

177994 - Comprar casas en cuotas, con la condición de pagar una multa por demora o incumplimiento

Pregunta

Aquí en Estados Unidos algunos propietarios tienen problemas para pagar las cuotas del préstamo que les dio el banco para comprar su casa, entonces el banco les embarga la casa, tal como la ley les permite, y de acuerdo con el contrato entre las partes el banco ofrece la casa en venta agregándole los intereses de los próximos 30 años al valor original. Luego el comprador compra la casa y paga las cuotas, es decir paga una cuota fija por mes.

¿Es esto permisible de acuerdo al Islam? Por supuesto, este caso es diferente del usual en el que una persona pide dinero prestado y luego compra él mismo la casa. En este caso implica comprar una casa específica, no pedir prestado el dinero, pero el precio es alto tomando en cuenta que el banco le ha agregado a su precio original los intereses. Por otro lado, se divide el precio en cuotas a pagar durante 30 años. Otro caso similar al primero es cuando un grupo construye una casa y la ofrecen en venta por un precio mayor al de una casa similar porque hacen lo mismo que el banco, entonces la transacción es hecha en la misma forma que con el banco, es decir que le agregan el valor de los 30 años de intereses al precio original y el comprador paga una cuota fija por mes. Por supuesto, hay una cláusula de incumplimiento que castiga al comprador si no paga alguna cuota, y en ese caso debe pagar una multa además de la cuota que se aplica sólo a esa cuota de ese mes en particular, es decir que no se aplica a otras cuotas a menos que suceda nuevamente. Si el comprador falla nuevamente en pagar la cuota entonces nuevamente se le cobra una multa.

¿Cuáles son las normas sobre esto? ¿Es permisible comprar tales casas?

Respuesta detallada

En primer lugar, si el banco o una empresa posee una casa (que ha sido comprada a una empresa constructora, por ejemplo), entonces pueden venderla en cuotas a un valor mayor que si fuera abonada en un solo pago, y no importa si las ganancias son calculadas en la misma forma en que se calculan los intereses o si las ganancias se incrementan de acuerdo al

incremento del período de las cuotas, siempre y cuando sea comprada por un valor fijo que no esté sometido a incrementos. Por ejemplo, si el valor real de la casa es de \$100.000, pero es vendida en \$120.000 a alguien que la pagará en cuotas durante 20 años, o es vendida en \$130.000 a alguien que la pagará durante 30 años, esto es permisible ante la ley islámica con la condición de que esto surja de un claro acuerdo entre las partes y con pleno conocimiento de estas condiciones.

En segundo lugar, no es permisible estipular el pago de intereses. Por ejemplo, si el banco dice que el precio de la casa es de \$100.000 y los intereses de \$30.000. Si quieren cobrar algo extra a la cotización de la casa deben incorporarlo al valor total de antemano, como afirmamos arriba.

Dice en una declaración del Consejo Islámico de Jurisprudencia sobre el asunto de vender en cuotas:

“El Consejo Islámico de Jurisprudencia, en su sexta conferencia mantenida en la ciudad de Jeddah, Arabia Saudita, del 17 al 23 del mes de Sha’bán del año 1410 H. concordante con el 14 al 20 de Marzo de 1990 del calendario gregoriano, después de estudiar los trabajos investigativos que le fueron presentados sobre el tópico de las ventas en cuotas y escuchar las discusiones y debates que tuvieron lugar sobre este tema, ha determinado lo siguiente:

1 – Es permisible incrementar el precio a pagar en cuotas en relación con el precio al contado. Es también permisible estipular el precio que se pagará al contado y el precio que se pagará en cuotas o en intervalos especificados. Pero la venta no es válida a menos que las dos partes conozcan y acuerden completamente en las condiciones del trato y la modalidad de pago. Si el consentimiento a la transacción es dado con alguna incertidumbre, desconocimiento o coacción, entonces la transacción no es permisible de acuerdo al Islam.

2 – No es permisible de acuerdo al Islam, en el caso de un pago demorado, incluir en el contrato una cláusula que estipule un interés a ser pagado sobre las cuotas, como pago separado del precio que tendrían las cuotas si fueran pagadas a tiempo, en base al tiempo demorado. No importa si las dos partes están de acuerdo o no.

3 – Si el comprador demora el pago de una cuota, no es permisible obligarlo a pagar nada adicional a lo que debía, sea mediante una cláusula previa o no, porque esto es la esencia de la usura y está prohibido.

4 – Está prohibido para quien pide prestado demorar el pago de una deuda cuando tiene los medios para pagarla, aun cuando no es permisible para el prestamista demandar ninguna compensación por la demora en el pago.

5 – Es permisible, de acuerdo al Islam, que el vendedor que vende algo en cuotas estipule que el pago se adelante de la fecha acordada si el deudor se demora en hacer algún pago, en tanto el deudor haya consentido esta cláusula en el contrato original.

6 – El vendedor no tiene el derecho de expropiar el objeto vendido una vez que la venta se ha acordado. Sin embargo, es permisible que el vendedor estipule que el objeto comprado sea retenido como garantía de su derecho a recibir el pago completo de las cuotas pendientes”. Fin de la cita de Mayállat al-Mayma’, No. 6, vol. 1, p. 453.

Tercero, no es permisible que el contrato contenga una cláusula de incumplimiento que estipule que debe pagarse un monto extra al de la cuota en caso de demora en el pago de una cuota, porque esto cae claramente bajo la denominación de usura o cobro de intereses que está prohibido por la ley islámica, como afirmó arriba el reporte del Consejo Islámico de Jurisprudencia. Esto se aplica a todas las deudas, tanto las facturas de electricidad como los préstamos a los estudiantes: no es permisible estipular una multa en el caso de pago demorado.

Basándonos en esto, no es permisible comprar una casa a un banco o una constructora si contiene una cláusula de incumplimiento, porque firmar un contrato así significa comprometerse a pagar intereses a un prestamista usurero, lo cual significa colaborar con la usura y está prohibido.

Los musulmanes debemos estar juntos y cooperar para convencer a los bancos, propietarios y constructoras que eliminen este tipo de cláusulas, y en su lugar que exijan alguna garantía para asegurarse de que obtendrán lo que les corresponde.

Cuarto, si el deudor es incapaz de pagar lo que debe y el banco vende su casa porque está hipotecada, es permisible comprar esta casa sujeto a dos condiciones: que el propietario de la casa dé su permiso, o que la casa sea vendida bajo las instrucciones de un juez musulmán al mismo precio que las casas similares. Si estas condiciones no se cumplen, no es permisible comprarla.

Y Allah sabe más.