hacer que la promesa sea vinculante solo para una de las dos partes, y la otra parte tiene la opción: si lo desea, puede seguir adelante o si lo desea, puede negarse. No es permisible que la promesa sea vinculante para ambas partes, porque eso entra dentro del concepto de la venta, y no es permisible comprometerse con una transacción que se llevará a cabo en el futuro, del mismo modo que no está permitido estipular la compra (o venta) en el contrato de asociación.

Es obligatorio redactar un acuerdo al comprar cada acción, incluso si el acuerdo es solo verbal.

Segundo:

No está permitido prometer comprar acciones a su valor inicial del proyecto, porque esto es una garantía del capital del socio, que está prohibido de acuerdo con la shari'ah. Más bien, la venta de cada acción debe ser al precio de mercado, o según lo acordado en el momento de la compra. Por lo tanto, ambas partes compartirán cualquier pérdida si el precio de la propiedad cae, y compartirán cualquier ganancia si el precio aumenta.

Ibn Qudaamah dijo, explicando las condiciones inválidas en las asociaciones:

Si se estipula que el que toma la riqueza para invertirla (en una sociedad) debe garantizar el capital, o debe tomar una parte de la pérdida, o que cuando vende el artículo tiene más derecho al precio, o el que toma el dinero para invertirlo hace tal estipulación sobre el propietario del capital, todas estas son condiciones no válidas. Hemos mencionado y explicado muchos de ellos en otros lugares. Fin de la cita (5/186)

Dice en al-Ma'aayir ash-Shar'iah (pag. 199):

Es permisible que una de las partes de una sociedad haga una promesa vinculante de comprar cosas que la sociedad posee durante la vida de la sociedad, o al disolverla, a valor de mercado, o lo que se acuerde en el momento de la compra. No está permitido prometer comprarlo por el valor nominal. Fin de la cita.

También dice (pág. 215):

La razón por la que no es permisible dar una promesa vinculante por parte de cualquiera de las partes de la sociedad de comprar cosas que la sociedad posee por el valor nominal es que esto es como una garantía de capital, que está prohibida de acuerdo con la shari'ah.

La razón por la que es permisible dar una promesa para comprarlo al valor de mercado, es que esto no es una garantía entre los socios. Fin de la cita.

En una declaración del Consejo Islámico de Fiqh dice:

Ninguna de las dos partes debe prometer comprar la acción de la otra por el mismo valor que la acción tenía en el momento de establecer la sociedad, porque eso se incluye en el título de un socio que garantiza la participación del otro. Más bien, el valor de la acción debe decidirse en función del valor de mercado en el momento de la venta, o lo que se acuerde en el momento de la venta. Fin de la cita.

En tercer lugar:

No está permitido hacer que los costos de mantenimiento y seguro sean responsabilidad del cliente, porque esto es contrario al concepto de asociación que se basa en compartir ganancias y pérdidas. En una declaración del Consejo de Fiqh dice:

No debe haber ninguna estipulación de que una de las partes deba asumir los costos de seguro o mantenimiento, o cualquier otro gasto. Más bien, eso debe ser llevado a cabo por la asociación, proporcional a la participación de cada socio.

No es permisible imponer eso al cliente sobre la base de que es un inquilino que está alquilando la propiedad, porque no está permitido estipular que el inquilino sea responsable del mantenimiento, ya que esto conlleva a que el alquiler que se está pagando sea ambiguo, y esto invalida el contrato de alquiler.

En al-Mawsu'ah al-Fiqhiyyah (1/286) dice:

No es permisible estipular que el arrendatario debe ser responsable del mantenimiento, porque eso lleva a que el alquiler que está pagando sea ambiguo, y el contrato de alquiler se invalida por esta condición, de acuerdo con el consenso de todos los madhhabs. Fin de la cita.