

# TESTING: SIN CONEXIÓN:

EL ACCESO DE LA POBLACIÓN  
MIGRANTE Y RACIALIZADA AL  
MERCADO INMOBILIARIO ANDALUZ, A  
TRAVÉS DE PLATAFORMAS DIGITALES



FEDERACIÓN  
S.O.S. RACISMO



Actividad subvencionada con cargo a la  
asignación tributaria del 0,7%  
del Impuesto sobre la  
Renta de las Personas Físicas

**SIN CONEXIÓN. El acceso de la población migrante y racializada al mercado inmobiliario andaluz, a través de plataformas digitales.**

**Diseño y coordinación de la investigación:** Mikel Mazkieran López de Goikoetxea, Mikel Araguás.

**Recogida de datos:** Ane Garcia, Alejandra Hernandez, Ángel Lastra y Miren Usuin.

**Análisis de datos:** Alejandra Hernandez.

**Fotografía:** Mikel Araguás.

**Informe elaborado por:**



**Informe financiado por:**



**Actividad subvencionada con cargo a la asignación tributaria del 0,7% del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas**

# ÍNDICE

1. CAPITULO I. POBLACIÓN INMIGRANTE Y MERCADO INMOBILIARIO.....	2
1. La vivienda de alquiler.....	2
2. El acceso a la vivienda por parte de la población inmigrante y racializada ...	3
3. La disponibilidad de vivienda y la normativa de extranjería .....	5
2. CAPITULO II: EL ACCESO A LA VIVIENDA A TRAVÉS DE PLATAFORMAS DIGITALES Y LA PROHIBICIÓN DE DISCRIMINACIÓN .....	7
1. El acceso a la vivienda como derecho .....	7
2. La búsqueda de vivienda a través de plataformas digitales.....	9
3. La prohibición de discriminación en el ámbito de las relaciones privadas. ....	10
4. La prohibición de discriminación en el acceso a la vivienda.....	13
3. CAPITULO III: DESARROLLO DE LA INVESTIGACIÓN .....	16
1. Testing de situación .....	16
2. Desarrollo del testing.....	18
3. Construcción de la muestra .....	19
4. Explicación de la muestra .....	22
4.1 Mensajes enviados y respuestas. ....	23
4.2 La variable género.....	25
4. CONCLUSIONES .....	27
5. BIBLIOGRAFÍA.....	29

## **1. CAPITULO I. POBLACIÓN INMIGRANTE Y MERCADO INMOBILIARIO.**

### **1. La vivienda de alquiler.**

Según la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV), en 2019 el 76% de los hogares reside en viviendas de propiedad, el 15% de alquiler a precio de mercado, el 3% de alquiler inferior al precio de mercado y el 6% en cesión gratuita. En la última década, las mayores dificultades de acceso a la vivienda en propiedad han convertido al alquiler en la primera opción para la población joven, que también ha ganado peso entre la población de 30 a 64 años. Cataluña (23%) y Madrid (21%) es donde un mayor porcentaje de su población vive de alquiler. Según el Informe del Sindicato CCOO del pasado mes de febrero de 2021 “Por el derecho a una vivienda adecuada, digna y asequible para la mayoría”, el 41% de los inquilinos e inquilinas soporta un alquiler excesivo y 2 de cada 3 inquilinos con alquileres excesivos está en riesgo de pobreza y exclusión.

2020 ha sido un año de transformación del mercado de alquiler que, al igual que otros sectores, ha visto cómo la pandemia modificaba su actividad. Los cambios o hechos más significativos de los últimos 12 meses se pueden resumir en un incremento anual en el precio que ha sido el más bajo de los últimos seis años, un aumento de la oferta del mercado residencial en detrimento de las viviendas turísticas en muchas ciudades y nuevas condiciones y leyes para legislar el sector

El pasado mes de febrero, el diario económico “Cinco Días” (22.02.2021) informaba que el año 2020 se cerró con las tasas de rentabilidad del alquiler residencial más altas de la serie histórica que actualizan trimestralmente los principales portales inmobiliarios de España. Aunando los datos de las tres grandes plataformas españolas, en diciembre de 2020 la rentabilidad media de tener una vivienda arrendada alcanzaba el 6,9%, un porcentaje a caballo entre el 6,3% de Pisos, el 6,8% de Fotocasa y el 7,6% de Idealista y el mayor de la serie que parte de 2007. La rentabilidad del alquiler, que se obtiene al comparar el precio de venta del metro cuadrado en una determinada zona con el precio que piden los propietarios por alquilar la misma superficie, es una derivada más de las consecuencias del alza de los precios, una tendencia que ya tenía años de recorrido en España pero que se ha magnificado y puesto en cuestión debido principalmente a la crisis sanitaria y económica del Covid-19 y a sus efectos en el mundo laboral y en las rentas de los hogares.



Por ello, el Gobierno se encuentra en plenas negociaciones internas para dar forma a la futura Ley de Vivienda, una norma que, según el acuerdo programático firmado entre PSOE y Unidas Podemos en 2019 y corroborado en octubre de 2020, debería incluir un índice de precios para que las administraciones públicas pudiesen regular sus zonas tensionadas si así lo acordasen

## **2. El acceso a la vivienda por parte de la población inmigrante y racializada**

Para analizar la influencia en el mercado residencial del fenómeno inmigratorio hay que tener en cuenta la presión demográfica del fenómeno migratorio unida a una fuerte demanda de vivienda que ha creado un submercado para las viviendas con un nivel de calidad por debajo de los mínimos aceptables para la población nacional. Esta demanda origina a su vez una elevación de precios que favorece a la población autóctona que aspira a vender su antigua vivienda para acceder a otra de mayor calidad retroalimentando la tendencia a una vivienda de baja calidad ocupada principalmente por población inmigrante.

En el año 2004, el Observatorio Permanente de la Inmigración promueve una investigación llevada a cabo por el Colectivo IOE sobre Inmigración y vivienda en España. Aunque hayan transcurrido dieciséis años desde la realización del estudio, algunas de las conclusiones recogidas en el mismo mantienen toda su actualidad. Tal es el caso del proceso de asentamiento de la población inmigrante que, citando a su vez un trabajo de los profesores Labrador y Merino, se concretan en tres fases (IOE 2005 pág. 77).

En el primer momento (próximo a la llegada), el desconocimiento del medio y la urgencia por encontrar ubicación hacen que la vivienda se convierta en un refugio, más o menos provisional; por tanto, quedan postergados otros objetivos como la comodidad o la elección de personas para la convivencia. La forma más habitual de alojamiento es entonces el alquiler de una habitación, en muchas ocasiones compartida. El subarriendo como fórmula de acceso supone para la persona arrendataria extranjera un precio por metro cuadrado muy superior al pagado por nacionales por viviendas de similares características.

En un segundo momento, una vez que se tiene suficiente conocimiento del mercado ocupacional y de la vivienda, las personas inmigrantes disponen ya de ciertos recursos y es posible la elección de un espacio de convivencia, aunque todavía sea provisional, generalmente en un piso de alquiler con familiares o amigos seleccionados.

Por último, una vez reunificada la familia o la mayor parte de ella, el objetivo es lograr estabilidad relacional para lo que tratan de establecerse en una vivienda habitual, generalmente alquilada, pero en ocasiones adquirida; en tales casos tratan de mejorar las condiciones de habitabilidad y el equipamiento doméstico.

Otro dato interesante de este estudio referido a datos de 2005 es que la modalidad mayoritaria de tenencia de vivienda entre la población inmigrante no comunitaria era el alquiler, donde se sitúa el 77,6% del colectivo estudiado; el 12,9% tenía vivienda en propiedad y otro 5% residía en la casa o empresa del empleador.

En 2008, el Instituto Nacional de Estadística presentó los resultados de la Encuesta Nacional de Inmigrantes 2007 (en adelante, ENI 2007), hasta ahora, la última encuesta del INE sobre características demográficas y sociales de los nacidos en el extranjero, Según esta encuesta la propiedad suponía el 38,2% del total de viviendas. Y un dato preocupante, ya en 2008, era que había aproximadamente un 62% de personas inmigrantes propietarias que aún estaban pagando su vivienda. La ENI 2007 también recoge información sobre los cambios de residencia entre la población inmigrante. Los resultados muestran que un 71% de la población inmigrante ha cambiado alguna vez de vivienda desde que llegó a España, haciéndolo un 49% durante el primer año de estancia, y de éstos, un 31% cambió más de una vez. En cuanto a la elección inicial, la mayoría accedieron a través del alquiler y de la cesión, permaneciendo en régimen de alquiler en su primera vivienda un 59%, mientras que un 32% optó después por la propiedad. En el caso de la cesión, el cambio hacia otras formas de tenencia es más importante, pues sólo un 30% mantuvieron esta opción, mientras que el 33% cambió al régimen de alquiler y, lo que resulta más llamativo, un 36% lo hizo hacia la propiedad. Asimismo, la ENI 2007 muestra una alta movilidad dentro del mismo régimen de uso (un 45%), sin que el cambio les suponga mejora o empeoramiento en las condiciones que ya tenían.

En el ámbito autonómico destacar el reciente Informe sobre “Una mirada hacia la migración en Andalucía: Perfiles, percepciones y experiencias de las personas migrantes residentes en Andalucía”. Se trata de la encuesta realizada a la población migrante residente en Andalucía en el marco del proyecto Marca la Diferencia: hacia una mirada positiva sobre la migración en Andalucía, implementado por la Organización Internacional para las Migraciones en España (OIM España) con el apoyo de la Agencia Andaluza de Cooperación Internacional para el Desarrollo (AACID). La situación habitacional de los participantes de la encuesta indica que el 78% vivía en un piso o una habitación alquilada, un porcentaje ligeramente superior en el caso de las personas de origen subsahariano (82%) y latinoamericano (79%), e inferior entre los que procedían de países árabes (76%). Solo uno de cada diez encuestados poseía su propia vivienda,

Si comparamos por provincias, un 93% de los residentes en Málaga residía en una vivienda alquilada, lo que contrasta con el 39% de aquellos que lo hacían en Huelva. En esta provincia un 55% de los encuestados se hallaba en una vivienda de acogida. Por su parte, Jaén destacó por el elevado porcentaje de encuestados que poseían su propio inmueble, un 27%. Casi dos tercios del conjunto de los encuestados (63%) compartía vivienda con entre tres y cinco personas y solo un 13% lo hacía con más de cinco. Un 62% vivía en un piso de entre 40 y 80 metros cuadrados, mientras que un 22% lo hacía en uno de más de 80 m<sup>2</sup>. Solo un 1% vivía en pisos

de menos de 40 m<sup>2</sup>. Casi uno de cada cinco encuestados procedentes de países árabes vivía en una vivienda de su propiedad.

La principal causa para abandonar las viviendas compartidas e iniciar la vida en familia viene especialmente determinada por la tenencia de hijos o la reagrupación familiar. Este proceso de cambio es posible cuando ya se ha conseguido una estabilidad laboral y económica, y cuando se conocen mejor los mecanismos para acceder a viviendas en alquiler de forma segura. Al mismo tiempo, la estabilidad residencial viene muy influida por la estabilidad legal ya que la dificultad para disponer de una vivienda aumenta considerablemente cuando no se dispone de los permisos de residencia (LEAL Y ALGUACIL 2012. Pág. 154).

### **3. La disponibilidad de vivienda y la normativa de extranjería**

El apartado anterior se cerraba con una referencia a la normativa de extranjería y la reagrupación familiar. Para tener una visión completa de esta cuestión es importante detenernos en la relación que existe entre la normativa de extranjería y la disponibilidad de vivienda. A la hora de analizar los procesos de asentamiento del colectivo inmigrante se señalan diferentes fases, una inicial de búsqueda de vivienda a través del subarriendo y otra de asentamiento. En esta segunda fase suelen producirse procesos de reagrupación familiar. Pues bien, es importante destacar que la normativa de extranjería contiene determinados requisitos vinculados a la vivienda para poder llevar a cabo este trámite de reagrupación familiar.

La reagrupación familiar es una institución jurídica que permite que una persona extranjera que reside de forma regular y estable en España reúna con ella a familiares próximos que viven en el extranjero. Las personas reagrupables son el cónyuge, descendientes menores de 18 años y ascendientes en primer grado del reagrupante y de su cónyuge cuando estén a su cargo, sean mayores de sesenta y cinco años y existan razones que justifiquen la necesidad de autorizar su residencia en España. Entre los requisitos señalados por la Ley Orgánica 4/2000, de 11 de enero, sobre derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social está el acreditar que dispone de vivienda adecuada. A su vez, el artículo 55 del Real Decreto 557/2011 que aprueba el reglamento de Extranjería señala que la persona extranjera que solicite autorización de residencia para la reagrupación de sus familiares, deberá adjuntar en el momento de presentar la solicitud informe expedido por los órganos competentes de la Comunidad Autónoma del lugar de residencia del reagrupante a los efectos de acreditar que cuenta con una vivienda adecuada para atender sus necesidades y las de su familia. Este informe puede ser también emitido por la Corporación local en la que la persona extranjera tenga su lugar de residencia cuando así haya sido establecido por la Comunidad Autónoma competente. En el caso de Andalucía la competencia para la emisión del informe de adecuación

de vivienda es local, de manera que corresponde a cada ayuntamiento la comprobación de las condiciones de habitabilidad de la vivienda.

Los elementos mínimos que debe contener este informe son los siguientes: título que habilite para la ocupación de la vivienda, número de habitaciones, uso al que se destina cada una de las dependencias de la vivienda, número de personas que la habitan y condiciones de habitabilidad y equipamiento.

Aunque puedan apreciarse diferencias entre las subdelegaciones de gobierno a la hora de aplicar la normativa de extranjería, un requisito imprescindible es que en la vivienda únicamente pueden residir personas vinculadas a la unidad convivencial de la persona reagrupante. Esto significa que en un expediente de reagrupación familiar las situaciones de subarriendo o vivienda compartida no tienen cabida. Lo anterior origina no pocos problemas dado que obliga a la persona reagrupante a afrontar en solitario unos gastos de alquiler en muchos casos inasumibles y que afectan a su vez a la necesidad de acreditar medios económicos suficientes para hacerse cargo de las personas a reagrupar.

Todas estas exigencias hacen que los procesos de reagrupación familiar deban retrasarse más allá de lo exigible por la ley de Extranjería. Esta presión emocional influye en la convivencia y la búsqueda de estrategias para poder contar con esa disponibilidad de vivienda: bajas padronales, búsqueda temporal de otra vivienda, etc.

El acceso a la vivienda por parte de la población inmigrante supone un elemento imprescindible para su integración. La antropóloga Menara Lube, tomando como punto de partida la clasificación que realiza Javier de Lucas entre libertades negativas, derechos sociales y derechos políticos viene a decir que el camino que conduce al inmigrante hacia la vivienda precaria y no registrada oficialmente repercute, en última instancia, en una segregación que es política, en tanto cuanto impide recibir los derechos sociales que configuran uno de los tres pilares básicos de la condición ciudadana. Reconstruyendo esa relación a partir de una cadena de asociaciones, se llega a la desconcertante conclusión de que la discriminación determina el hacinamiento y la infravivienda, que a su vez restringen el acceso a los derechos sociales básicos resultando en una exclusión política. En términos generales, se puede afirmar que la discriminación condiciona la no-ciudadanía (y la no integración en el Estado de Derecho), entre otras cosas, a partir de una limitación habitacional (limitación que será atribuida erróneamente por algunos sectores de la sociedad como fruto del libre funcionamiento de las fuerzas supuestamente neutrales del mercado inmobiliario (LUBE GUIZARDI, 2013. Pag 66).

## 2. CAPITULO II: EL ACCESO A LA VIVIENDA A TRAVÉS DE PLATAFORMAS DIGITALES Y LA PROHIBICIÓN DE DISCRIMINACIÓN

### 1. El acceso a la vivienda como derecho

En el ámbito internacional, el derecho a la vivienda viene recogido en el artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948 y en el artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC) como parte del derecho a un nivel de vida adecuado. Según el Comité DESC, que es el órgano encargado de supervisar el cumplimiento del PIDESC, una vivienda "adecuada" debería incluir, al menos, un régimen seguro de tenencia; la disposición de servicios, materiales, facilidades e infraestructuras suficientes; gastos soportables; condiciones adecuadas de habitabilidad y accesibilidad física; una ubicación razonable; o la adecuación, en general, de la vivienda a las necesidades culturales de sus destinatarios (Observación General n.º 4). El Comité también ha recordado que el derecho a la vivienda, como todos los derechos sociales, comporta para los poderes públicos no solo obligaciones positivas, de prestación (como la construcción de viviendas públicas o las ayudas al alquiler), sino también negativas, de abstención (como la prohibición de desalojos arbitrarios) o de protección frente a actuaciones provenientes de terceros (como la prevención de abusos por parte de propietarios, agencias inmobiliarias o bancos). Muchas de estas obligaciones tendrían un carácter inmediato y serían directamente exigibles, como ocurre con la prohibición de discriminación en los programas de vivienda. Otras, en cambio, estarían supeditadas al principio de progresividad (art. 2.1 del PIDESC), es decir, a las posibilidades normativas y fácticas de satisfacer el derecho.

El Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de Naciones Unidas (CESCR por sus siglas en inglés) ha definido el derecho a la vivienda adecuada como "el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte". El Comité ha identificado la asequibilidad como un componente importante de la vivienda adecuada, lo cual significa que los Estados deben adoptar todas las medidas posibles para proporcionar el acceso a una vivienda adecuada al alcance de distintos segmentos de la sociedad.

La Carta Social Europea revisada contiene una disposición independiente sobre el derecho a la vivienda. El artículo 31 obliga a los Estados a adoptar medidas para promover el acceso a una vivienda de nivel suficiente; prevenir y paliar la situación de carencia de hogar con el fin de eliminarla progresivamente; y hacer el precio de la vivienda asequible a quienes carecen de



recursos suficientes. Aunque España ratificó la Carta Social Europea de 1961, no ha ratificado la Carta revisada de 1996, ni el protocolo de 1995 que permite las reclamaciones colectivas.

También el Tribunal Europeo de Derechos Humanos (TEDH) ha protegido los derechos habitacionales, a pesar de que el Convenio Europeo para la Protección de los Derechos Humanos y de las Libertades Fundamentales (CEDH) no contempla de manera explícita el derecho a la vivienda ni, en general, derechos sociales. Así, los derechos habitacionales han entrado en la jurisprudencia del TEDH en razón de su conexión con otros derechos civiles clásicos, como el derecho a no ser sometido a tratos inhumanos o degradantes (art. 3); al debido proceso (art. 6); a la vida privada y familiar, al domicilio y a la correspondencia (art. 8); o al respeto a los propios bienes y a la propiedad, así como a las condiciones que autorizan su limitación (art. 1 del Protocolo I). Así por ejemplo, en el caso *Moldovan y otros contra Rumanía*, de 12 de julio de 2005, el TEDH consideró que las condiciones de vida de los demandantes, incluidas las habitacionales, y la discriminación racial de la que habían sido objeto por parte de las autoridades públicas constituían un quebranto de su dignidad humana por la humillación y degradación que les habían provocado. En el caso *Connors contra Reino Unido*, de 27 mayo de 2004, el TEDH sostuvo que el desalojo del demandante no había respetado las garantías del debido proceso, ya que no había ofrecido una justificación adecuada de la injerencia pública en el hogar y la vida familiar.

En el ámbito del derecho interno, la Constitución reconoce en su artículo 47 el derecho a una vivienda digna y adecuada entre los “Principios rectores de la política económica y social” contenidos en el Capítulo III del Título I, que a su vez lleva como rúbrica “De los derechos y deberes fundamentales”. Desde el punto de vista subjetivo, el derecho a la vivienda aparece atribuido por el artículo 47 CE “a todos los españoles”. Sin embargo, la dicción literal del texto constitucional no es, en sí, un obstáculo ni para su reconocimiento general a todas las personas ni para su reconocimiento específico a colectivos en especial situación de desventaja.

Un tema recurrente a la hora de analizar el derecho a la vivienda es su posible alegación ante juzgados y tribunales. En este punto, suele ser obligada la invocación del artículo 53.3 CE, que afirma que los principios rectores “informarán la legislación positiva, la práctica judicial y la actuación de los poderes públicos”, aunque “solo podrán ser alegados ante la jurisdicción ordinaria de acuerdo con lo que dispongan las leyes que los desarrollen”. Esta última expresión se ha interpretado como un elemento que condicionaría la exigibilidad judicial de los derechos del Capítulo III a la previa acción del legislador.

Al hilo de lo anterior, en el ámbito autonómico y como caso único en el ordenamiento español cabe destacar la reciente Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda del País Vasco que configura un auténtico derecho a acceder a la ocupación legal de una vivienda y que puede ser reclamado, según establece en su artículo 6.2, ante la jurisdicción contencioso-administrativa.



En la actualidad y tal como se ha indicado en el Capítulo anterior, los socios de gobierno tienen previsto aprobar el anteproyecto de Ley de vivienda que está elaborando el Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana en coordinación con la Vicepresidencia social.

El derecho a la vivienda desde la óptica del impulso de una política pública de vivienda deja bastante que desear en nuestro entorno en comparación con las políticas de vivienda social que se siguen en otros Estados de la Unión Europea. Se puede afirmar que en este país no ha habido una verdadera política pública de vivienda social. El excesivo parque de viviendas en propiedad, su desproporción respecto a un parque de viviendas sociales en alquiler, unido a la especulación urbanística hacen que, según el Relator Especial de la ONU para el derecho a una vivienda en su informe del año 2008, España sea uno de los países de la UE con más viviendas construidas, más viviendas vacías y menos vivienda asequible. La inversión total española en vivienda social (0,79% del PIB) está muy por debajo de la media (2% del PIB) de los 15 países que formaban parte de la UE antes de la ampliación de 2004. Únicamente un 2% del parque de vivienda total (de alquiler y de propiedad) está destinado a la vivienda social, mucho menos que en otros países europeos (Francia 17%; Países Bajos 35%; Reino Unido 21%). El presupuesto del Estado central para la política de la vivienda ha ido reduciéndose progresivamente durante los últimos 5 años, de 1.300 millones en 2008 a 766 millones de euros en 2013.

### **2. La búsqueda de vivienda a través de plataformas digitales.**

La denominada Economía de Plataformas Digitales se proyecta sobre mercados bilaterales o multilaterales entendidos como aquellos en los que una o varias plataformas (que aparecen como los operadores más destacados) permiten la interacción entre ofertantes y usuarios finales y persiguen abarcar a las dos o múltiples partes facturando oportunamente a todas ellas. Este modelo que se conoce como Economía Colaborativa crea un mercado abierto para el uso temporal de mercancías o servicios ofrecidos a menudo por particulares. Implica a tres categorías de agentes: prestadores de servicios, usuarios e intermediarios, que a través de una plataforma en línea conectan a los agentes y facilitan las transacciones entre ellos.

En el caso concreto de la prestación del servicio de alquiler de vivienda, cuando este se realiza a través de una agencia inmobiliaria nos encontramos por tanto con un agente de la propiedad inmobiliaria (API) que realiza una labor de intermediación entre el cliente que acude a un establecimiento público y un propietario. El contrato de mediación es el que, si bien de forma no muy detallada, regula la relación que se establece entre propietario y API.

Para una aproximación a la normativa que regula las prestaciones de servicios a través de plataformas digitales acudimos en primer lugar a varias Directivas de la UE: Directiva 2000/31/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 8 de junio, relativa a determinados

aspectos de los servicios de la sociedad de la información, en particular, el comercio electrónico en el mercado interior (Directiva sobre el comercio electrónico; la Directiva 2006/123 de 12 de diciembre de 2006 relativa a los servicios en el mercado interior y más recientemente el Reglamento Europeo de 2019/1150 de 20 de junio de 2019 sobre el fomento de la equidad y la transparencia para los usuarios profesionales de servicios de intermediación en línea, (Reglamento P2B). Como legislación interna tenemos la Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico y un proyecto de Ley, que se encuentra en fase de tramitación que modificará la Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico ("LSSI") para incluir dentro de su régimen sancionador las infracciones al Reglamento P2B.m

La jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, por lo que respecta a la consideración de un servicio como de mera "intermediación", ha dictado algunas pautas. Así por ejemplo, en la sentencia del TJUE de 23 de marzo de 2010 (asuntos acumulados C-236/08 a C-238/08, Google France y Google) afirma que para entender que el prestador no tenga responsabilidad, la prestación debe tener una naturaleza meramente técnica, automática y pasiva, lo que implica que el prestador «no tiene conocimiento ni control de la información transmitida o almacenada. La sentencia del TJUE de 12 de julio de 2011 (asunto C-324/09, L'Oréal) añade por su parte que la determinación de si el servicio prestado puede o no ser considerado como mera actividad de "intermediación" y, por lo tanto, sujeta a un régimen especial de responsabilidad, corresponde al órgano judicial nacional, atendiendo a si la actividad del prestador de servicios de la sociedad de la información tiene naturaleza meramente técnica, automática y pasiva, lo que implica que no tiene conocimiento ni control de la información transmitida o almacenada.

### **3. La prohibición de discriminación en el ámbito de las relaciones privadas.**

Antes de abordar el tema de la discriminación y la diferencia de trato en el alquiler de vivienda a través de plataformas digitales es preciso realizar una referencia previa al siempre espinoso tema de la prohibición de discriminación en el ámbito de las relaciones entre privados.

El art. 14 de la Constitución española contiene, por un lado, una cláusula general de igualdad, y por otro, un mandato tajante de no discriminación por razones específicas:

Los españoles son iguales ante la ley, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquier otra condición o circunstancia personal o social.

Es indudable que el principio general de igualdad es un principio básico de nuestro ordenamiento jurídico. El debate está en saber si este principio puede ser invocado directamente

por cualquier persona afectada por comportamientos supuestamente arbitrarios de un particular o una entidad privada. Por otro lado, es importante diferenciar la prohibición de discriminación del derecho a la igualdad. El principio de igualdad formal recogido en el artículo 14 de la Constitución sería equivalente a una igualdad de trato, de manera que implica un trato desigual entre sujetos que se encuentran en situaciones iguales. Ahora bien, el artículo 14 CE no se identifica con la prohibición de toda diferenciación jurídico-formal. Junto a la dimensión formal de la igualdad está el material, ligada a la razonabilidad, de manera que es posible una situación desigual siempre que sea razonable. Y precisamente, lo que el art. 14 establece en su segunda parte es que la raza, la religión o el sexo no pueden actuar como criterios razonables a la hora de plantear una situación desigual. El artículo 21 de la Carta Europea de Derechos Fundamentales ha añadido otros motivos de prohibición de discriminación, tales como las características genéticas, o la orientación sexual que, en cuanto inherentes a la persona humana, no pueden ser objeto de distinciones razonables en la norma.

Lo dicho hasta ahora opera de manera clara en el ámbito de las relaciones de los particulares con los poderes públicos. Pero si llevamos la aplicación del principio de igualdad y no discriminación al ámbito de las relaciones privadas, las dificultades son evidentes. Y la razón de ello no es otra que la necesidad de conjugar el principio de autonomía de la voluntad que rige toda relación privada con el principio de igualdad. Como regla general, la Constitución no impone en las relaciones entre particulares la igualdad de trato, porque en esa esfera es la autonomía privada, como expresión de la libertad personal, el valor que primordialmente hay que proteger.

Defender la aplicación directa de este principio general de igualdad referido al ámbito privado elimina la posibilidad de que los particulares negocien e incluso renuncien a sus derechos en sus relaciones, lo cual puede desembocar en un estado paternalista. De acuerdo con este planteamiento, el principio constitucional de igualdad no opera directamente como límite de la autonomía de la voluntad en el Derecho privado sino a través de la vía legislativa. Dos ejemplos recientes de políticas de igualdad impulsadas por el legislador son la Ley 13/2005, de 1 de julio, por la que se modificó el Código Civil en materia de derecho a contraer matrimonio y la Ley Orgánica 3/2007 de 22 de marzo para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.

No obstante, lo anterior, existe un cierto consenso en considerar que más allá de la regulación legal de determinadas parcelas, la discriminación motivada por la raza, la orientación sexual o la religión tiene un plus de rechazo social que convierte a estas conductas en una cuestión de orden público cuando se den determinados factores (BILBAO, 2006). En primer lugar habrá que atender a la generalización de una conducta discriminatoria: no es lo mismo la discriminación aislada de una compañía de seguros en una póliza concreta, que el establecimiento de una norma interna que discrimine sistemáticamente a un colectivo determinado. Cuando concurre esta circunstancia, la decisión discriminatoria deja de ser un asunto estrictamente privado y pasa a ser un asunto de relevancia pública. En segundo lugar, es un dato decisivo la posición

dominante o monopolística de la entidad discriminadora en el mercado: la única piscina abierta al público en una determinada localidad no podría excluir a determinadas categorías de personas por motivos de raza, sexo o creencias religiosas. Y el tercer factor a valorar es el de la posible afectación del núcleo esencial de la dignidad o integridad moral de la persona discriminada. Este tercer elemento ha sido desarrollado por el profesor Alfaro Águila-Real (ALFARO, 1993) partiendo del análisis económico del derecho. Lo que pretende el sujeto que discrimina con su actuación es producir distinción social para su colectivo a costa del reconocimiento social del colectivo de la víctima. La víctima de la discriminación carece de una alternativa para recuperar la pérdida de status que la negativa a contratar vejatoria le ha provocado porque, por mucho que otro oferente trate a la víctima con dignidad, la dignidad perdida no puede sustituirse.

Y llegamos al supuesto más controvertido en relación al arrendamiento de viviendas referido a la relación que se establece directamente entre propietario y particular. En este caso ya no estamos en esa relación triangular que comentábamos al inicio del capítulo sino que el agente inmobiliario no interviene y es el propietario quien directamente realiza una oferta pública (por ejemplo a través de un anuncio en la prensa). Son pocos los autores que ven en este tipo de relaciones la posibilidad de considerar prohibidas por discriminatorias determinadas condiciones que este particular pudiera poner. Y es que en esta relación entre particulares en pie de igualdad la autonomía de la voluntad de poder contratar con quien desee el propietario adquiere una especial relevancia.

El Catedrático de Derecho Constitucional Díaz Revorio, junto con el ya citado Alfaro, es de la opinión de que incluso en estos casos cabe anteponer la prohibición de discriminación. En primer lugar habrá que diferenciar si la exclusión que realiza el propietario es referida a una persona concreta, en cuyo caso no cabe hablar de discriminación, o bien a una persona como perteneciente a un colectivo de un determinado origen nacional o étnico. En este caso unas generalidades de personas se ven excluidas por un motivo que afecta a su dignidad y no cabe alegar que habrá otras ofertas no excluyentes por la sencilla razón de que la dignidad no se recupera acudiendo a otro comprador.

No obstante, y aun en este supuesto, hay que matizar algunas situaciones relacionadas con la vivienda. Así por ejemplo, el profesor Díaz Revorio expone el caso de las preferencias personales en los casos de alguien que desea compartir piso (DÍAZ REVORIO 2015 pág. 172). Una postura igualmente contraria a la discriminación entre particulares es la que defiende la profesora Inmaculada Llorente San Segundo añadiendo que corresponde al legislador determinar el ámbito subjetivo de la discriminación residencial, y debe hacerlo señalando las relaciones excluidas del ámbito de aplicación de la prohibición y la posible existencia de situaciones especiales como el contrato de arrendamiento (LLORENTE SAN SEGUNDO 2017 pág. 274

## 4. La prohibición de discriminación en el acceso a la vivienda.

Comenzando por el derecho penal, en el delito de denegación discriminatoria de prestaciones públicas del art. 511 CP, la conducta típica consiste en denegar una prestación pública a la que tenga derecho una persona física o jurídica, por parte de un funcionario o un particular encargado de un servicio público, por razón de su ideología, religión o creencias, su pertenencia a una etnia o raza, su origen nacional, su sexo, orientación sexual, situación familiar, enfermedad o discapacidad. Por otro lado, el artículo 512 CP amplía el delito de denegación discriminatoria de prestaciones al ámbito de la empresa o al ejercicio de la profesión entre particulares. La penalidad prevista es de menor gravedad que la del delito del art. 511 CP (inhabilitación especial para el ejercicio de profesión, oficio, industria o comercio por un período de uno a cuatro años). En el delito previsto en el art. 512 CP puede ser sujeto activo cualquier persona que deniegue una prestación en el desempeño de su actividad profesional o empresarial, sin que la prestación a la que se tenga derecho sea de carácter público.

El nuevo Código Penal aprobado mediante Ley Orgánica 1/2015, de 30 de marzo y en vigor desde el 1 de julio apenas ha modificado estos dos preceptos, limitándose a introducir como nuevo motivo de discriminación por razón de género y añadiendo en cuanto a la pena a imponer la inhabilitación especial para profesión u oficio educativos, en el ámbito docente, deportivo y de tiempo libre.

Si aplicamos estas consideraciones de índole penal a los alquileres de vivienda a través de plataformas digitales la primera conclusión a extraer es la ineficacia de la norma penal. En el supuesto de un particular que oferta un piso a través de una plataforma digital que actúa como intermediario el problema es que este particular no es un profesional que presta un servicio y por lo tanto no le es de aplicación el mencionado artículo 512 CP. Cosa distinta es si el ofertante es una inmobiliaria que utiliza la plataforma para anunciar las viviendas. En este caso, si entre los requisitos se establece alguna condición que fuera discriminatoria nada impide actuar contra dicha inmobiliaria pues la única diferencia sería que el lugar de gestión de la oferta de viviendas no es la inmobiliaria como local físico sino el portal de internet. Quedaría en todo caso por dilucidar si cabe exigir a la plataforma algún tipo de responsabilidad por permitir que la inmobiliaria inserte condiciones contrarias al principio de igualdad de trato. Ya hemos apuntado más arriba que si la plataforma tiene el carácter de intermediario no le sería exigible ningún deber de supervisión "siempre que "no tengan conocimiento efectivo de que la actividad o la información almacenada es ilícita o de que lesiona bienes o derechos de un tercero susceptibles de indemnización", (artículo 16 Ley 34/2002). No obstante, este es un tema complejo que precisa de una regulación más detallada. A modo de ejemplo tomaremos a colación la reciente sentencia del tribunal Supremo de 30 de diciembre de 2020 (recurso de casación número 238/2019) que en un conflicto planteado por el Departamento de Turismo de la Generalitat de Cataluña señala que prestador de servicios de la sociedad de la información de alojamiento de



datos no está sujeto de manera directa a las normativas sectoriales, sino que su régimen de responsabilidad es el determinado por el artículo 16 de la citada Ley 34/2002.

Así las cosas, habrá que examinar qué previsiones contienen las diferentes normas que hemos señalado anteriormente para abordar el trato discriminatorio en el ámbito del comercio electrónico. El artículo 18 de la ley 34/2002 prevé unos códigos de conducta sobre los procedimientos para la detección y retirada de contenidos ilícitos y la protección de los destinatarios frente al envío por vía electrónica de comunicaciones comerciales no solicitadas. Al regirse por lo establecido en la Ley 3/1991, de 10 de enero, de competencia desleal podemos entender que cabría la elaboración de un código de conducta específico relativo a igualdad de trato y no discriminación. El Reglamento Europeo 2019/1150 recoge de manera específica el trato diferenciado en su artículo 7 pero referido a cláusulas diferentes que deben estar justificadas en cuanto a precios o condiciones de los productos ofertados.

En general podemos afirmar que a pesar de que la Directiva 2000/43 cita de manera expresa el acceso a la vivienda como uno de los ámbitos protegidos por la Directiva en su artículo 3.1 h), lo cierto es que el desarrollo normativo es escaso tanto en el orden europeo como interno.

Al hilo de lo anterior es obligado mencionar la Proposición de Ley Integral para la igualdad de trato y la no discriminación presentada recientemente por uno de los partidos que conforman el gobierno de coalición (B. O. Congreso de 29 de enero de 2021). Tras los intentos frustrados del año 2011 y 2017 esta proposición de ley parece ser el intento definitivo de regular una materia tan necesaria e importante. El artículo 18 de esta proposición de ley está dedicada a la no discriminación en el acceso a la vivienda. En su ámbito de aplicación incluye los portales de internet y obliga a los prestadores de este tipo de servicios a respetar en sus operaciones comerciales el derecho a la igualdad de trato y no discriminación y a “Rehusar una oferta de compra o arrendamiento, o rehusar el inicio de las negociaciones o de cualquier otra manera impedir o denegar la compra o arrendamiento de una vivienda, por razón de alguna de las causas de discriminación previstas en la presente Ley, cuando se hubiere realizado una oferta pública de venta o arrendamiento.”. Queda pues sin cerrar el debate de las relaciones entre particulares en el ámbito estrictamente privado, aunque las previsiones de esta norma solucionan algunas de las lagunas legales actuales.

En lo concerniente a las plataformas digitales hay que destacar la discriminación que cabe realizar a través de la Inteligencia Artificial. Emplear técnicas de big data para identificar patrones en las preferencias del consumidor permite mejorar las ofertas que las empresas hacen a sus clientes. Sin embargo y como advierte el profesor Alfaro, las diferencias de tratamiento a los consumidores en relación con el precio pueden, fácilmente, afectar a la dignidad humana que justifica un cierto control de precios en forma de una prohibición de discriminación sobre todo en relación con los consumidores más vulnerables que son siempre los más pobres, (ALFARO 2017). La discriminación a través del algoritmo en procesos de selección de personal ha generado un interesante debate que esperamos se extienda a la



## SIN CONEXIÓN: EL ACCESO DE LA POBLACIÓN MIGRANTE Y RACIALIZADA AL MERCADO INMOBILIARIO ANDALUZ

adquisición de bienes y servicios a través de plataformas digitales como las que se exponen en el siguiente capítulo.

### **3. CAPITULO III: DESARROLLO DE LA INVESTIGACIÓN**

#### **1. Testing de situación**

El testing es un método basado en pruebas o “experimentos” realizados en determinados lugares, en un plazo de tiempo limitado y distintas situaciones, mediante el cual se analiza la presencia o ausencia de discriminación, el trato recibido, etc. Quienes investigan emparejan personas de similares características para no alterar el resultado esperado.

El testing como instrumento de medición tiene una larga tradición en EEUU que se remonta a los años 50 y 60 para determinar la violación de los derechos civiles. En términos generales, y como método de medición de la discriminación indirecta, en la sociología el testing forma parte de la metodología que prueba la discriminación por medio de las estadísticas. Se basa en la comparación estadística entre las composiciones de dos grupos, un grupo «de referencia» (grupo de partida) y un grupo «de llegada», que incluye a todas las personas que hayan pasado la prueba cuyo impacto se trata de medir. En el seno de cada uno de estos grupos, los individuos deben estar repartidos en dos clases, A y B, que corresponden respectivamente a la clase dominante o mayoritaria y a la clase tradicionalmente desfavorecida o minoritaria: la distinción entre las dos clases descansará en criterios tales como el sexo, la raza o el origen étnico, la religión, la edad, la discapacidad o la orientación sexual. Cuando los miembros del grupo B estén sustancialmente peor representados en el grupo de llegada la medida que se intenta evaluar será constitutiva de discriminación indirecta.

Para la discriminación directa, sin embargo, se suele recurrir a los test de situación, es decir, un comportamiento que consiste en tratar de forma menos favorable a una persona debido a que presenta una característica particular.

El Testing ofrece muchas ventajas, una de ellas es la fuerza narrativa, la capacidad de convertir estudios en historias. Además, es un método directo que permite observar el trato desigual que reciben las personas dependiendo de la raza, etnia u origen. La efectividad del testing queda avalada por varios estudios. Así por ejemplo, un estudio sobre discriminación en el alquiler de la vivienda realizado en el área metropolitana de Denver (Colorado, EE.UU.) a través de esta técnica, dio como resultado que en 8 de cada 12 ocasiones, o, lo que es lo mismo, el 67 por ciento del tiempo, los voluntarios de raza blanca fueron tratados de una forma más favorable por la agencia inmobiliaria que los voluntarios americanos africanos: posibilidad de visitar la vivienda, ventajas en el aval, información sobre financiación, etc.

Es raro encontrarse hoy en día con agencias inmobiliarias que declaren explícita y abiertamente una preferencia o limitación a la hora de acceder a un alquiler a través de sus servicios, y más si dicha limitación versa sobre el origen o la procedencia de las personas. Sin embargo, la discriminación sigue siendo frecuente en el mercado de la vivienda, hasta tal punto que ciertos estudiosos de este campo llaman a esta tendencia "discriminación con una sonrisa y un apretón de manos", haciendo referencia a la cortesía con la que son atendidas estas personas. Cortesía que, como demuestran los diferentes testing realizados en esta materia, no es más que una cortina de humo para encubrir la verdad acerca de la disponibilidad o el precio de una vivienda. La discriminación en el ámbito de la vivienda es un asunto sutil y los métodos de testing en este campo son a veces la única y más efectiva herramienta de investigación para probar si realmente las agencias inmobiliarias que operan en España emplean o no políticas y prácticas discriminatorias.

El empleo del testing como herramienta para medir la discriminación en el acceso a la vivienda por el colectivo inmigrante no es nuevo para la entidad SOS Racismo<sup>1</sup>. En el año 2015 la federación estatal de SOS Racismo publicó el informe "Puertas que se cierran. Testing sobre discriminación a la población inmigrante en el acceso a la vivienda de alquiler". Para ello, se realizó un testing telefónico 462 llamadas a agencias inmobiliarias de ocho Comunidades Autónomas: Andalucía, Aragón, Asturias, Cataluña, Galicia, Madrid, Navarra y País Vasco. Por otro lado, se realizó un testing de tipo presencial con 40 visitas a 20 inmobiliarias ubicadas en Barcelona, Donostia/San Sebastián, Vitoria/Gasteiz y Madrid.

Sin embargo, el testing a plataformas digitales es menos habitual. El Observatorio contra la Discriminación de Barcelona publicó en el mes de julio del pasado año 2020 el estudio "LA CLAU POT SER UN NOM. Detecció d'evidències de discriminació en l'accés al mercat de lloguer d'habitatge a Barcelona". El estudio consistió en enviar 1.000 solicitudes a 500 listados de viviendas publicadas en portales inmobiliarios, con el objetivo de evaluar estadísticamente las respuestas a estas aplicaciones según el remitente. Así, la mitad de las solicitudes se enviaron bajo un nombre de origen árabe, y la otra mitad, bajo un nombre de origen nativo basado en los nombres más comunes. Los resultados del estudio muestran la existencia de diferencias entre las solicitudes enviadas por nombres árabes y las enviadas por nombres locales, de modo que, por cada 10 solicitudes enviadas, las solicitudes de nombres locales reciben seis respuestas y las solicitudes de cuatro nombres árabes.

Entre los estudios más recientes mencionar el realizado por la asociación Provivienda presentado el pasado mes de octubre de 2020 "¿Se alquila? Racismo y xenofobia en el mercado del alquiler". La principal conclusión del estudio es que siete de cada diez inmobiliarias contactadas aceptan formas explícitas de discriminación. De las restantes, una amplia mayoría acepta otras formas más sutiles de discriminación, como solicitar un mayor número de garantías

---

<sup>1</sup> <https://sosracismo.eu/testing-2/>

adicionales a las personas de otros países. Para llegar a estos resultados se realizaron 1.836 llamadas respondiendo a anuncios de alquiler reales, a través de la metodología del testing inmobiliario. La clave del estudio es la búsqueda de respuestas distintas a dos tipos de llamadas telefónicas: de una persona autóctona y de una extranjera. Dichas llamadas se complementan con las de otra, que se presenta como propietaria de una vivienda y que contacta a agencias inmobiliarias pidiendo explícitamente no alquilar a una persona inmigrante.

## 2. Desarrollo del testing.

Para medir el trato desigual en la demanda de pisos de alquiler a través de plataformas digitales hemos elegido dos de estas plataformas: Idealista y Mil anuncios. Las provincias seleccionadas han sido Málaga, Almería y Sevilla. El criterio seguido para elegir estas provincias ha sido el demográfico y el de porcentaje de población extranjera.

**Idealista:** La plataforma Idealista tiene como denominación legal Idealista S.A.U (Sociedad Anónima Unipersonal), es una compañía española fundada el 4 de octubre del año 2000. Esta empresa ofrece diferentes servicios, entre ellos facilitar un espacio para poder publicar o buscar, anuncios de venta o de alquiler de inmuebles, ya sea un piso, una habitación en piso compartido o un garaje. Además, ofrece servicios relacionados con el sector inmobiliario, como valoraciones de inmuebles o el servicio de certificación energética.

La plataforma permite navegar por la Web y por las Apps, registrarte, guardar búsquedas y favoritos, contactar con anunciantes, publicar inmuebles en venta o alquiler, etc. Para registrarte en Idealista se debe acceder a la página y entrar al apartado donde dice “Acceso a Usuarios”, una vez dentro solo hay que pinchar en la opción “Apúntate como particular”, si se es profesional inmobiliario solicitan ponerse en contacto con ellos y luego te remiten información sobre los servicios profesionales.

Idealista posee unas condiciones de uso y responsabilidad para utilizar la Web y Apps como: no hacer uso ilícito o incorrecto de la plataforma; no introducir compartir, difundir o publicar contenido de carácter racista, xenófobo, obsceno o denigratorios; contenido que incite a la realización de actos delictivos, terroristas, violentos o difamatorios por razón de edad, sexo, creencias religiosas de cualquier tipo, etc. También, posee unos formularios habilitados por la Web y Apps para informar si se tiene conocimiento de que se está vulnerando un derecho de Idealista o de terceros, e incluso se puede hacer vía telefónica. Si el usuario es quien lleva a cabo una de esas conductas responderá por el daño ocasionado e Idealista puede cancelar el acceso, uso y registro de su Web y Apps.

**Mil anuncios:** En relación a la plataforma de Mil anuncios, es un sitio web donde todos los productos o servicios se proporcionan a través de Adevinta Spain. Es importante destacar que

esta plataforma es parte de Adevinta junto con Fotocasa, habitacalia.com, infojobs.net, conches.net, etc.

En principio pretendíamos seleccionar 3 plataformas e incluir Fotocasa, pero nos dimos cuenta que los anuncios eran prácticamente los mismos en Fotocasa y Mil anuncios, por ello, decidimos enfocarnos solamente en Idealista y Mil anuncios.

Entre los diversos servicios que ofrece Mil anuncios está la inserción por parte del anunciante de un anuncio en el portal. Además, se reserva el derecho a difundir en terceros portales, los anuncios del anunciante, así como en otros sitios web, tales como redes sociales o blogs, aceptando el anunciante dicha condición.

Para acceder a Mil anuncios hay que crear una cuenta; al entrar en la web hay que pinchar en el apartado “Regístrate”, se deben rellenar los apartados de nombre, email y contraseña y seleccionar en “crear cuenta”.

Esta plataforma posee unas condiciones para los usuarios que se comprometen a utilizar el portal, entre ellas está la no incitación a actuar de forma ilegal, no difundir difamaciones, calumnias, injurias y/o contenidos o propaganda de carácter racista, xenófobo, de apología del terrorismo o que atenten contra los derechos humanos, no difundir mensajes que atenten contra la dignidad de tercero o que sean groseros o falten el respeto, entre otras.

### **3. Construcción de la muestra**

El número de anuncios seleccionados está en función de la población. Seleccionamos 56 anuncios en Málaga, 25 en Almería y 57 en Sevilla.

Utilizando la técnica del testing hemos creado 4 perfiles de distintas procedencias: español, magrebí, latino y africano. Cada uno de estos perfiles a su vez con la variable género; en total tenemos 8 usuarios, 2 por cada perfil (españoles, magrebíes, latinos y africanos).

A la hora de escoger los anuncios de las viviendas en alquiler, además del criterio territorial se ha tenido en cuenta el poder adquisitivo de la población migrante.

Para la selección de los anuncios se utilizaron ciertos filtros. A la hora de hacer la búsqueda se escribía en el apartado “buscador”: pisos o habitaciones de Málaga, Almería o Sevilla, se seleccionaba el apartado alquiler, en Málaga se estableció un máximo de 650 euros para buscar pisos y habitaciones, en Almería 450 euros y en Sevilla un máximo de 450 euros.

La selección de anuncios se ha centrado en la vivienda de alquiler, no en vivienda en propiedad. En el testing se ha incluido también el alquiler de habitaciones por ser una búsqueda extendida entre el colectivo migrante que ante la escasez de recursos opta por compartir la vivienda.

En la provincia de Málaga se seleccionaron 48 anuncios de la plataforma Idealista y 30 de Mil anuncios. En Almería 19 de Idealista y 22 de mil anuncios. Y finalmente en Sevilla se seleccionaron 47 anuncios de idealista y 29 de mil anuncios.

Es importante resaltar que a la hora de hacer los envíos nos hemos encontrado con un problema metodológico importante. Y es que los anuncios tienen un tiempo de duración breve debido a la rapidez de las operaciones que se llevan a cabo en la plataforma. Teniendo en cuenta que entre el envío de un mensaje y otro debía transcurrir un determinado tiempo para no crear sospechas, algunos anuncios fueron dados de baja en el transcurso de esa espera y sin poder terminar los procesos de envío de los 8 usuarios.

En el siguiente cuadro se expone el total de anuncios seleccionados y aquellos que pudieron ser finalmente utilizados. Los mensajes enviados por cada uno de los perfiles antes señalados consisten en mostrar interés por los anuncios publicados. En estos mensajes se incluyen alusiones a la situación laboral para demostrar determinados ingresos mientras que el origen se deduce del nombre y apellido de los y las remitentes.

La no alusión expresa al origen tenía como objetivo ver si uno de los elementos a estudiar era la contestación del anunciante preguntado por el origen del remitente.

Provincia	Anuncios seleccionados	Anuncios utilizados	Anuncios dados de baja
<b>IDEALISTA</b>			
Málaga	48	26	22
Almería	19	13	6
Sevilla	47	34	13
<b>MIL ANUNCIOS</b>			
Málaga	30	30	0
Almería	22	12	10
Sevilla	29	23	6

A continuación exponemos los 8 mensajes enviados desde los diferentes perfiles:

- **PERSONAS SUPUESTAMENTE AUTÓCTONAS**

**Mensaje de Juan García:** Buenas! Me llamo Juan, acabo de mudarme, he visto el anuncio del piso y estoy interesado. Trabajo en hostelería, con ingresos demostrables.

**Mensaje María Pérez:** Buenos días, soy María estoy trabajando en esta zona y estoy buscando un piso o una habitación para alquilar. No tengo problema en enseñar nóminas y así acreditar mi solvencia económica. Muchas gracias por su atención.



- **PERSONAS SUPUESTAMENTE MAGREBÍES**

**Mensaje de Mohamed:** Buenos días, Soy Mohamed Zakariyaa. Estoy interesado en el piso, trabajo en un supermercado y puedo acreditar ingresos.

**Mensaje Omaima:** Hola, Me llamo Omaima El Hammani y necesito alquilar un piso. Ahora mismo estoy trabajando en una peluquería.

- **PERSONAS SUPUESTAMENTE LATINOAMERICANAS**

**Mensaje de Josseling Andrea:** Buen día,  
Soy Josseling Andrea González Zeledón, soy una persona trabajadora, con estabilidad económica. Estoy interesada en alquilar el piso, si me pueden dar más información, gracias.

**Mensaje de Jorge Francisco:**

Hola buenos días. Mi nombre es Jorge Francisco, me interesa alquilar el piso, cuento con ingresos económicos que puedo acreditar.  
Espero una respuesta, un saludo.

- **PERSONAS SUPUESTAMENTE AFRICANAS:**

**Mensaje de Manson Imomuam:**

Hola. Soy Manson Imomuam, estoy viviendo y trabajando en Málaga, Almería o Andalucía, desde hace unos meses. Necesito encontrar un piso de alquiler, estoy trabajando como mecánico aquí. Me ha interesado este piso.

**Mensaje de Shana Touabay:**

Buenos días. Me llamo Shana Touabay y llevo ya un tiempo viviendo aquí en España. Por temas de trabajo estoy buscando piso y estoy interesada en este anuncio. Trabajo de recepcionista, puedo enseñar contrato o nóminas si es necesario. Gracias y un saludo.

Se utilizó la vía del email porque así funcionan las plataformas anteriormente citadas, además, eran perfiles ficticios, por tanto, no podíamos facilitar ningún número de teléfono. Al ser esta la vía utilizada, lo que podíamos medir era si se obtenía o no respuesta al envío del email y así concluir si había un trato desigual. En resumen, la no respuesta al envío del mensaje es el medidor del trato desigual.

No obstante, lo anterior, algunas de las respuestas obtenidas pueden ser interpretadas también como trato diferenciado. En el desarrollo de la investigación se recogieron 50 respuestas que entendíamos relevantes por reflejar un trato diferenciado respecto al perfil extranjero en cuanto

al tono de las respuestas o plantear condiciones y requisitos al perfil extranjero no exigibles a los españoles.

Así, por ejemplo, en Málaga, en relación a un anuncio seleccionado, a los usuarios españoles les preguntan cuándo querrían visitar el piso, en cambio a la chica africana solamente le preguntan el monto de sus ingresos, cosa que no ocurrió con el perfil español.

En Almería, a la chica española le preguntan que cuando estaría interesada en entrar, en cambio al chico africano le preguntan a qué se dedica y que para cuánto tiempo le interesa el contrato.

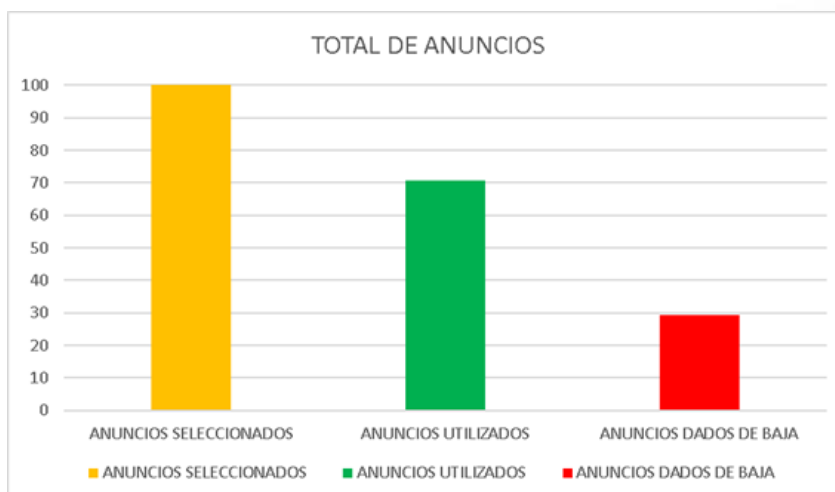
En Sevilla, uno de los ofertantes al responder a los usuarios españoles y a la chica africana les ofrece otros pisos ya que ese está dirigido a estudiantes. A la chica latina y al chico africano no les ofrece nada. En esta misma provincia le responden a la chica africana indicándole que necesita avalista para acceder al alquiler de piso.

En general, podemos señalar que el tono en la respuesta al perfil de usuarios españoles es más amable que el utilizado para los perfiles extranjeros.

## 4. Explicación de la muestra

Seleccionamos un total de 195 anuncios que equivalen al 100%. Tal como hemos explicado en un apartado anterior, la dinámica de estas plataformas y los anuncios insertados cambian con rapidez. De ahí que del total de anuncios seleccionados solo hayan podido aprovecharse 138, dado que el resto fueron retirados durante la ejecución del testing y no se pudo completar el proceso de envío de los 8 usuarios.

En este gráfico reflejamos el porcentaje de anuncios seleccionados, anuncios utilizados y



anuncios dados de baja en ambas plataformas y en las 3 provincias.

En Málaga se seleccionaron 56 anuncios, en Almería 25 y en Sevilla 57. En cuanto a los envíos hay que tener en cuenta que cada uno de estos anuncios genera 8 envíos

correspondientes a los 4 perfiles seleccionados (español, magrebí, latino y africano) y desdoblados a su vez en el variante género.

## 4.1 Mensajes enviados y respuestas.

Antes de proceder a la explicación de los gráficos de respuesta y no respuesta por origen, hay que señalar que para medir el trato desigual tenemos que centrarnos en la nacionalidad de cada una de las personas que realizaron esos envíos. La variable que nos refleja si existe discriminación hacia algún perfil es la respuesta, es decir, si se responde o no a los mensajes enviados a través de los 4 perfiles: españoles, magrebíes, latinos y africanos.

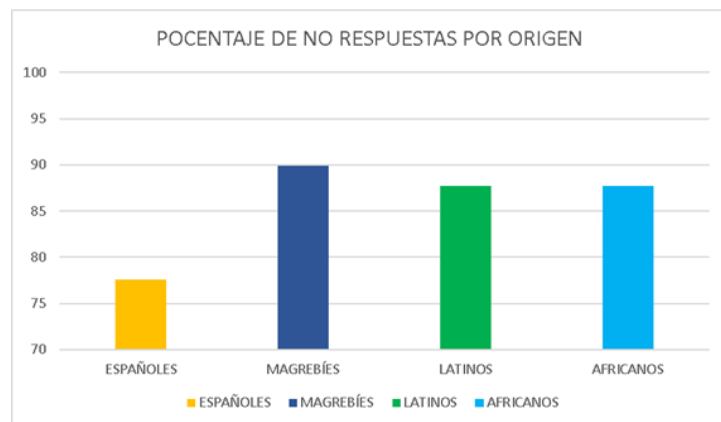
En total se enviaron 1.104 mensajes que equivalen al 100% de mensajes enviados a las 3 provincias y desde los 4 perfiles.

Se obtuvieron 157 respuestas, es decir, que 947 mensajes no obtuvieron respuestas.

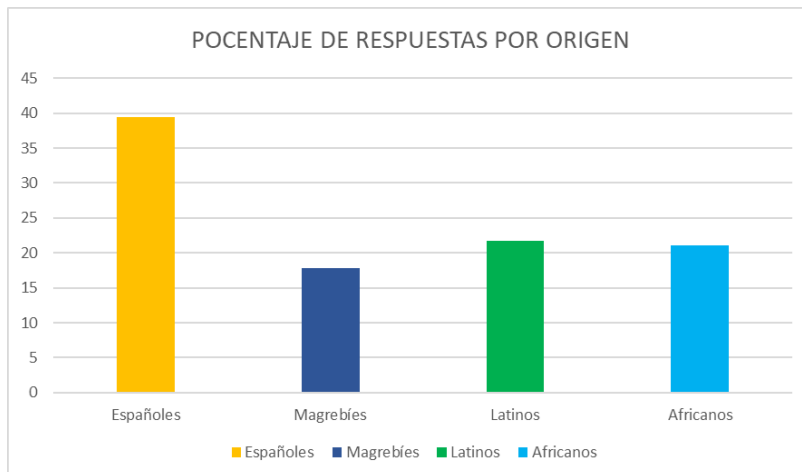
En este gráfico hemos extraído el porcentaje de mensajes sin respuestas por origen. Este porcentaje es sobre el total de no respuestas que es de 947, teniendo en cuenta ambas plataformas. Esta cantidad se obtiene después de restar a los 1104 mensajes enviados las 157 respuestas obtenidas. Desde cada perfil, teniendo en cuenta ambos sexos se enviaron 276 mensajes.

Los que menos respuestas obtuvieron fueron los usuarios magrebíes que de los 276 mensajes enviados, 248 no obtuvieron ninguna respuesta lo cual equivale al 89,9%. Los africanos ocupan el segundo lugar al no obtener respuesta el 87,7% de los envíos realizados. En tercer lugar, estaría el perfil de personas latinas con un porcentaje de no respuestas casi idéntico al de los africanos (87,6%). Y por último los usuarios españoles, que de 276 mensajes enviados 214 obtuvieron respuesta, es decir, el 77,5%.

En general, se observa que el índice de no respuestas es alto en los 4 perfiles utilizados, bastante superior al 50%. No obstante, la amplitud de la muestra utilizada nos permite comparar los resultados y comprobar que, aun siendo alto este porcentaje de no respuestas, tal como se observa en el gráfico, el perfil de usuario español/española sería el mejor tratado respecto a los otros 3 perfiles de personas extranjeras.



## SIN CONEXIÓN: EL ACCESO DE LA POBLACIÓN MIGRANTE Y RACIALIZADA AL MERCADO INMOBILIARIO ANDALUZ



Para explicar de manera más clara los resultados del gráfico anterior, se muestra a continuación el que sería su inverso, es decir, los porcentajes de respuestas obtenidas por cada uno de los perfiles utilizados.

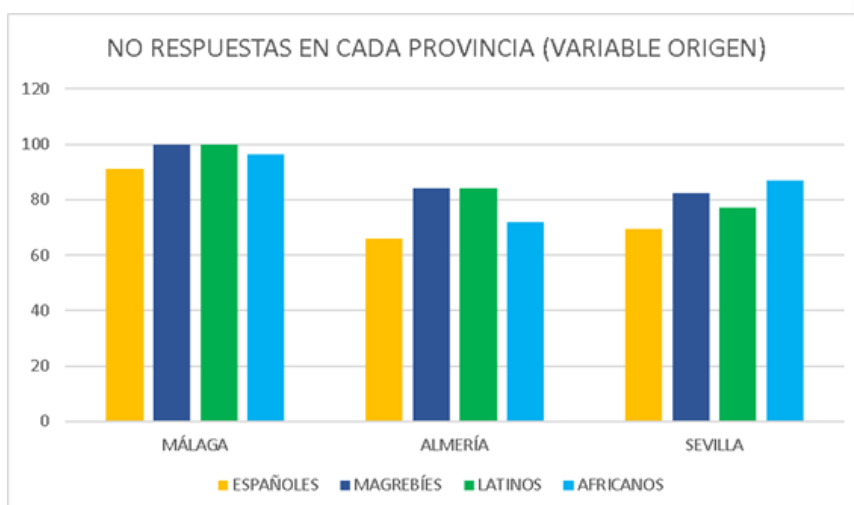
En este gráfico reflejamos que perfil obtuvo mayor

porcentaje respuestas por origen, teniendo en cuenta las tres provincias y ambas plataformas; Este porcentaje es sobre el total de respuestas alcanzadas que asciende a 157.

Como podemos observar lo españoles son los que más respuestas obtienen con un total de 62 respuestas que equivalen al 39,5%; en segundo lugar, están los latinos que obtienen un total de 34 respuestas que equivalen al 21,7%; en tercer lugar, están los africanos que obtienen 33 respuestas que equivalen al 21%; por último, están los magrebíes que obtienen 28 respuestas que equivalen al 17,8%.

En la plataforma Idealista se enviaron 584 mensajes y en la plataforma Mil anuncios 520. El número de respuesta y no respuestas es muy similar en ambas plataformas.

Analizando las respuestas y no respuestas obtenidas en cada provincia recordemos que en Málaga se seleccionaron 56 anuncios correspondientes a 448 mensajes enviados, en Almería 25 anuncios y 200 mensajes enviados; y finalmente Sevilla con 57 anuncios y que produjeron 456 mensajes.

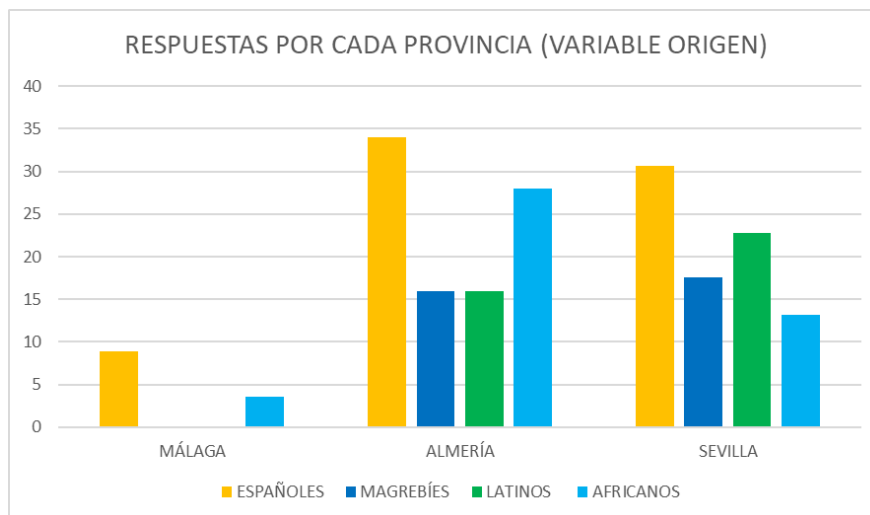


En general los resultados obtenidos difieren en cada provincia. Los españoles son el perfil que más respuestas obtiene y, por tanto, es el menos discriminado. A partir de ahí los resultados cambian.

En Málaga magrebíes y latinos serían los colectivos que menos respuestas obtienen y seguidos de africanos en porcentajes bastante similares. En Almería esta situación se repite, pero el

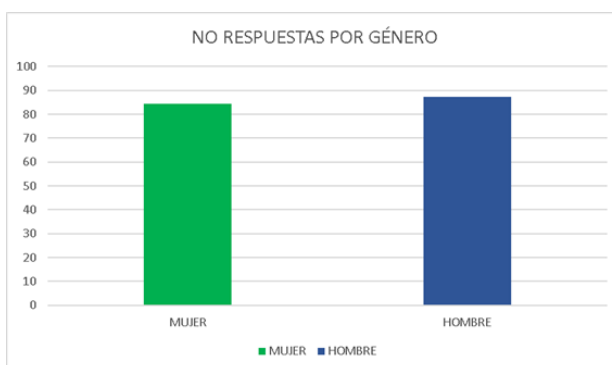
colectivo africano obtiene mejores resultados, es decir, el número de no respuestas es inferior al obtenido en Málaga. Sevilla presenta resultados diferentes, aquí se observa que el colectivo africano es el más discriminado seguido del magrebí y en tercer lugar el perfil latino.

En concreto, en Málaga magrebíes y latinos obtienen cero respuestas, mientras que los africanos obtuvieron 4. En Almería magrebíes y latinos obtienen 8 respuestas cada uno a los 50 mensajes enviados por cada perfil; y, por último, los africanos obtuvieron 14 respuestas. En Sevilla, de los 114 mensajes enviados desde cada perfil los africanos recibieron 15 respuestas, los magrebíes 20 y los latinos 26 frente a 35 respuestas obtenidas por los españoles.



A través del siguiente gráfico de respuestas por cada provincia se puede observar de manera más clara el trato desigual que reciben distintos perfiles extranjeros frente a los españoles.

## 4.2 La variable género.



Por último, ya hemos explicado en el diseño del testing que hemos tenido en cuenta la variable género, de manera que cada perfil seleccionado se desdoblaba en hombre y mujer. Los resultados obtenidos muestran un trato diferenciado en función de la variable género. En general podemos afirmar que los hombres arrojan una mayor cantidad de no respuestas, lo

cual nos refleja que el trato desigual es mayor entre persona de sexo masculino.

De 1104 mensajes enviados la mitad correspondía a mujeres y la otra mitad a hombres. De esta cantidad 481 mensajes enviado por hombres no obtuvieron respuesta frente a los 466 enviados por mujeres.

Aunque en cifras globales la diferencia pueda resultar pequeña, si desglosamos estos resultados por perfiles los resultados nos dan más información.



Si dividimos la variable género por perfiles de procedencia podemos observar que en los perfiles extranjeros el hombre sufre más discriminación que la mujer, mientras que en el perfil autóctono curiosamente es la mujer la que obtiene menos respuestas y, por lo

tanto, un trato discriminatorio mayor.

Entrando a analizar la discriminación en la variable género entre los diferentes perfiles extranjeros tal y como se puede observar en el gráfico, la diferencia en cuanto a discriminación en el colectivo magrebí es mayor que en los otros dos perfiles. Así, africanas y latinas obtienen un número de no respuestas igual (117 de 138 envíos), mientras que las mujeres magrebíes tienen 123 no respuestas.

En una primera aproximación para explicar por qué es el colectivo de mujeres magrebíes sufren un trato desigual mayor entre el colectivo de mujeres extranjeras no hay que olvidar que tal como hemos reflejado en apartados anteriores, es precisamente el colectivo magrebí, al margen de la variable género, el más discriminado. En segundo lugar, la utilización de la variable género nos ayuda en la constatación de que los perfiles de hombre extranjero sufren mayor discriminación que el de mujer extranjera, sea esta magrebí, latina o africana. Y al tener la mujer magrebí un porcentaje de discriminación mayor que el resto de mujeres extranjeras hace que el nivel de discriminación se iguale al de hombres.



## 4. CONCLUSIONES

1. Este testing se ha desarrollado a través de la búsqueda de vivienda de alquiler en plataformas digitales. A diferencia de otros estudios sobre discriminación en el alquiler de viviendas en inmobiliarias llevados a cabo por SOS Racismo, en este caso tenemos que analizar la relación que se establece entre usuarias/os demandantes de una vivienda en alquiler y estas plataformas.

**Una primera conclusión es la necesidad de regular la relación que se establece en estas plataformas. A este respecto, a la ya de por sí escasa regulación del comercio electrónico añadimos el elemento del trato desigual en su relación con la intervención del intermediario, que es en última instancia el papel que juegan estas plataformas.**

2. Al hilo de lo anterior se discute si la plataforma puede añadir condiciones en la contratación de una vivienda en alquiler fijadas por el ofertante que supongan un trato desigual y discriminatorio. **De lo analizado en este informe concluimos que no cabe añadir este tipo de condiciones discriminatorias ni por demanda del arrendador ni propia iniciativa de la plataforma.**
3. En todo caso, lo que sí resulta patente es la **ineficacia de las actuales herramientas que puede ofrecer el Derecho Penal para combatir la discriminación en el ámbito de la prestación de servicios**. En concreto, el artículo 512 del Código Penal es ineficaz para su aplicación a casos de discriminación que se produzcan en el comercio electrónico. Esto nos lleva a una situación de falta de recursos jurídicos que puedan articularse para combatir la discriminación en el acceso a la prestación de servicios a través de plataformas digitales.
4. Entrando a analizar los resultados del testing llevado a cabo en las plataformas Milanuncios e Idealista, se observa un **trato desigual hacia las**

**demandas de alquiler realizadas por un perfil extranjero respecto al perfil autóctono.** La medición de este trato desigual, realizada a través de las no respuestas al correo electrónico enviado, arroja unos niveles de trato desigual mayores entre la población africana respecto a la magrebí, y de ésta respecto a la latinoamericana. En cuanto a la variable género, apenas se observan diferencias, siendo en todo caso los hombres quienes pueden sufrir un trato más desigual que las mujeres.

5. Añadir, por último, que al tratarse de una relación que se lleva a cabo vía correo o WhatsApp, **los indicadores de discriminación o trato desigual son bastante acotados.** Quiere esto decir que la falta de un trato personalizado deja fuera otros posibles indicadores de discriminación, como puedan ser el trato recibido, la mayor o menor atención, etc.
6. En todo caso, es de destacar que la búsqueda de alquiler a través de plataformas digitales es una tendencia al alza y que en el medio plazo va a terminar siendo la manera habitual de buscar vivienda en este país.
7. La anterior reflexión nos lleva a **demandar de manera urgente una regulación del mercado electrónico que tenga en cuenta el principio de igualdad y no discriminación en las transacciones de bienes y servicios que se realizan a través del comercio electrónico.** En este sentido, el proyecto de Ley de Igualdad y No Discriminación que en estos momentos se discute en el Parlamento puede ser una de las soluciones al actual vacío legal.

## 5. BIBLIOGRAFÍA

Agencia Andaluza de Cooperación Internacional para el Desarrollo (AACID). Una mirada hacia la migración en Andalucía: Perfiles, percepciones y experiencias de las personas migrantes residentes en Andalucía. 2021. Disponible en

<https://publications.iom.int/system/files/pdf/oim-informe-una-mirada-hacia-la-migracion-en-andalucia.pdf>

ALFARO AGUILA-REAL, Jesús. «Autonomía privada y derechos fundamentales». Anuario de derecho civil, Vol. 46, N.º 1, 1993.

ALFARO AGUILA-REAL, Jesús. Precios personalizados y discriminación. Almacén De Derecho. 2017. Disponible en

<https://almacenederecho.org/precios-personalizados-discriminacion>

BILBAO UBILLOS, Juan María. «Prohibición de discriminación y relaciones entre particulares». Teoría y Realidad Constitucional, núm. 18, UNED 2006.

CCOO Por el derecho a una vivienda adecuada, digna y asequible para la mayoría. 2021. Disponible en <https://www.ccoo.es/33497274222cb108cf0b7221a8b19d2800001.pdf>

COLECTIVO IOÉ Inmigración y vivienda en España. Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales. 2005.

DÍAZ REVORIO Francisco Javier. Discriminación en las Relaciones Entre Particulares. Editorial: Tirant lo Blanch. 2015.

FEDERACIÓN ESTATAL DE SOS RACISMO. Puertas que se cierran Testing sobre discriminación a la población inmigrante en el acceso a la vivienda de alquiler. 2015. Disponible en <https://sosracismo.eu/wp-content/uploads/2016/07/Puertas-que-se-cierran-Testing.pdf>

LEAL Jesús y ALGUACIL Aitana. Vivienda e inmigración: las condiciones y el comportamiento residencial de los inmigrantes en España. CIDOB 2012.

LUBE GUIZARDI Menara. Inmigración, vivienda e integración social en España. Dilemas, retos y perspectivas. Revista de estudios culturales N.º 2. 2013.

LLORENTE San Segundo Inmaculada. La prohibición de discriminación en el acceso a la vivienda residencial. Revista general de legislación y jurisprudencia, n.º 2, Abril-Junio. 2017.

Observatorio contra la Discriminación de Barcelona. LA CLAVE PUEDE SER UN NOMBRE Detección de evidencias de discriminación en el acceso al mercado de alquiler de

vivienda en Barcelona. 2020. Disponible en <https://docplayer.es/197980163-La-clave-puede-ser-un-nombre-deteccion-de-evidencias-de-discriminacion-en-el-acceso-al-mercado-de-alquiler-de-vivienda-en-barcelona.html>

PROVIVIENDA. ¿Se alquila? Racismo y xenofobia en el mercado del alquiler. 2020. Disponible en <https://www.provivienda.org/wp-content/uploads/Se-alquila.-Racismo-y-xenofobia-en-el-mercado-del-alquiler.pdf>

REY MARTÍNEZ, Fernando. Derecho antidiscriminatorio. Aranzadi. 2019.