

HERRAMIENTAS: LEYES AUTONÓMICAS QUE REGULAN EL ACCESO A LA VIVIENDA

La mayoría de las normas autonómicas en materia de vivienda regulan detallada el tema la vivienda protegida. Pocas son las leyes que regulan el derecho a la vivienda en términos generales y cuando lo hacen no recogen de manera expresa una prohibición de discriminación que tengan además su reflejo en infracciones concretas.

Cataluña.

Ley 18/2007, del 28 de diciembre, reguladora del derecho a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Cataluña.

Artículo 45. Igualdad en el acceso y la ocupación de la vivienda.

1. Todas las personas deben poder acceder a una vivienda y ocuparla, siempre que cumplan los requerimientos legales y contractuales aplicables en cada relación jurídica, sin sufrir discriminaciones, directas o indirectas, ni acoso.
2. En cumplimiento del precepto a que se refiere el apartado 1, las administraciones públicas deben adoptar las medidas pertinentes, aplicables a todas las personas y a todos los agentes, tanto del sector público como del sector privado.
3. Son objeto específico de la acción protectora a que se refiere el apartado 2 las siguientes situaciones y actuaciones:
 - a) La discriminación directa, que se produce cuando una persona recibe, en algún aspecto relacionado con la vivienda, un trato diferente del recibido por otra persona en una situación análoga, siempre que la diferencia de trato no tenga una finalidad legítima que la justifique objetiva y razonablemente y los medios utilizados para alcanzar dicha finalidad sean adecuados y necesarios.
 - b) La discriminación indirecta, que se produce cuando una disposición normativa, un plan, una cláusula convencional o contractual, un pacto individual, una decisión unilateral, un criterio o una práctica aparentemente neutros ocasionan una desventaja particular a una persona respecto a otras en el ejercicio del derecho a la vivienda. No existe discriminación indirecta si la actuación tiene una finalidad legítima que la justifica objetiva y razonablemente y los medios utilizados para alcanzar esta finalidad son adecuados y necesarios.

Proyecto financiado por:

c) El acoso inmobiliario, entendido como toda actuación u omisión con abuso de derecho que tiene el objetivo de perturbar a la persona acosada en el uso pacífico de su vivienda y crearle un entorno hostil, ya sea en el aspecto material, personal o social, con la finalidad última de forzarla a adoptar una decisión no deseada sobre el derecho que la ampara para ocupar la vivienda. A efectos de la presente ley, el acoso inmobiliario constituye discriminación. La negativa injustificada de los propietarios de la vivienda a cobrar la renta arrendaticia es indicio de acoso inmobiliario.

d) La utilización de una infravivienda como residencia, la sobreocupación y cualquier forma de alojamiento ilegal.

Artículo 123.2 2. Son infracciones muy graves en materia de protección de los consumidores y usuarios de viviendas en el mercado inmobiliario:

Llevar a cabo acciones u omisiones que supongan acoso o discriminación, de acuerdo con lo establecido por la presente ley.

En el caso de Cataluña hay que tener en cuenta también la Ley 19/2020, de 30 de diciembre, de igualdad de trato y no discriminación, en concreto, su artículo 14.

Navarra.

Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra. La primera referencia la encontramos en los principios rectores de la norma:

Artículo 3. Principios rectores en materia de vivienda.

La intervención de las Administraciones públicas de Navarra en materia de vivienda se regirá por los siguientes principios:

a) De orden social:

Facilitar una oferta de vivienda adecuada a las necesidades reales.

Mejorar la calidad de las viviendas y de su entorno.

Consecución de una oferta de vivienda protegida, suficiente desde el punto de vista cuantitativo, territorial y tipológicamente equilibrada y que preste especial atención a los colectivos en situación o riesgo de exclusión social.

Proyecto financiado por:

Promoción de la diversidad y la cohesión social en los barrios y sectores residenciales de las ciudades y pueblos como garantía de una adecuada integración urbana y como método de prevención de fenómenos de segregación, exclusión o discriminación por razones socioeconómicas, demográficas, culturales, religiosas, de discapacidad o de cualquier otra índole.

No obstante, en el resto del texto, no aparece ninguna referencia expresa a la prohibición de discriminación en el acceso a la vivienda en propiedad o en alquiler.

No obstante, Navarra en su [Ley foral 13/2023, de 5 de abril, de lucha contra el racismo y la xenofobia](#) recoge en el artículo 17 algunas de estas medidas:

Artículo 17. Medidas en el ámbito de la vivienda.

1. El Gobierno de Navarra arbitrará medidas para luchar contra la segregación residencial. Para ello se mapeará la segregación residencial en Navarra, a fin de que aporte datos sobre sus diferentes dimensiones y grados como segregación severa, alta concentración residencial, hacinamiento o chabolismo vertical.
2. Se proporcionará información en diferentes idiomas relativa a los derechos de las personas racializadas, legislación en materia de vivienda y arrendamientos o información sobre las prácticas discriminatorias e ilegales y sobre los mecanismos de protección y de sanción de dichas prácticas.
3. Los colegios profesionales establecerán los mecanismos necesarios para asegurar el cumplimiento de la normativa de igualdad de trato y no discriminación en el acceso a la vivienda en el desempeño de las actividades profesionales relacionadas con la compraventa o el arrendamiento de fincas.

País Vasco.

[Ley 3/2015 de vivienda, del 18 de junio](#). En el artículo 84 se establecen las infracciones graves y se tipifica “llevar a cabo acciones u omisiones que supongan acoso inmobiliario o discriminación...”

Artículo 84. Infracciones graves.

Son infracciones graves las siguientes:

- a) Vulnerar las disposiciones legales sobre accesibilidad o normas técnicas de construcción y edificación, instalaciones, materiales, productos, aislamientos, protección contra incendios o sostenibilidad energética y ambiental en viviendas o alojamientos, cuando no se deriven situaciones de grave peligro o insalubridad.

Proyecto financiado por:

- b) Incumplir el deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de los terrenos, urbanizaciones, construcciones, instalaciones, edificios y viviendas, cuando ello no suponga un riesgo para la seguridad de las personas.
- c) Incumplir las órdenes de ejecución o mandatos administrativos dirigidos a la reparación o reconstrucción de viviendas o alojamientos, o las medidas provisionales adoptadas, en su caso, aun cuando por causa de tal incumplimiento no se incida en riesgo para los moradores o en inhabilitabilidad.
- d) Incumplir las normas de prohibición de la sobreocupación o de la infravivienda, así como las relativas al uso inadecuado de la vivienda, anejo, local o alojamiento, aun cuando no se aprecie riesgo para los moradores.
- e) Negarse a colaborar en las labores de inspección de la Administración, negándose a suministrar la información requerida u obstruyendo las referidas actividades inspectoras.
- f) Ejecutar las obras de construcción de viviendas, locales y alojamientos dotacionales de modo diferente al previsto en el proyecto que obtuvo la calificación provisional, en el caso de viviendas y locales, y en el proyecto aprobado, en el caso de alojamientos dotacionales, sin la previa autorización del órgano competente, cuando tal diferencia no resulte sustancial.
- g) Omitir los preceptivos controles de calidad en la construcción de la edificación.
- h) Privar a la vivienda o alojamiento protegido de sus condiciones de habitabilidad, o realizar obras que supongan incremento o reducción de su superficie útil sin la preceptiva autorización.
- i) No destinar la vivienda de protección pública a residencia habitual y permanente de los propietarios o de los titulares de la obligación de ocuparla, cuando ello se realice sin la debida autorización administrativa.
- j) Incumplir el destino y uso de la vivienda protegida, así como de los alojamientos dotacionales.
- k) Transmitir o ceder la vivienda de protección pública sin autorización y con contravención de la normativa correspondiente a los actos de disposición de las viviendas de protección pública.
- l) Realizar publicidad de venta de viviendas de protección pública o de alojamientos dotacionales sin la previa aprobación del texto por parte del departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco o sin ajustarse a las normas reglamentarias aplicables.
- m) Transmitir, alquilar o ceder el uso de una vivienda de protección pública o alojamiento dotacional a personas que no cumplan con los requisitos legales para ello.

Proyecto financiado por:



SECRETARÍA DE ESTADO DE MIGRACIONES
DIRECCIÓN GENERAL DE INCLUSIÓN Y ATENCIÓN PARLAMENTARIA



Expediente: III IN 220706 EN 116 FS02
Proyecto: Observatorio Rosalind Williams III: litigio estratégico y acciones para combatir la infra denuncia en materia de incidentes racistas o xenófobos.

- n) Aportar o suministrar a la administración pública correspondiente datos falsos o notoriamente erróneos en los documentos y certificaciones expedidos por los técnicos intervinientes en relación con la promoción y construcción de viviendas y alojamientos dotacionales.
- ñ) Destinar las ayudas percibidas en materia de vivienda o rehabilitación a finalidades distintas de las que motivaron su concesión.
- o) Suministrar por parte de las compañías agua, gas, electricidad, telecomunicaciones y otros servicios comunitarios sin la existencia de licencia de primera utilización de vivienda o alojamiento protegido y, en su caso, sin resolución de la calificación definitiva de vivienda.
- p) Adjudicar las viviendas de protección pública y los alojamientos dotacionales incumpliendo de manera grave o reiterada el procedimiento de adjudicación establecido por la normativa aplicable.
- q) Incumplir la obligación de notificación fehaciente a la Administración de la voluntad de transmisión de viviendas, anejos o locales sujetos a los derechos de tanteo y retracto, o incumplir el deber de comunicar o notificar a la Administración cualquier acto de disposición de viviendas protegidas.
- r) Incumplir por parte de los titulares o los agentes intermediarios intervinientes la normativa para la elevación a escritura pública y la inscripción registral de los títulos de adquisición de inmuebles de protección pública.
- s) No realizar la entrega de copia del contrato y de la calificación definitiva al adquirente, arrendatario o usufructuario de la vivienda protegida o del alojamiento protegido.
- t) Carecer de la preceptiva inspección técnica del edificio cuando resulte legalmente exigible.
- u) Suministrar datos inexactos a la Administración al objeto de acceder a la ocupación legal de una vivienda protegida o a las ayudas públicas para la promoción, construcción, urbanización o rehabilitación.
- v) Modificar por parte de cooperativas o entidades benéficas los fines estatutarios, cuando se realice sin autorización administrativa.
- w) Obtener beneficio económico de la cesión parcial del uso de una vivienda protegida o alojamiento dotacional sin autorización expresa del órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, o del ayuntamiento en el caso de viviendas tasadas municipales o de alojamientos de su titularidad.
- x) Incumplir por parte del arrendatario o usuario el deber de conservación y mantenimiento de una vivienda o alojamiento dotacional.

Proyecto financiado por:



Expediente: III IN 220706 EN 116 FS02
Proyecto: Observatorio Rosalind Williams III: litigio estratégico y acciones para combatir la infra denuncia en materia de incidentes racistas o xenófobos.

- y) No acometer las medidas y actuaciones de reparación o rehabilitación derivadas de los informes de inspección técnica de los edificios, en los plazos que se señalen en los citados informes, cuando estas tengan carácter de urgente.
- z) Ejercer las funciones de agente mediador de servicios inmobiliarios o inspección técnica de los edificios manteniendo una situación de conflicto de intereses o sin respetar la debida independencia o imparcialidad.

Extremadura.

La Ley 11/2019, del 11 de abril, de promoción y acceso a la vivienda de Extremadura. Entre los principios rectores recogidos en el artículo 2, se encuentra “erradicar cualquier discriminación en el ejercicio del derecho al disfrute de una vivienda” sin embargo, no se contempla en el aparatos sancionador una infracción concreta relativa al incumplimiento de este principio rector.

Artículo 2. Finalidades, principios rectores y valores a proteger.

- 2. Son principios rectores de la ley los siguientes:
 - a) Garantizar el derecho a una vivienda digna, de calidad, accesible y adecuada a toda la ciudadanía extremeña, promoviendo las medidas necesarias, removiendo los obstáculos y proporcionando para ello, directa o indirectamente, los medios necesarios, especialmente a los colectivos más desfavorecidos.
 - b) Profundizar en la garantía del derecho a una vivienda digna, de calidad y adecuada dando satisfacción a las aspiraciones de las familias adjudicatarias en régimen de alquiler de viviendas protegidas de promoción pública, permitiendo y fomentando el acceso a la propiedad de las mismas.
 - c) Proteger los derechos de los consumidores y usuarios en el acceso a la vivienda en régimen de compra o alquiler.
 - d) Divulgar e impulsar la creación arquitectónica que se declara de interés público de conformidad con la presente ley.
 - e) Atenuar, en la medida de lo posible, las consecuencias de la acción terrorista en las víctimas y en sus familias o en las personas que hayan sufrido daños como consecuencia de la acción terrorista cuando las secuelas de dichos actos obliguen al cambio de vivienda o a su adaptación.
 - f) Integrar la perspectiva de género mediante la consideración sistemática de las diferentes situaciones, condiciones, aspiraciones y necesidades de mujeres y hombres, incorporando

Proyecto financiado por:

objetivos y actuaciones específicas dirigidos a eliminar las desigualdades y promover la igualdad en todas las políticas y acciones, en todos los niveles y en todas sus fases de planificación, ejecución y evaluación.

g) Incluir criterios medioambientales como la orientación adecuada, ventilaciones e iluminación natural, energías renovables y ahorro de energías convencionales, empleo de materiales no nocivos para el entorno, con baja huella de carbono en su producción y reciclable al final de su vida útil de acuerdo con la normativa que resulte de aplicación, y cualesquiera otros que se adecuen al entorno o al medio, así como dotación e implantación progresiva de las infraestructuras para facilitar la incorporación de la vivienda extremeña a la sociedad de la información.

h) Sostenibilidad medioambiental, económica y social como utilización racional y respetuosa de los recursos naturales disponibles con el fin de equilibrar parámetros ambientales, sociales y económicos. Construcción sostenible desde el punto de vista de la calidad en la edificación.

i) Ahorro y uso eficiente de materiales, de energías y recursos en la edificación; minimización y gestión de los residuos domésticos y de las emisiones, y, en general, búsqueda de la ecoeficiencia de las viviendas y los edificios de estas, estancias y espacios comunes que lo integran y sus instalaciones.

j) Diseño universal del entorno de los edificios o de los servicios para que puedan ser utilizados por todas las personas, incluidas aquellas con cualquier tipo de discapacidad, de la forma más autónoma posible, en igualdad de uso. Adaptado y adecuado para todas las personas, independientemente de sus capacidades y habilidades, respondiendo a los principios de flexibilidad, diseño intuitivo, facilidad de su percepción, tolerancia a errores, posibilidad de su uso con escaso esfuerzo físico y con dimensiones apropiadas.

k) Erradicar cualquier discriminación en el ejercicio del derecho al disfrute de una vivienda o alojamiento protegidos, con el establecimiento de medidas de acción positiva a favor de los colectivos vulnerables.

De este repaso de normas autonómicas podemos concluir la importancia de aplicar la [Ley estatal 15/2022](#) como norma supletoria ante la falta de una ley autonómica específica en la materia.

Proyecto financiado por:



SECRETARÍA DE ESTADO DE MIGRACIONES
DIRECCIÓN GENERAL DE INCLUSIÓN Y ATENCIÓN PARLAMENTARIA



Cofinanciado por la UE

Expediente: III IN 220706 EN 116 FS02
Proyecto: Observatorio Rosalind Williams III: litigio estratégico y acciones para combatir la infra denuncia en materia de incidentes racistas o xenófobos.