

Puertas que se cierran

**Testing sobre discriminación
a la población inmigrante
en el acceso a la vivienda de alquiler**

Esta publicación cuenta con la cofinanciación de
Dirección General de Migraciones. Ministerio de Empleo y Seguridad Social.
Fondo Europeo para la Integración. Unión Europea.



Dirección: Federación de Asociaciones de SOS Racismo del estado español

Redacción del Informe y coordinación del testing: Mikel Mazkieran

Redacción de los capítulos IV y V: Maitane Arnosó y Magdalena Bobowik.

Diseño del testing: Miguel Ángel Navarro, Maitane Arnosó y Magdalena Bobowik.

Coordinación de la edición: Peio M. Aierbe.

Colaboraciones: Elsa Romero, Gerardo Carrere, Rosabel Argote, Tarana Karim, Varinia Claro, Ainara Sáez Baztan, Rahma Chaibane, Farah Malec, Elena Stati, Manex Elortza.

Diseño y maquetación: Tercera Prensa-Hirugarren Prentsa s.l.

Depósito legal: SS.880/2015

ISBN: 978-84-96993-56-3

Imprime: Artes Gráficas Michelena

Sumario

	Presentación	5
1	Vivienda e inmigración	
	La vivienda en alquiler. Una tendencia al alza	9
	El impacto de la crisis económica en la vivienda y su repercusión en los grupos más vulnerables	11
	El acceso a la vivienda por parte de la población inmigrante	13
	La disponibilidad de vivienda y la normativa de extranjería	18
2	El contrato de mediación inmobiliaria y la prohibición de discriminación	
	El acceso a la vivienda como derecho	23
	La agencia inmobiliaria como establecimiento abierto al público	26
	El contrato de mediación inmobiliaria	29
	La prohibición de discriminación en el ámbito de las relaciones privadas	31
3	Discriminación a la población inmigrante en el acceso a la vivienda. Metodología del Testing.	
	Medidas antidiscriminatorias en el ámbito europeo	37
	La prohibición de discriminación en el acceso a la vivienda en el ordenamiento jurídico interno	40
	En busca de una explicación de la discriminación a la población inmigrante en el acceso a la vivienda	45
	Testing de situación	48
4	Objetivos y método	
	Objetivos	53
	Muestra y procedimiento	53
	Instrumento	56
	Desarrollo de la prueba	57
5	Resultados	
	Numero de pisos y precios medios de las viviendas	63
	Discriminación explícita o manifiesta por origen	66
	Requisitos de acceso: la discriminación sutil	67
	Trato y amabilidad percibida	71
6	Conclusiones y recomendaciones	75
	Referencias	83

Presentación

Junto a un racismo expreso hay un racismo social que se manifiesta de varias maneras. Una de esas caras ocultas de la discriminación está constituida por las dificultades que las personas inmigrantes tienen a la hora de encontrar una vivienda en alquiler. Pues bien, la Federación estatal de SOS Racismo ha querido medir la discriminación que sufre el colectivo inmigrante en este tipo de prestación de servicios.

Para ello, se realizó un testing telefónico en los meses de abril a mayo de 2015 a través de llamadas a una lista de inmobiliarias previamente escogidas de forma aleatoria. Se realizaron 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 el mes de junio de 2015. Se realizaron 40 visitas a 20 inmobiliarias ubicadas en Barcelona, Donostia/San Sebastián, Vitoria/Gasteiz y Madrid.

Tanto en el testing telefónico como en el presencial es clara la diferencia de pisos ofertados a las personas de uno y otro colectivo. En el testing telefónico, de las personas a las que se les negó que existiesen pisos para ofrecerles, el 69,8% eran demandantes de origen extranjero, frente a un 30,2% de personas autóctonas. En el presencial, de las personas a las que se les negó que existiesen pisos para ofrecerles, el 86,7% eran demandantes de origen extranjero (el 42,9% de origen subsahariano, el 28,6% del Magreb y el 14,3% de origen latino). Se han podido constatar asimismo diferencias en el trato y en los requisitos exigidos: nóminas, aval, contrato, etc.

El Informe consta de seis capítulos. En el primer capítulo se ofrece una panorámica general sobre la vivienda en alquiler en el estado español, el impacto de la crisis económica y el acceso a este tipo de vivienda por parte de la población inmigrante. El Capítulo II desarrolla el contrato de mediación inmobiliaria y la prohibición de discriminación en el ámbito de las relaciones privadas. El Capítulo III se centra en las medidas antidiscriminatorias en la normativa europea e interna y repasa los estudios realizados hasta la fecha sobre la discriminación en el acceso a la vivienda del colectivo inmigrante y sus posibles causas. Finalmente, los capítulos IV y V detallan la prueba de testing llevada cabo y sus resultados.

Para la realización de este estudio se ha contado con la colaboración de personas vinculadas a la investigación de la Universidad del País Vasco, UPV-EHU: Miguel Angel Navarro, Maitane Arnoso y Magdalena Bobowik; estas dos últimas han sido las encargadas de redactar los Capítulos IV y V. La realización del testing presencial en Barcelona, Madrid y Donostia se llevó a cabo con la ayuda de los territorios que conforman la federación estatal de SOS racismo en esas capitales: SOS Racisme Catalunya, SOS Racismo Madrid y SOS Racismo Gipuzkoa.

En Vitoria Gasteiz agradecemos especialmente la colaboración de miembros de la Plataforma GORA GASTEIZ que, bajo la coordinación de Rosabel Argote, participaron en la realización del testing presencial. Asimismo agradecemos a SOS Racismo Araba la documentación de casos de discriminación registrados en su Oficina de Información y Denuncia que han servido para analizar la situación en esta provincia.

Este Informe se enmarca en un proyecto de la Federación estatal de SOS Racismo subvencionado por el Ministerio de Empleo y Seguridad Social dentro de los programas cofinanciados por el Fondo Europeo para la Integración.



I

Vivienda e inmigración

La vivienda en alquiler. Una tendencia al alza.

España tiene un sistema residencial mediterráneo definido por tres elementos estructurales: alta mercantilización de los bienes y servicios básicos relacionados con el bienestar, una estratificación social relativamente alta, basada en el estatus social u ocupacional y un sistema de provisión en el que la familia tiene una posición dominante.

El tipo residencial de apartamento en propiedad es dominante en este sistema, en detrimento de otros modelos como el de alquiler. La ausencia de políticas efectivas de fomento del alquiler perjudica el acceso de las capas más vulnerables a la vivienda.

En un estudio de los profesores de la Universidad Complutense de Madrid Iñaki Iriondo Múgica y Marta Rahona López, tomando como referencia la Encuesta de Condiciones de Vida de la Unión Europea (ECV) del año 2006, se observaba que España se ha configurado como un país de propietarios. Así, cerca del 85% de la población española nativa se decanta por la vivienda en propiedad. Esta situación contrasta con la reflejada para el colectivo de población extranjera, cuyo acceso a la vivienda en propiedad es notablemente inferior, cifrándose en un 54% para los hogares comunitarios y en un 28% en el caso de los no comunitarios (IRIONDO- ROHANA, 2009, p. 272).

No obstante, esta tendencia a la vivienda en propiedad estaría cambiando en el caso español. Juan Módenes y Julián López-Colas

(2014), autores del estudio «Cambio demográfico reciente y vivienda en España: ¿hacia un nuevo sistema residencial?», indican que mientras que entre 2004 y 2007 de cada diez nuevos hogares solo uno era en alquiler, en la actualidad no se crea ningún hogar neto en propiedad. Es decir, que se crean tantos como se disuelven, por lo que la creación neta de hogares es de alquiler.

Es un hecho constatable que el mercado del alquiler ha ganado peso en los últimos años en España. El último censo de población y vivienda (año 2011) indica que, en la última década, las viviendas en alquiler han aumentado un 51,1%. Según datos del Banco de España, el porcentaje de viviendas en alquiler sobre el total de viviendas ha pasado en los últimos 12 años de un 9,59% a un 14,5%. El crecimiento del alquiler en los últimos 10 años ha sido generalizado en todas las Comunidades Autónomas.

Un factor fundamental para entender este cambio de tendencia es sin duda la crisis económica. Un estudio elaborado por la entidad Casaktua.com apunta en esta dirección al señalar que las personas que optan por el alquiler crecieron un 33,6% durante la crisis. No obstante, la opción del alquiler es elegida por el 14% de la población a la hora de mudarse, mientras que el 28% opta por la compra. En el caso del alquiler, el 60% de la población española cuenta con un presupuesto inferior a los 400 euros. Un 2,6% destinaría más de 1.000 euros a este concepto, mientras que quienes no pueden gastar más de 150 euros mensuales suponen casi el doble, hasta el 4,4%.

Para completar estos datos aludimos a un informe de TECNOCASA, elaborado por la Universidad Pompeu Fabra de 2014, donde se describe el perfil de las personas arrendadoras y arrendatarias indicando que en el perfil de la arrendadora se muestra un mayor porcentaje de pensionistas (28%), población española (96%) y casada (70%). Una persona arrendataria tipo está soltera, cuenta con contrato laboral indefinido y tiene entre 25 y 44 años de edad. En cuanto a la nacionalidad, un 65% es de nacionalidad española y el 35% de nacionalidad extranjera, siendo el 11% procedente de Latinoamérica.

Según el informe anual de precios de alquiler elaborado por PISOS.com (PISOS.COM., 2014), la vivienda en España en diciembre de 2014 tuvo una renta media mensual de 597 euros y una superficie media de 106 metros cuadrados. Las regiones más caras para vivir de alquiler en diciembre de 2014 fueron Madrid (988 euros/mes), País Vasco (891 euros/mes) y Baleares (748 euros/mes), mientras que las rentas más económicas se situaban en Extremadura (403 euros/mes), Castilla-La Mancha (430 euros/mes) y Castilla y León (473 euros/mes).

El impacto de la crisis económica en la vivienda y su repercusión en los grupos más vulnerables

El sector de la vivienda es sin duda uno de los más afectados por la crisis. Según un informe del Ministerio de Fomento del año 2010, al finalizar el año 2009 había 700.000 viviendas sin vender. Pero la repercusión de la crisis no sólo afecta al sector de la construcción y el parque de viviendas. Las compras esperanzadas de viviendas durante el *boom* económico español se han convertido en una pesadilla de ejecuciones hipotecarias, desahucios y sobreendeudamiento en plena crisis económica.

Muchas personas, tanto españolas como inmigrantes, compraron viviendas sobrevaloradas durante la burbuja inmobiliaria española, cuando la economía era próspera, había empleo abundante y las hipotecas eran demasiado fáciles. Los alquileres en el pequeño parque de alquiler español eran altos, y la compra que parecía una opción racional era todavía más atractiva porque las agencias inmobiliarias y los bancos comercializaban agresivamente hipotecas al 100% o más del coste de una propiedad y «facilitaban» requisitos crediticios y avalistas.

A comienzos del pasado año 2014, Human Rights Watch publicó el Informe «Sueños rotos. El impacto de la crisis española de la vivienda en grupos vulnerables». Este informe, que recoge a su vez datos de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca, dice que los bancos iniciaron 349.438 procedimientos de ejecución hipotecaria entre 2007 y 2011, y los tribunales ordenaron el embargo y el desahucio en 166.716 procedimientos entre 2008 y 2011.

En mayo de 2013, el Banco de España publicó sus cifras por primera vez. Estos datos fueron actualizados en enero de 2014, cuando el Banco de España proporcionó también datos sobre la primera mitad de 2013, apuntando un aumento de entregas de viviendas a los bancos. Para el año 2012, el Banco de España informó de 39.051 entregas de primeras residencias. En la primera mitad de 2013, fueron entregadas 28.170 primeras residencias.

El informe recoge el testimonio de varios inmigrantes que comentan una práctica muy extendida en esa época de alta especulación referida a los avales cruzados (HRW, 2014, p. 34):

Tanto si las agencias perseguían agresivamente a los clientes o si les fueron a ver personas que querían comprar una vivienda, algunas de las personas a las que entrevistamos describieron las prácticas de los intermediarios como falsificación de los ingresos, encontrar a

terceros para que los avalasen por dinero, y tejer cadenas de hipotecas en las que los compradores de casas se avalaban mutuamente, todo ello para facilitar que los bancos concediesen hipotecas a personas que de otro modo no hubiesen sido elegibles.

No existen datos oficiales sobre la nacionalidad de las personas que han sido objeto de algún desahucio. La Plataforma de Afectados por la Hipoteca a la que antes hemos aludido, ha recabado datos a partir de sus propias encuestas y se recogen en el libro de Ada Colau y Adrià Alemany (2012) titulado «Vidas hipotecadas: de la burbuja inmobiliaria al derecho a la vivienda». Según estos datos, un 35% de las personas que sufrieron una ejecución hipotecaria era de nacionalidad extranjera. (COLAU y ALEMANY, 2012, p. 237). Si tenemos en cuenta que a la fecha de elaboración del informe la población extranjera era de casi un 12%, esto significa que la sobrerrepresentación del colectivo inmigrante es evidente al triplicar el porcentaje respecto a la población total. Otro dato que da cuenta del drama humano que ha supuesto las consecuencias de la crisis en la vivienda es que el 82% de las viviendas ejecutadas eran el hogar de al menos un menor.

Las razones de esta sobrerrepresentación pueden ser varias. Una de ellas tiene que ver con el mayor coste de las hipotecas contratadas. El Catedrático de Sociología de la Universidad Complutense de Madrid Jesús Leal y la profesora Aitana Alguacil, dan cuenta de un dato muy interesante. Para el total de residentes en España, las cuantías del pago mensual de las hipotecas se sitúan en su mayoría entre los 250 y los 549 euros, mientras que entre las personas inmigrantes económicos tienen un abanico de precios mayor, oscilando entre los 250 y 849 euros. Entre los distintos grupos, es la población ecuatoriana quien paga cantidades mayores de hipoteca, mientras que la población marroquí en un 18,3% de sus hogares pagan menos de 250 euros al mes, a larga distancia de los demás grupos e incluso superando a la totalidad de hogares residentes en España (16,2%) (LEAL Y ALGUACIL, 2012, p. 137).

En el Informe de Human Rights Watch se recogen testimonios de inmigrantes que comentan la práctica de algunas inmobiliarias que acudían a sus lugares de trabajo para ofrecerles viviendas en propiedad sin informarles de las condiciones del préstamo que firmaban. Es significativo el comentario de una persona que acude a una inmobiliaria a interesarse por una vivienda en alquiler y sale con una vivienda en propiedad:

«Me dijeron que los únicos alquileres que tenían costaban 900 ó 1.000 euros mensuales y que tendría que pagar 3 meses de fianza y que sería mejor que me comprase una vivienda... No tendría que pagar nada, me ayudarían con el banco... No había ido para comprar. No hablé con el banco hasta el día de la firma de la hipoteca. La agencia inmobiliaria lo hizo todo».

El acceso a la vivienda por parte de la población inmigrante

Para analizar la influencia en el mercado residencial del fenómeno migratorio 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 diez años desde la realización del estudio, algunas de las conclusiones recogidas en el mismo mantienen toda su actualidad. Tal es el caso de los 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, p. 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 nueva Encuesta Nacional de Inmigrantes 2007 (en adelante, ENI, 2007). 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.

Hay otros estudios realizados a nivel autonómico recogidos en un artículo sobre vivienda e inmigración en España del profesor Jorge Onrubia Fernández (2010). Para el caso de Cataluña se cita el trabajo de Marc Ajenjo y otros «Les condiciones de vida de la población inmigrada a Catalunya». Según este estudio el número medio de inmigrantes en un mismo hogar es de 3,85 personas, frente a la media de 2,8 para el conjunto de la población de esta Comunidad. En cuanto a la forma de tenencia, este estudio refleja que el alquiler es la

forma mayoritariamente elegida para el acceso a la vivienda, alcanzando un 56%, frente al 12,5% correspondiente para el total de la población de Cataluña. No obstante, esta forma de tenencia pierde peso relativo al aumentar el período de permanencia en Cataluña de la población inmigrante, un 44% para quienes llevan entre 10 y 20 años y un 18% entre quienes llegaron hace más de veinte años.

Para Castilla-La Mancha está el estudio coordinado por Muñoz Herrera (MUÑOZ HERRERA, 2007) por encargo de Comisiones Obreras de Castilla-La Mancha. En relación con la exclusión social por razón de alojamiento, el estudio destaca que en 2006 el 0,5% de la población inmigrante no dispone de un techo, lo que supone un número absoluto similar al 1,1% de 2003 (unas 700 personas), mientras que alrededor de otro 0,7% vive en instituciones o casas de acogida (cerca de 1.000 personas). El estudio de Muñoz-Herrera hace hincapié en que no se ha mejorado todo lo que cabría esperar de la evolución positiva de la renta disponible en el período analizado, encontrando como principal factor explicativo el importante incremento del precio de los alquileres, el cual habría absorbido las mejoras salariales y, en consecuencia, eliminado las posibilidades efectivas de mejora. En sentido positivo, se valora el ligero descenso del grado de hacinamiento. Así, mientras en 2003 las viviendas eran habitadas por una media de 4,1 personas, en 2006 este número descendió hasta el 3,95, notablemente por debajo del mostrado por el informe del Colectivo IOÉ para Cataluña, Madrid y Valencia.

Con posterioridad al trabajo citado del profesor Onrubia, la entidad pública de vivienda del País Vasco Etxebide publica a finales de 2010 un «Análisis de colectivos específicos de demandantes de vivienda», incluyendo dentro de estos colectivos a la población extranjera. Según este estudio y tomando los datos del Censo 2001, algo más de una cuarta parte de la población extranjera vive en hogares compartidos por una familia y otras personas no emparentadas. Por otro lado, se observa una mayor proporción de hogares numerosos, concretamente, un 41,1% vive en un hogar de 5 o más miembros frente a sólo un 17,2% del resto de la población. Recogiendo los datos de un estudio realizado a la población extranjera inscrita en Etxebide en 2005, la valoración media de las condiciones de las viviendas en las que residen las personas extranjeras es de 61 puntos sobre el máximo de 100 según la opinión de la población inscrita en Etxebide, inferior a la registrada por el conjunto de hogares vascos (84 puntos).

Tratando de aproximarse a la necesidad de vivienda de la población extranjera residente en la CAPV, de la Encuesta de Necesidades

y Demanda de Vivienda de 2008, el 29% de informantes extranjeros declara que tiene necesidad de cambiar de vivienda habitual, proporción muy superior a la obtenida por el conjunto de hogares vascos (4,9%). Por último, destacar el dato de la Encuesta realizada en 2005 a la población extranjera inscrita en Etxebide, en la que un 66% de los casos confirmaban tener mucha o bastante dificultad de acceder por su condición de inmigrante

Revisando análisis de carácter estatal más recientes, nos encontramos con el estudio de las profesoras Jesús Leal y Aitana Alguacil contenido en el Anuario de Inmigración en España (edición 2011) de CIDOB en el que se aborda el comportamiento residencial de la población inmigrante. Para ello diferencia entre inmigrantes económicos, considerados como tales a quienes provienen de países en desarrollo, e inmigrantes de otros países o de países desarrollados cuya condición y comportamiento son distintos, centrándose en tres grupos: marroquíes, ecuatorianos y rumanos.

Según este estudio, en las primeras grandes llegadas de población inmigrante, el asentamiento se concentraba especialmente en los lugares centrales de gran parte de las ciudades. A medida que se van saturando las viviendas en esas zonas del centro y suben sus alquileres, o mantienen situaciones de deterioro o de carencia de elementos esenciales, la demanda de vivienda se va trasladando a la periferia (LEAL Y ALGUACIL 2012. Pag. 130). En esta periferia se confunden alquileres de inmigrantes a autóctonos con propietarios también inmigrantes que alquilan habitaciones, por lo general a compatriotas, para poder pagar la hipoteca. Entre los subarrendatarios es común encontrarse con personas en situación irregular que tienen especiales dificultades para acceder a una vivienda.

A medida que va transcurriendo el tiempo de estancia en el país de acogida, una parte de los inquilinos pasan a ser propietarios siguiendo las mismas pautas de comportamiento que la población autóctona. La tendencia ha sido hacia el descenso del alquiler o cesión durante el período 2004-2008, en el que el flujo inmigratorio fue más intenso: para rectificar posteriormente, como efecto claro del endurecimiento de las condiciones para el acceso a la propiedad. Todo hace indicar que el paso a la propiedad de la población inmigrante se ha congelado y que los hogares más recientes recurren casi en exclusiva al alquiler, una tendencia por otro lado general según hemos observado más arriba. No obstante es importante destacar un elemento que en ocasiones no se tiene en cuenta. Y es que el acceso a la propiedad en España puede ser considerado de dos ma-

neras, la primera sería la de una forma de inversión del dinero ahorrado, sin que esto modifique las expectativas de retorno; la segunda puede ser una formalización de un nivel de arraigo por el que la posibilidad del retorno se desvanece en su proyecto migratorio.

En esta primera fase que hemos descrito es habitual observar situaciones de hacinamiento derivadas en muchas ocasiones del subarriendo de habitaciones o de la necesidad de compartir la vivienda con familiares o personas del mismo país. El estudio que comentamos diferencia este hacinamiento en función de la nacionalidad. Así por ejemplo, la población rumana en su mayoría convive en hogares con familiares directos de entre dos a cuatro miembros; en el caso de la población marroquí el compartir vivienda con extraños es algo inusual por cuestiones culturales y religiosas, por lo que el hacinamiento existente entre los hogares de inmigrantes marroquíes se debe a que conviven la familia numerosa o varios núcleos familiares emparentados en alojamientos de baja superficie para el número de miembros en el hogar. Por último, hogares ecuatorianos en su mayoría viven con la familia inmediata. Con relación a las personas del hogar que no son familiares, los ecuatorianos son quienes en mayor proporción comparten vivienda con personas con las que no tienen relación familiar.

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, p. 154).

A la hora de analizar el acceso a la vivienda a través de los servicios que ofrecen las inmobiliarias tenemos el estudio sobre Inmigración y vivienda en España del Colectivo IOE (IOE, 2005, p. 123-125) en el que se señala que la vía para acceder a la vivienda a través de inmobiliarias es utilizada por un 17%, ocupando el segundo lugar, siendo las relaciones de reciprocidad (parientes y amigos) la vía más utilizada (65%). De las redes de reciprocidad que facilitaron el acceso a la vivienda actual, la más frecuente fue la de las amistades del propio país (33%), seguida a mucha distancia de parientes (16%) y amistades españoles (también 16%).

En cuanto a la vivienda adquirida a través de agencias inmobiliarias, el estudio revela que esta vía ha sido la más utilizada por quienes viven en una casa en propiedad (65%), mientras lo ha sido para el 22% de quienes viven en un piso independiente de alquiler y sólo en el 3% para quienes viven en subarriendo. Las agencias inmobiliarias destacan relativamente como canal de acceso a la vivienda para las familias reunificadas, tanto nucleares como extensas (en ambos casos el 32%), que llevan en España más de cinco años (32%) o tienen elevados ingresos (30%), la población trabajadora que está dada de alta en la Seguridad Social (29%), quienes llevan más de tres años en la vivienda actual (27%), las personas casadas que viven con el cónyuge (26%), las viudas (28%) y quienes tienen los papeles en regla (27%). O sea, esta vía de acceso a la vivienda está asociada con la reunificación familiar y con un estatus legal, laboral y económico más elevado (y todo ello con la compra de la vivienda).

La disponibilidad de vivienda y la normativa de extranjería

En apartados anteriores hemos visto diferentes estudios que abordan diversos aspectos relacionados con el acceso a la vivienda por parte de la población inmigrante. 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 De-

creto 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. 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 (2013), 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 ha-

cinamiento 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).



II

El contrato de mediación inmobiliaria y la prohibición de discriminación

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 prin-

cipio 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.

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.

Para paliar esta situación se pusieron en marcha algunas iniciativas con resultados desiguales. Así por ejemplo, en el año 2008 se crea la Sociedad Pública de Alquiler que en el mes de marzo de 2012 es liquidada tras 19.934 contratos suscritos a fecha de febrero de 2012. La Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo supuso otro intento de paliar la especulación urbanística estableciendo una reserva mínima del 30% del nuevo suelo residencial para vivienda protegida y obligando a los municipios a constituir un patrimonio público de suelo.

En junio de 2013, el Gobierno aprobó una nueva ley sobre el alquiler: la Ley de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler y Viviendas. La ley acorta el período mínimo de alquiler de cinco a tres años; disminuye la renovación automática de un contrato de alquiler (en ausencia de estipulaciones específicas en el contrato) de tres años a uno; y libera las negociaciones sobre el alquiler mensual (anteriormente vinculadas al índice de los precios al consumo). Los propietarios pueden ahora iniciar un procedimiento civil de desahucio después de un mes del impago del alquiler.

Por último, citar el Plan Nacional de la Vivienda 2013-2016 centrado más en los subsidios para la vivienda de alquiler para familias con rentas bajas y priorizando dichos subsidios a familias que hayan sufrido desahucios.

La agencia inmobiliaria como establecimiento abierto al público

A la hora de abordar las relaciones que se originan entre clientes y agentes de la propiedad inmobiliaria es importante destacar que las agencias inmobiliarias prestan un servicio destinado al público en general. Este carácter de servicio público resulta fundamental de cara a analizar la prohibición de discriminación. Nos encontramos por tanto con un agente de la propiedad inmobiliaria (API) que realiza una labor de intermediación entre el/la cliente que acude a un establecimiento público y un/a propietario/a.

A diferencia por tanto de otras prestaciones de servicios analizadas por SOS Racismo (FEDERACIÓN ESTATAL DE SOS RACISMO, 2014), como pudieran ser los locales de ocio nocturno, en este caso hablaríamos de una relación triangular: propietario, API y cliente.

Aunque entraremos con más detalle sobre la relación que se establece entre el propietario y el API, nos centramos ahora en la establecida entre el API y el cliente. Para ello acudimos al Real Decreto 1294/2007, de 28 de septiembre, que aprueba los Estatutos Generales de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y de su Consejo General. En el artículo 9 referido a las obligaciones podemos extraer algunas pautas sobre cómo desarrollar su trabajo con los clientes. Así por ejemplo, deben observar las disposiciones legales sobre protección del consumidor en materia de compraventa y de arrendamientos inmobiliarios, en cuanto incida en su actividad profesional; Actuar con responsabilidad directa en el ejercicio de las funciones profesionales, cumpliendo sus funciones con arreglo a lo establecido en el Código Deontológico y otras normas sobre Conducta Profesional; Actuar con toda lealtad y diligencia respecto a sus clientes considerándose obligado a proteger los intereses de los mismos.

Aunque en general la normativa autonómica sobre vivienda no alude a los API, algunas como la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda de Cataluña en su artículo 55 fija las condiciones en las que debe desarrollar su trabajo el agente inmobiliario. Así por ejemplo, el artículo 55.3 a) dispone lo siguiente: los agentes inmobiliarios, para poder ejercer, deben disponer de un establecimiento abierto al público a tal efecto, salvo que la comercialización de los servicios inmobiliarios se efectúe a distancia por vía electrónica o telemática, en cuyo caso debe acreditarse una dirección física del agente responsable.

El apartado quinto de este artículo fija las obligaciones de los agentes en términos similares a los que hemos visto en el RD 1294/2007 y el apartado octavo recuerda la obligación de tener a la vista las hojas de reclamaciones.

Por su parte, la reciente Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda del País Vasco, en su Disposición Adicional Primera difiere a un futuro desarrollo reglamentario lo relacionado con los agentes inmobiliarios y la constitución de un registro administrativo que tendrá por objeto la inscripción de los agentes inmobiliarios o agencias. En todo caso, la inscripción en el registro requerirá el cumplimiento de diversos requisitos, entre ellos, disponer de un establecimiento abierto al público o una dirección física en el caso de prestación de servicios por vía electrónica o telemática. Esta Disposición adicional finaliza señalando que los departamentos competentes en materia de vivienda y consumo del Gobierno Vasco tomarán las medidas pertinentes

a fin de garantizar la transparencia en las relaciones entre los profesionales y los usuarios de los servicios.

Así pues, de lo visto hasta ahora podemos concluir que el agente inmobiliario, en su relación con las personas usuarias del servicio que presta, está sujeto a determinados límites relacionados con la transparencia, la responsabilidad, el cumplimiento de los códigos éticos de sus colegios profesionales y el deber de observar las disposiciones legales sobre protección del consumidor en materia de compraventa y de arrendamientos inmobiliarios.

Vamos a detenernos en este último apartado referido a la protección del consumidor por ser el que remite a una legislación muy concreta. De los diferentes elementos que componen esta materia nos centramos en el referido a la prohibición de discriminación. La antigua Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de Consumidores contenía un art. 34.10 que sancionaba las conductas discriminatorias en el acceso a los bienes y la prestación de los servicios y que fue introducido por la Ley Orgánica 3/2007 para la igualdad efectiva de mujeres y hombres. Sin embargo, con la aprobación del Real Decreto Legislativo 1/2007 de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, ya no constaba ese nuevo apartado introducido por la Ley Orgánica 3/2007. Este olvido se subsanó con la Ley 29/2009, de 30 de diciembre introduciendo de nuevo un apartado m) en el artículo referido al régimen sancionador y un supuesto referido a la conducta del empresario que guarda relación con la conducta discriminatoria. Así pues, se considera infracción en materia de protección al consumidor: k) La negativa a satisfacer las demandas del consumidor o usuario, cualquiera que sea su nacionalidad o lugar de residencia, cuando su satisfacción esté dentro de las disponibilidades del empresario, así como cualquier forma de discriminación con respecto a las referidas demandas, sin que ello menoscabe la posibilidad de establecer diferencias en las condiciones de acceso directamente justificadas por criterios objetivos; m) Las conductas discriminatorias en el acceso a los bienes y la prestación de los servicios, y en especial las previstas como tales en la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.

Por otro lado, las Comunidades Autónomas tienen su propia regulación en materia de consumo. En un repaso breve diremos que en el País Vasco rige la Ley 6/2003, de 22 de diciembre, de Estatuto de las Personas Consumidoras y Usuarias (modificada por la Ley

2012, de 9 de febrero) cuyo art. 50 referido a las infracciones no contiene un planteamiento similar al que hemos señalado para la legislación estatal. Otro tanto cabe decir de la Ley 6/2006, de 28 de diciembre, de Protección y Defensa de los Consumidores y Usuarios de Aragón. Por el contrario, la Ley 22/2010, de 20 de julio, del Código de consumo de Cataluña sí contempla dentro de las infracciones el negarse injustificadamente a satisfacer las demandas de las personas consumidoras y hacer cualquier tipo de discriminación respecto a estas demandas (art. 313-3. h) y la Ley gallega 2/2012 de 28 de marzo, de protección general de las personas consumidoras y usuarias copia literalmente en su art. 82.36 el 49.m) de la ley estatal.

El contrato de mediación inmobiliaria

La relación jurídica que se establece entre el agente de la propiedad inmobiliaria y el cliente que acude a una agencia inmobiliaria se denomina contrato de mediación o corretaje. Los agentes o gestores de la propiedad inmobiliaria son las personas que realizan la mediación en la compraventa, permuta, traspaso, cesión y alquiler de bienes inmuebles. Dentro de los gestores inmobiliarios se engloban dos tipos de profesionales desde la entrada en juego del Real Decreto Ley 4/2000. Antes de ese año, para ejercer esta profesión era necesario poseer el título profesional de API, expedido por el Ministerio de la Vivienda (actualmente, Ministerio de Fomento), título oficial al que se accede tras acreditar mediante pruebas la suficiente aptitud y disponer de una licenciatura universitaria. Además, se les exigía estar inscritos en el Colegio y en la Mutualidad General de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y en posesión del carnet profesional.

Pero en el año 2000, se decretó que esta actividad podría ser ejercida libremente sin necesidad de estar en posesión de título alguno ni de pertenencia a ningún colegio oficial. El objetivo era conseguir una mejor asignación de recursos y, por lo tanto, influir a la baja sobre el nivel de precios de las comisiones por este trabajo y, en consecuencia, de los inmuebles para beneficiar al consumidor.

El contrato de mediación o corretaje tiene, en general, un contenido esencialmente preparatorio o de gestión, en el que la actividad del mediador se dirige a poner en relación a quienes están interesados en contratar bajo unas determinadas condiciones, para que concluyan entre sí un negocio jurídico, pero sin intervenir en el futuro contrato como parte o mandatario. El objeto genérico de la gestión del corredor es promover la estipulación de un negocio jurídico en interés de otros, en concreto de sus clientes, con los cuales no man-

tiene relación de dependencia o representación y que son los obligados a retribuir el servicio prestado, en función del resultado eficaz de la gestión. En definitiva, el mediador se obliga, a cambio de una remuneración, a desplegar una actividad dirigida a procurar la conclusión de un determinado contrato entre la otra parte y un tercero, que habrá de buscar al efecto, pero no contrata en nombre y por cuenta de su comitente (TASENDE CALVO, 2008).

Este contrato de mediación inmobiliaria no está regulado en el Código Civil, por lo que el negocio jurídico así establecido viene siendo considerado como un contrato especial que se rige por las estipulaciones de las partes, al amparo del principio de autonomía de la voluntad o de libertad de pactos recogido en el art. 1255 del Código Civil y por las disposiciones aplicables por analogía con otros contratos. Así por ejemplo, la jurisprudencia, ha reconocido la procedencia de aplicar al contrato de corretaje, con carácter subsidiario, las normas del contrato de mandato de los arts. 1709 y ss. del CC.

En segundo lugar, el contrato de mediación se ha de regir por las normas generales previstas para la regulación de los contratos contenidas en los Títulos I y II del Libro IV del Código Civil; sin embargo, algunos autores opinan que dado el carácter mercantil del contrato de mediación, habrá que aplicar con carácter preferente las normas contractuales previstas en los artículos 51 y siguientes del Código de Comercio. En tercer lugar debe de acudir, conforme establecen los artículos 1258 y 1287 del Código Civil, a los usos y costumbres, que en este contrato adquieren una especial relevancia. En cuarto lugar, y en defecto de disposiciones propias, el contrato de mediación se regirá por las normas de otros contratos con los que guarda afinidad o relación, como serían el mandato (GAZQUEZ SERRANO, 2006).

Del amplio campo del derecho de obligaciones nos interesa destacar aquellas que tengan relación directa con la prohibición de discriminación; por ello, destacamos tres preceptos del Código Civil. Por un lado el art. 6.2 dispone que la exclusión voluntaria de la Ley aplicable y la renuncia a los derechos en ella reconocidos sólo serán válidas cuando no contraríen el interés o el orden público ni perjudiquen a terceros. Por otro lado tenemos el art. 7.2: La Ley no ampara el abuso del derecho o el ejercicio antisocial del mismo. Todo acto u omisión que por la intención de su autor, por su objeto o por las circunstancias en que se realice sobrepase manifiestamente los límites normales del ejercicio de un derecho, con daño para tercero, dará lugar a la correspondiente indemnización y a la adopción de las me-

didadas judiciales o administrativas que impidan la persistencia en el abuso.

Estos dos artículos en relación con el 1.255, según el cual los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público, conforman un bloque que impide aceptar por parte del agente inmobiliario condiciones que sean contrarias al orden público, manifiestamente ilegales y en definitiva, que resulten discriminatorias.

La prohibición de discriminación en el ámbito de las relaciones privadas

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 la 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.

La relación entre los derechos fundamentales y las relaciones privadas se enmarca en un debate más amplio, que ha surgido en la mayoría de sistemas normativos del mundo, sobre el alcance de la protección de los derechos fundamentales cuando se trata de relaciones entre particulares (VALDES, 2011) y que en nuestro país procede de la doctrina alemana de la «Drittwirkung der Grundrechte» conocida como «eficacia horizontal de los derechos fundamentales» (VIVAS-TESÓN, 2008). La doctrina alemana es también pionera en el estudio de las conexiones y fricciones entre el principio «liberal» de libertad contractual y el principio «social» de no discriminación (INFANTE RUIZ, 2008).

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 sistemática-

mente 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 (2015), junto con el ya citado Alfaro (1993), es de la opinión de que incluso en estos casos cabe antepone la prohibición de discriminación. En primer lugar habrá que diferenciar si la exclusión que realiza la persona propietaria 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 una generalidad 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, p. 172).



III

Discriminación a la población inmigrante en el acceso a la vivienda. Metodología del Testing.

Medidas antidiscriminatorias en el ámbito europeo

La política europea antidiscriminación se encamina a una ampliación de los motivos de posible discriminación a otros ámbitos diferentes a la igualdad de trato por razón de género. Las directivas antidiscriminatorias más importantes adoptadas en el campo de la igualdad de género son las siguientes: las directivas de género abarcarían la directiva 2002/73/CE, que modifica la directiva 76/207/CEE, relativa a la aplicación del principio de igualdad de trato entre hombres y mujeres, la directiva 2004/113/CE sobre la igualdad de trato entre hombres y mujeres en el acceso a bienes y servicios y su suministro, y la directiva 2006/54/CE relativa a la aplicación del principio de igualdad de oportunidades y de trato entre hombres y mujeres en materia de empleo y ocupación.

Para el análisis de este informe nos centraremos sobre todo en la Directiva 2000/43/CE, de 29 de junio de 2000, relativa a la aplicación del principio de igualdad de trato de las personas, independientemente de su origen racial o étnico y en menor medida la directiva 2000/78/CE, que establece un marco general para la igualdad de trato en el empleo y la ocupación. Estas dos últimas directivas son consecuencia de la aprobación del Tratado de Ámsterdam, y en concreto su artículo 13. Gracias a este nuevo precepto, la Comisión presentó en noviembre de 1999 una comunicación contra las discrimi-

naciones acompañadas de tres propuestas legislativas para luchar contra toda discriminación basada en la raza o el origen étnico, la religión o las convicciones, la discapacidad, la edad o la orientación sexual [COM 1999/564]. Ésta es la razón por la que, finalmente, la Unión Europea pudo promulgar dos directivas dirigidas, respectivamente, a proteger a las personas en el seno de la Unión contra la discriminación por razones de raza u origen étnico (conocida, como Directiva de igualdad racial) y por motivos de religión o creencias, edad u orientación sexual (también conocida como Directiva marco de igualdad en el empleo).

En julio de 2008, la Comisión Europea presentó una propuesta de nueva directiva que regularía la aplicación del principio de igualdad de trato entre las personas independientemente de su religión o convicciones, discapacidad, edad u orientación sexual (Directiva de discriminación múltiple). Este concepto de discriminación interseccional o múltiple es sin duda el actual caballo de batalla en el plano normativo y objeto de debate por parte de la doctrina, sobre todo a raíz de la Sentencia del TEDH de 8 de diciembre de 2009 en el asunto Muñoz Díaz contra España (REY MARTÍNEZ, 2008).

La Directiva 2000/43/CE parte de una conducta normal que se convierte en reprochable. Esos dos elementos que convierten en prohibida una actividad determinada son la diferencia de trato y la ausencia de justificación de esa diferencia. Bajo este enfoque la Directiva 2000/43 va desarrollando los diferentes tipos de discriminación. La discriminación directa se dará cuando, por motivos de origen racial o étnico, una persona sea tratada de manera menos favorable de lo que sea, haya sido o vaya a ser tratada otra en situación comparable (art. 2.2.a). La Directiva establece que existirá discriminación indirecta cuando una disposición legal o reglamentaria, una cláusula convencional o contractual, un pacto individual, un criterio, una práctica o una decisión unilateral, aparentemente neutros, puedan ocasionar una desventaja particular a una persona respecto de otras por razón de origen racial o étnico. Sin embargo, estas disposiciones, decisiones, criterios o prácticas no constituirán una discriminación indirecta si responden objetivamente a una finalidad legítima y si los medios para alcanzar dicha finalidad son adecuados y necesarios. Finalmente, en cuanto a la orden de discriminar, la directiva incluye todo comportamiento que consista en instar a otra persona a practicar una discriminación, es decir, en el supuesto en que un empresario pidiera a una agencia de empleo temporal que no seleccionara personas de color negro para cubrir sus puestos de trabajo, tanto el

empresario como la agencia estarían incurriendo en un comportamiento discriminatorio.

En cuanto al ámbito de aplicación, en lo referido al acceso a servicios, la Directiva 200/43 en su artículo 3 dispone que la misma se aplicará a todas las personas, por lo que respecta tanto al sector público como al privado, incluidos los organismos públicos, en relación con el acceso a bienes y servicios disponibles para el público y la oferta de los mismos, incluida la vivienda. Por otro lado, la Directiva 2004/113/CE sobre la igualdad de trato entre hombres y mujeres en el acceso a bienes y servicios y su suministro hace una mención expresa al artículo 57 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, (antiguo artículo 50 TCE) por lo que, en una interpretación analógica, podemos detallar los siguientes servicios: actividades de carácter industrial, actividades de carácter mercantil, actividades artesanales y actividades propias de las profesiones liberales. Es importante pues destacar esa mención expresa que realiza la 200/43 a la vivienda como un ámbito de protección en la prohibición de discriminación.

En este contexto europeo cabe aludir también al Convenio Europeo de Derechos Humanos y su interpretación a través de la doctrina del Tribunal Europeo de Derechos Humanos. La prohibición de la discriminación está recogida en el artículo 14 del CEDH, que garantiza la igualdad de trato en el goce de los restantes derechos y libertades reconocidos en el Convenio. El Protocolo 12 al CEDH, (ratificado por España y en vigor desde febrero de 2008), amplía el alcance de la prohibición de la discriminación, al garantizar la igualdad de trato en el disfrute de todos los derechos, incluidos los derivados de la legislación nacional.

En lo que aquí nos interesa, las escasas sentencias del TEDH en materia de acceso a servicios se centran en el tema de la vivienda y su relación con el artículo 8 del Convenio (derecho al respeto a la vida privada y familiar): *Moldovan y otros contra Rumanía* (41138/98 y 64320/01 de 12 de julio de 2005) y *Đokić contra Bosnia y Herzegovina* (6518/04 de 27 de mayo de 2010).

Por lo que respecta al Tribunal de Justicia de la Unión Europea, el precepto normativo que sirve de base para entender de temas relacionados con la discriminación es el artículo 19 del Tratado de Funcionamiento de la UE (antiguo artículo 13 TCE), según el cual el Consejo podrá adoptar acciones adecuadas para luchar contra la discriminación por motivos de sexo, de origen racial o étnico, religión o convicciones, discapacidad, edad u orientación sexual. Dentro de los

límites del art. 19, en la medida en que no supone una prohibición general sino más bien una habilitación legal para la adopción de medidas por parte del Consejo, lo cierto es que la jurisprudencia del TJCE, en las contadas ocasiones en las que ha analizado la igualdad de trato, ha adoptado una tendencia expansiva en los ámbitos de discriminación por raza y por edad (REQUENA CASANOVA, 2011).

En España la transposición de las Directivas 2000/43 y 2000/78 se llevó a cabo a través de un único acto jurídico, la Ley 62/2003 de 30 de diciembre de medidas fiscales, administrativas y de orden social, (artículos 27 a 43). Ocurre que esta norma es una Ley de acompañamiento que modifica más de 50 actos legislativos, lo cual demuestra el escaso interés del Gobierno por esta materia.

Siguiendo con el concepto de discriminación indirecta, que es por razones obvias el de más difícil demostración, la profesora Ariadna Aguilera (AGUILERA GIL, 2013) expone algunos ejemplos de criterios aparentemente neutros adoptados en materia de acceso a bienes y servicios. En el acceso a la vivienda, la condición impuesta por el arrendador al arrendatario de presentar el contrato de trabajo o la nómina a efectos de alquilar la vivienda, pone en situación de desventaja a los potenciales inquilinos que trabajan sin contrato, algo por ejemplo muy habitual entre la población extranjera. Siguiendo con el ámbito de la vivienda, la prohibición de alquilar a familias con hijos/as podrá afectar de manera especial a determinados colectivos caracterizados por una alta natalidad.

La prohibición de discriminación en el acceso a la vivienda en el ordenamiento jurídico interno

En el capítulo anterior hemos dicho que el acceso a la vivienda de alquiler a través de las agencias inmobiliarias se enmarca en el doble plano de la prestación de un servicio público y la relación entre particulares.

Comenzando por el derecho penal, la sanción de las discriminaciones en las relaciones entre particulares no se introduce hasta el Código penal de 1995. Las conductas provocadoras, negacionistas y de carácter violento eran las más comunes en los ordenamientos penales, pero a partir de los años 90, la tutela penal experimenta un proceso de expansión ante la sensibilización hacia las discriminaciones cotidianas, incorporándose tipos penales que castigan los comportamientos discriminatorios en ámbitos como la prestación de servicios o el acceso a establecimientos públicos.

A partir de este contexto las infracciones consistentes en la denegación de una prestación (pública o privada) por motivos discriminatorios de los artículos 511 y 512 del CP se encuentran ubicadas entre los delitos cometidos con ocasión del ejercicio de los Derechos Fundamentales y Libertades Públicas (Título XXI, capítulo IV, sección 1º CP). El bien jurídico protegido es el derecho a la igualdad y a la no discriminación, del art. 14 de la Constitución Española, en el ámbito de los servicios públicos y en el ámbito privado. Es importante destacar que ese derecho a la no discriminación corresponde a colectivos muy concretos que señalan los artículos 511 y 512: pertenencia del sujeto a una determinada raza, etnia, religión, grupo nacional, ideología, o en función de su género, su orientación sexual, su situación familiar o el padecimiento de una enfermedad o discapacidad. Quiere esto decir que cualquier discriminación dirigida a alguien por otros motivos (por ejemplo el ser bajo o llevar gafas), podrá ser una discriminación atentatoria contra el principio de igualdad y no discriminación pero, sin embargo, estará excluida del ámbito de aplicación de estos artículos.

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. Algún autor (GARROCHO SALCEDO, 2014) llama la atención que el delito de denegación discriminatoria en el sector privado excluye incomprensiblemente a las personas jurídicas como eventuales sujetos pasivos, a pesar de ser perfectamente imaginables situaciones de discriminación contra ellas.

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

A través de la penalización de las conductas previstas en los tipos de los artículos 511 y 512 CP, el Derecho penal garantiza la protección al derecho a la igualdad y no discriminación de determinados grupos humanos que tradicionalmente han sufrido un trato discriminatorio. Con ello se quiere resaltar por otra parte el hecho de que la conducta sancionable no está dirigida al autor, es decir, no se trata de castigar a alguien por ser racista sino de analizar si su conducta es discriminatoria. A lo anterior añadimos lo dicho en otro apartado, referido a la dificultad que entraña en ocasiones diferenciar las condiciones de acceso a un servicio privado impuestas en base al principio de autonomía de la voluntad del contratante y la actuación discriminatoria que pudiera derivarse de esas condiciones.

Añadir que algunos autores (RODRÍGUEZ YAGÜE, 2010) entienden que el art. 512 CP abarca no solo actuaciones de denegación de una prestación sino la realización de dicha prestación en condiciones diferentes al resto de solicitantes. Es importante destacar esta cuestión porque, a diferencia por ejemplo de los casos de acceso a locales de ocio donde la discriminación se produce generalmente en la prohibición de acceso al local, en el tema objeto de este informe, tal como desarrollaremos a continuación a la hora de exponer los resultados del testing, son escasas las denegaciones del servicio por parte del agente inmobiliario alegando que no atiende a personas de una determinada etnia. Lo que el testing acredita es más bien una diferenciación a la hora de imponer requisitos más gravosos para el colectivo inmigrante.

Aparte de la jurisdicción penal, otra norma en la que la discriminación por motivos étnicos aparece expresamente señalada es la normativa de extranjería. Efectivamente, el artículo 23 de la Ley Orgánica 4/2000, de 11 de enero, sobre derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social señala a este respecto lo siguiente:

A los efectos de esta Ley, representa discriminación todo acto que, directa o indirectamente, conlleve una distinción, exclusión, restricción o preferencia contra un extranjero basada en la raza, el color, la ascendencia o el origen nacional o étnico, las convicciones y prácticas religiosas, y que tenga como fin o efecto destruir o limitar el reconocimiento o el ejercicio, en condiciones de igualdad, de los de-

rechos humanos y de las libertades fundamentales en el campo político, económico, social o cultural

El concepto de discriminación que recoge la LOEX es similar al establecido en la Directiva 2000/43. Este artículo 23 va señalando diferentes tipos de discriminación: la realizada por funcionarios públicos, en el ámbito laboral, etc. En lo que aquí nos interesa destacamos el apartado b) que considera actos de discriminación:

b) Todos los que impongan condiciones más gravosas que a los españoles, o que impliquen resistencia a facilitar a un extranjero bienes o servicios ofrecidos al público, sólo por su condición de tal o por pertenecer a una determinada raza, religión, etnia o nacionalidad

El artículo 24 por su parte ofrece el cauce procesal para reclamar en los casos de discriminación que enuncia el art. 23 LOEX. A este respecto, apunta al procedimiento previsto en el artículo 53.2 de la Constitución en los términos legalmente establecidos. Ese procedimiento está previsto en la Constitución y en la Ley 62/1978 26 de diciembre, de Protección Jurisdiccional de los Derechos Fundamentales de la Persona actualmente derogada. En la actual ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa se prevé un procedimiento especial de defensa de los derechos fundamentales pero no así en la jurisdicción civil. Mercader (2011) propone la vía del juicio ordinario de los artículos 399 y ss. de la ley de Enjuiciamiento Civil. Sin embargo, la aplicación práctica de esta solución no estaría exenta de problemas dado que lo que se alega es, en definitiva, la normativa de extranjería que por imperativo de lo dispuesto en la Ley 29/1998 se dilucida en la jurisdicción contencioso-administrativa.

Al margen de estas dos normas, en el ámbito autonómico hemos hallado una mención expresa a la prohibición de discriminación en la 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda de Cataluña en los artículos 45 a 48. Interesa desgranar cada uno de estos preceptos pues consideramos que su contenido ofrece un ejemplo a seguir por otras normativas autonómicas. Comienza el artículo 48 exponiendo que 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. La administración debe adoptar medidas para evitar estas situaciones que se concretan en una discriminación directa definida en términos similares a lo ya expuesto a la hora de comentar la Directiva 2000/43 y una discriminación indirecta entendida 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.

Donde la norma catalana ofrece un carácter más avanzado es a la hora de proponer las acciones protectoras a estas actuaciones discriminatorias. En concreto, se prevé la adopción de medidas positivas y ajustes razonables, entendiendo estos últimos como *las medidas dirigidas a atender las necesidades singulares de determinadas personas para facilitarles, sin imponer una carga desproporcionada, la inclusión social y el disfrute del derecho a la vivienda en igualdad de condiciones con las demás personas*. Mencionar igualmente lo relativo a la inversión en la carga de la prueba y en cuanto a la legitimación para denunciar estas actuaciones su extensión a colectivos que pueden actuar en nombre y en interés de las personas que se lo autoricen en un proceso determinado.

Aunque finalmente no ha visto la luz, mención específica merece el proyecto de «Ley Integral para la igualdad de trato y no discriminación», que en su artículo 20 se refería específicamente al derecho a la igualdad de trato y no discriminación en el acceso a la vivienda, debiendo garantizar las Administraciones Públicas que las políticas de vivienda respeten el derecho a la igualdad de trato, así como los prestadores de servicios de venta, arrendamiento o intermediación inmobiliaria, que estarán igualmente obligados a respetar en sus operaciones comerciales el derecho a la igualdad de trato y no discriminación señalando las siguientes prohibiciones expresas:

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.

b) Discriminar a una persona en cuanto a los términos o condiciones de la venta o arrendamiento de una vivienda con fundamento en las referidas causas.

Al margen de estas referencias normativas en las que expresamente se señala la discriminación, resta por mencionar el Código Civil y la normativa sobre protección del consumidor a las que ya nos hemos referido en el capítulo anterior.

En busca de una explicación de la discriminación a la población inmigrante en el acceso a la vivienda

Al margen de los resultados del testing que se comentarán en el siguiente capítulo, como hipótesis de trabajo partimos de la constatación de una discriminación en el acceso a la vivienda hacia el colectivo inmigrante. Según la encuesta CIS OBERAXE (2010), casi una cuarta de la población autóctona rechazaría, expresamente, alquilar un piso a población inmigrante. Como se apunta en *Evolución del Racismo en España (2011)*, un porcentaje similar trataría de evitarlo, siendo la suma de ambos superior al porcentaje de personas que aceptaría. Este dato no sólo es alarmante como indicador de la discriminación residencial hacia la población inmigrada, sino que subraya una tendencia al alza respecto a los dos años anteriores. Unos porcentajes menores, pero aun así muy altos, trataría de evitar (30%) o rechazarían vivir en el mismo barrio (9%) y en el mismo bloque (26% y 9% respectivamente). Por otro lado, el Estudio anual sobre la discriminación por el origen racial o étnico: la percepción de las potenciales víctimas 2011 elaborado por el Consejo para la Igualdad de Trato y No Discriminación sitúa la discriminación en el acceso a la vivienda en el cuarto entorno en el que las personas encuestadas perciben más discriminación con un 31,2%. Los grupos de población que han percibido los mayores niveles de discriminación son la población subsahariana, muy por encima de la media (el 47,4% ha señalado haber experimentado situaciones de este tipo), la magrebí (36,7%) y la población gitana (35,6%).

La discriminación del colectivo inmigrante en el acceso a la vivienda no es un problema que atañe únicamente al estado español. La Agencia de Derechos Fundamentales de la Unión Europea realizó, durante el año 2008, la primera encuesta a escala comunitaria sobre la discriminación de las minorías étnicas en el territorio de la Unión. El estudio ponía de relieve que un 29% de los norteafricanos en Italia, un 13% en España y un 12% de africanos subsaharianos en Finlandia fueron discriminados por agentes inmobiliarios o arrendadores. La encuesta arrojaba los siguientes resultados en términos de porcentaje de miembros de la etnia romaní que fueron discriminados en el acceso a la vivienda, a lo largo del año que precedió al estudio: 13% en la República Checa; 20% en Grecia; 16% en Hungría; 10% en Polonia; 3% en Rumanía; 10% en Eslovaquia.

El Informe 2013 sobre discriminación en la vivienda hacia personas inmigrantes elaborado por la entidad PROVIVIENDA sitúa a los prejuicios y los estereotipos como posibles causas de esa discrimi-

minación (PROVIVIENDA, 2013, p. 18). Un prejuicio implica pre-juzgar normalmente de manera negativa a un grupo a sus miembros. El prejuicio no solo se refiere a una opinión o creencia, sino también a una actitud, que incluye sentimientos como desprecio o disgusto. El estereotipo en cambio se refiere a generalizaciones acerca de los miembros de un grupo. Las generalizaciones pueden ser positivas, pero en la mayoría de las ocasiones son negativas y contribuyen a la aparición del prejuicio (AGUILAR-MORALES, 2011).

En el informe de Provivienda que cometamos se recogen algunos ejemplos de prejuicios hacia la población inmigrante:

MA: A mí lo que me preocupa un poco de alquilar a extranjeros es que alquilas a unas personas y luego vienen la madre, la tía, y a lo mejor se meten en una vivienda pues más gente de la que tú estás alquilando y a mí eso me da un poco reparo cuando se lo he alquilado a extranjeros. Y sobre todo a personas, eh... sudamericanos

DINAMIZADORA DEL GRUPO: ¿Te ha pasado eso?

MA: No, no... pero prefiero alquilarlo, a lo mejor, a un matrimonio con niños, sabes? A poca gente que a más gente.

E: Estas personas que vienen que no están acostumbradas a vivir en bloques de comunidad, sino que viven en casas bajas como si estuviéramos en el pueblo. Yo creo que no lo hacen adrede, pero hay cosas que parecen que sí, por falta de hábito, por sus costumbres... Viven en casas bajas, en un pueblo, y a lo mejor ves que cuando echan programas de estos que no están asfaltadas las calles, digo yo que esa gente...

M: ellos están acostumbrados a vivir de esa forma y entonces, adaptarse a vivir en un sitio que está organizao... (...)

E: luego pasa esto... por ejemplo, los sudamericanos como traen... que no quiero pensar que es que sean mala gente, sino que ellos viven en una vivienda en un estado más elemental como si fuesen las casas de los pueblos. Vienes a un bloque y aquí hay una disciplina y encuentras un piso en unas condiciones y cuanto menos tienes que entregarlo en las mismas condiciones. Pero es que, se corre la voz (...) y... pues le dicen «y tú cuando te prevés ir? Pues mira ni limpies ni hagas nada ya».

M: yo no creo lo mismo. Creo que generalizamos y no todo el mundo es así. No todos los sudamericanos ni todos los...

E: ¡La mayoría! Si nadie les para los pies...

M: Los que tengo yo ahora son ecuatorianos, pues funcionan perfectamente y mantienen todo perfectamente y...

El Informe sobre condiciones sociales, opiniones y actitudes de los inmigrantes en Castilla-La Mancha que hemos citado en el Capítulo I dedica un apartado al tema del rechazo de la población autóctona a alquilar viviendas a la población inmigrante y establece dos excusas muy habituales: la primera, decir que el piso ya está alquilado, la segunda, buscar un subterfugio y achacar a la pareja la decisión de no alquilar (MUÑOZ HERRERA, 2007, p. 191):

– «Señora, llamo por este anuncio, para que me alquile el piso, ¿cuánto?». Dice la mujer: «360». Digo, «vale». Dice, «oye, ¿de dónde eres?». Le digo, «yo soy de Marruecos». «¡Ayyy, es que lo siento, lo tengo apalabrado con otra pareja!». «Vale, no pasa nada» le digo. Y llamé a mi novia española, le dejé el número, le dije «toma, llama a esta mujer». La llama después de 20 minutos y le dijo «a ver, cuándo queréis venir a verlo» (GD 1 Albacete).

Fernando Rey Martínez (2014) ha denominado a este tipo de discriminación por origen racial o étnico como neo racismo o racismo líquido. Y añade que para comprender mejor este racismo líquido, tan característico de la sociedad española, hay que tener en cuenta uno de sus elementos principales: muchas personas tienen comportamientos neo-racistas pero no son conscientes de ello; al revés, seguramente rechazarán vehementemente y con sinceridad el racismo o la xenofobia. Es un racismo a menudo inconsciente. El racismo se percibe por la inmensa mayoría como algo profundamente erróneo desde el punto de vista moral, social, cultural y legal; de modo que es algo que nos prohibimos ideológicamente. Pero los prejuicios racistas siguen incólumes. Así que esta contradicción se resuelve reprimiendo conscientemente el racismo, que, no obstante, emerge una y otra vez a la primera oportunidad. La mujer que se niega a alquilar un piso a una doctoranda por ser peruana. El guardia de seguridad que escolta a una gitana en una tienda desde que entra por la puerta hasta que sale. El encargado de una piscina municipal que invita a una mujer gitana y a su hija a abandonar la piscina municipal para «no contaminar el agua». El camarero que expulsa de un bar de copas a un grupo de marroquíes para que «no le espanten la clientela». El empleador que se niega a contratar a alguien cuando se da cuenta de que es gitano. El médico de urgencias que cataloga el desmayo de una mujer gitana como un simple problema de «gastroenteritis» expresado con mucho teatro porque ya se sabe «que todas las gitanas son unas histéricas» y no procede con la debida diligencia, de modo

que esa mujer fallece poco después. Todos estos ejemplos (que, por desgracia, son reales y no imaginarios), y muchos otros que podrían aducirse en causa, tienen algo en común: los que discriminan probablemente no saben ni reconocerían que han actuado por prejuicios racistas y las víctimas no conocen, ni confían, ni acudirán a los mecanismos de reparación de la discriminación.

Esta diferenciación por tanto no se debe a una cuestión racional sino a unos prejuicios y a unos estereotipos sobre las características físicas, es decir, la raza de las personas. En este sentido, las actitudes de los contratantes, no se diferencian de las actitudes del resto de la población, puesto que estas actitudes no responden a cuestiones económicas sino a prejuicios y estereotipos negativos que aunque se deban quizás al desconocimiento de la cultura, la religión o a otras cuestiones no físicas acaban siendo actitudes racistas.

Ahora bien, en la mayoría de ocasiones, esta actitud discriminatoria no se manifiesta de manera expresa y, por otro lado, cuando se hace, queda circunscrito al ámbito de las relaciones privadas entre propietario y demandante de vivienda en la opinión de que es posible realizar esta discriminación. Por ello, este proyecto plantea la utilización de la técnica del testing que describimos a continuación.

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 (LEVITT, 2004). 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 (FIX Y AUSTIN, 1998). 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 mayorita-

ria 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 (DE SCHUTTER, 2003).

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. (DENVER METRO FAIR HOUSING CENTER, 2014).

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 (FHCSF, 2009; FREIBER, 2013; VERMONT LEGAL AID, 2013). 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.

En noviembre de 2012 SOS RACISMO BIZKAIA Y CEAR EUSKADI llevaron a cabo un testing sobre discriminación en el acceso a la vivienda por parte de la población inmigrante en Bilbao (SOS RACISMO y CEAR EUSKADI, 2012). Para ello seleccionaron 28 inmobiliarias testadas por cuatro grupos en 7 recorridos. Entre las conclusiones se destacaba que a las personas autóctonas les habían ofertado 102 pisos por tan sólo 20 y 23 a las personas migrantes y refugiadas. Los datos muestran claramente que las personas extranjeras sufren en una mayor medida algún tipo de trato negativo durante las entrevistas, ya que sólo 2 nacionales sufrieron un trato malo durante las entrevistas, mientras en el caso de las personas subsaharianas y magrebíes tenemos 10 y 12 actitudes negativas respectivamente.

Por otro lado, en abril de 2013 la Asociación Pro Derechos Humanos de Andalucía realiza un testing en Granada (APDHA, 2013), con resultados similares: las personas migrantes reciben una oferta menor de viviendas y de peor calidad por parte de las empresas inmobiliarias que las ofertadas a población de origen español; un peor trato dentro de las empresas inmobiliarias y deben responder a un número mayor de requisitos para acceder a la vivienda.



IV

Objetivos y método

Objetivos

El presente estudio pretendió explorar la existencia de discriminación en el acceso al alquiler de vivienda por razones de origen. Se quiso analizar el número de pisos que las inmobiliarias ofrecían a sus clientes en función de su origen, el precio medio de las viviendas ofertadas, los requisitos que se exigían a unas y a otras, así como si existían indicadores de discriminación explícita por parte de las agencias. Asimismo, se quiso explorar la amabilidad con la que las personas eran tratadas por los y las responsables de las agencias inmobiliarias, tratando de identificar elementos de discriminación manifiesta o sutil hacia los grupos minoritarios.

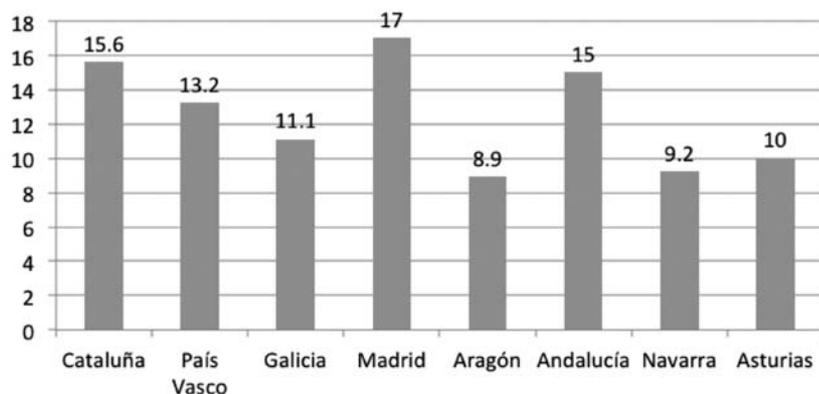
Muestra y procedimiento

Se realizaron dos tipos de testing con el fin de explorar si existe discriminación en el acceso al alquiler de vivienda por razones de origen. Por un lado, se realizó un testing de tipo telefónico, a través de llamadas a una lista de inmobiliarias previamente escogidas de forma aleatoria. Se realizaron 462 llamadas y se estableció conexión personal con 364 agentes inmobiliarios de 250 agencias ubicadas en 8 Comunidades Autónomas del Estado.

El 15,6% de las llamadas se realizaron a inmobiliarias ubicadas en Cataluña; un 13,2% con agencias de la Comunidad Autónoma Vasca; el 11,1% a agencias localizadas en Galicia, un 17% a agencias de la Comunidad de Madrid; un 8,9% a agencias de Aragón; un 15% a agencias andaluzas; el 9,2% a agencias de Navarra y el 10% a inmobiliarias de Asturias (Gráfico 1). Las agentes inmobiliarias que atendieron las llamadas telefónicas fueron principalmente mujeres (66,4% versus 33,6% hombres).

Gráfico 1

Distribución de la muestra por Comunidades Autónomas



Las llamadas fueron realizadas por 4 personas, dos de origen extranjero (América Latina y Magreb) y otras dos personas autóctonas, todas ellas mujeres con una edad comprendida entre los 23 y los 30 años. Las personas de origen extranjero realizaron el 54,4% de las llamadas, mientras que las autóctonas realizaron el 45,6% de las consultas telefónicas. Las llamadas se realizaron con altavoz, siendo la conversación escuchada por 3 personas que completaron el instrumento de investigación mediante acuerdo inter-jueces. La demandante de la vivienda explicaba que buscaba un piso amueblado para dos personas (ella y una amiga), con dos habitaciones, ubicado en el centro de la ciudad. Expresaba tener trabajo fijo en el ámbito de la hostelería y solvencia económica para poder costear el alquiler. En todos los casos, las demandantes de vivienda se presentaron con un mismo perfil sociodemográfico.

Por otro lado, se realizó un testing de tipo presencial. Se realizaron 40 visitas a 20 inmobiliarias ubicadas en Madrid ($n=4$), Cataluña ($n=3$) y País Vasco ($n=3$). En el 60% de las agencias, las personas que atendieron a las demandantes de vivienda fueron mujeres.

En cada comunidad autónoma participaron 4 personas con orígenes socioculturales diversos: una persona autóctona, una persona de origen latino (Colombia, México, Nicaragua); una persona del Magreb (Marruecos, Argelia) y una persona de origen subsahariano (Benín, Senegal, Ghana y Gambia). Con respecto al sexo de quienes participaron, el 30% fueron mujeres y el 70% hombres. Al igual que en el testing telefónico, todas las participantes se presentaron con similar perfil socioeconómico.

TESTING PRESENCIAL. FICHA TÉCNICA.
**Ciudades: BARCELONA, MADRID, VITORIA-
 GASTEIZ, DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN**

Ciudades	Nº Inmobiliarias	Participantes
Barcelona	4	1 coordinadora 1 persona autóctona 1 persona magrebí (Marruecos) 1 persona africana (Senegal) 1 persona de México
Madrid	5	1 coordinadora 1 persona autóctona 1 persona latina (Colombia) 1 persona africana (Gambia)
Vitoria Gasteiz	5	1 coordinadora 1 persona autóctona 1 persona latina (Colombia) 1 persona africana (Benín) 1 persona magrebí (Argelia)
Donostia San Sebastián	5	1 coordinador 1 persona autóctona 1 persona latina (Nicaragua) 1 persona africana (Ghana) 1 persona magrebí (Marruecos)

Esta prueba se desarrolló entre los días 1 y 5 de junio en las cuatro ciudades ya mencionadas y se desarrolló de la siguiente manera. En primer lugar entraba la persona autóctona preguntando por la oferta de pisos en una zona concreta de la ciudad. Demandaba un piso de dos habitaciones para ella y su amiga/o; las dos personas trabajaban en el sector servicios y su salario se fijaba entre 1.000 y 1.200 euros. La cantidad dispuesta a pagar por el alquiler variaba en función de la ciudad donde se realizaba la prueba con una horquilla de 600 a 800 euros/mes. Para la visita de las personas inmigrantes se procuraba que no transcurriera más de 24 horas a fin de que las ofertas de pisos se mantuvieran estables. A la salida de cada visita quien coordinaba la prueba rellenaba unas fichas con la información ofrecida.

Instrumento

Para registrar la información del testing telefónico, se elaboró un instrumento *ad hoc* con el fin de registrar y ordenar la información que se extraía de la conversación telefónica. El instrumento incluía las siguientes variables:

- Número de pisos que la inmobiliaria tenía para ofrecerle, mediante una pregunta abierta.

- Precio medio de las viviendas que se ofrecen: se extrajo una puntuación media de los precios mínimos y máximos de los pisos que fueron ofrecidos a las demandantes de vivienda.

- Requisitos que se solicitan para alquilar, mediante una pregunta abierta que fue posteriormente recodificada por el equipo y que incluyó las siguientes categorías: a) necesidad de presentar aval o fiador; b) necesidad de presentar nómina y en su caso, qué número de nóminas serían necesarias; c) necesidad de presentar contrato de trabajo y/o exigencia de contrato indefinido; d) necesidad de presentar otro justificante de ingresos; e) necesidad de presentar DNI, NIE o Pasaporte; y f) otras (número de cuenta, domicilio, residencia, etc.). (Codificada con formato de respuesta dicotómico SÍ/NO).

- Indicadores de discriminación, mediante dos variables: a) si se pregunta específicamente por el origen y b) si se rechaza la posibilidad de alquilar por una cuestión de origen (ambas con formato de respuesta dicotómico SÍ/NO).

- La amabilidad percibida por las personas que realizan la llamada, en una escala tipo likert que oscilaba entre 1= en absoluto amable y 10= Totalmente amable.

Por su parte, en lo que respecta al testing presencial, la conversación con el/la agente inmobiliaria fue posteriormente codificada en una ficha que contemplaba las siguientes cuestiones:

- Número de pisos que la inmobiliaria tenía para ofrecerle, mediante una pregunta abierta.

- Precio medio de las viviendas que se ofrecen: se extrajo una puntuación media de los precios mínimos y máximos de los pisos que fueron ofrecidos a las demandantes de vivienda.

- Requisitos que se solicitan para alquilar: a) necesidad de presentar aval; b) necesidad de presentar nómina; c) necesidad de pagar una fianza, con un formato de respuesta dicotómica (SÍ/NO).

- Tipos de preguntas que realizó la persona responsable de la agencia: a) origen de la persona; b) situación laboral; c) situación administrativa; c) si tienen hijos/as a su cargo y d) número de perso-

nas con las que compartirá el piso, con un formato de respuesta dicotómica (SÍ/NO).

– Indicadores de discriminación, mediante dos variables: a) si se pregunta específicamente por el origen y b) si se rechaza la posibilidad de alquilar por una cuestión de origen (ambas con formato de respuesta dicotómico SÍ/NO).

– Amabilidad: se registró si la persona les había invitado a sentarse para realizar la consulta (SÍ/NO).

Desarrollo de la prueba

Se realizaron dos tipos de testing, uno telefónico y otro presencial. En cuanto al primero, la muestra se distribuía entre Comunidades Autónomas y se tomaba como referencia la inmobiliaria. De esta manera se realizaron 462 llamadas y se estableció conexión personal con 364 agentes inmobiliarios de 250 agencias ubicadas en 8 Comunidades Autónomas del Estado. Entre los meses de marzo y mayo se llevó a cabo la realización del testing telefónico. Previamente, durante los meses de enero y febrero se elaboró una base de datos de 60 inmobiliarias por cada Comunidad Autónoma. Para ello se llevó a cabo una búsqueda de inmobiliarias a través de páginas web que pudieran ofrecer datos de contacto telefónico y correo electrónico.

Las CCAA seleccionadas fueron las siguientes: Asturias, Andalucía, Galicia, Aragón, Navarra, País Vasco, Cataluña y Madrid. Las llamadas fueron realizadas por 4 personas, dos de origen extranjero (América Latina y Magreb) y otras dos personas autóctonas, todas ellas mujeres con una edad comprendida entre los 23 y los 30 años. Las personas de origen extranjero realizaron el 54,4% de las llamadas, mientras que las autóctonas realizaron el 45,6% de las consultas telefónicas. Las llamadas se realizaron con altavoz, siendo la conversación escuchada por 3 personas que completaron el instrumento de investigación mediante acuerdo inter-jueces. La demandante de la vivienda explicaba que buscaba un piso amueblado para dos personas (ella y una amiga), con dos habitaciones, ubicado en el centro de la ciudad. Expresaba tener trabajo fijo en el ámbito de la hostelería y solvencia económica para poder costear el alquiler. En todos los casos, las demandantes de vivienda se presentaron con un mismo perfil socio demográfico. En un Anexo a la presente justificación se acompaña la tabla de resultados que constituye la matriz utilizada para el análisis de datos.

En cuanto al testing presencial, se visitaron 20 inmobiliarias, 5 por cada una de las siguientes ciudades: Madrid, Barcelona, Donostia-San Sebastián y Vitoria-Gasteiz. En cada una de las pruebas participaron 4 personas con orígenes socioculturales diversos: una persona autóctona, una persona de origen latino (Ecuador, Perú y Colombia); una persona del Magreb (Marruecos y Argelia) y una persona de origen subsahariano (Senegal, Ghana, Mali y Benin). Con respecto al sexo de los participantes, el 30% fueron mujeres y el 70% hombres. Al igual que en el testing telefónico, todas las participantes se presentaron con similar perfil socioeconómico y realizaron una idéntica demanda de alquiler: un piso amueblado, en una zona céntrica con dos habitaciones. En caso de preguntarles por la situación laboral, todas ellas se presentarían con una situación laboral estable en el ámbito de la hostelería y servicios en general.

Esta prueba se desarrolló entre los días 1 y 5 de junio en las cuatro ciudades ya mencionadas y se desarrolló de la siguiente manera. En primer lugar entraba la persona autóctona preguntando por la oferta de pisos en una zona concreta de la ciudad. Demandaba un piso de dos habitaciones para ella y su amiga/o; las dos personas trabajaban en el sector servicios y su salario se fijaba entre 1.000 y 1.200 euros. La cantidad dispuesta a pagar por el alquiler variaba en función de la ciudad donde se realizaba la prueba con una horquilla de 600 a 800 euros/mes. Para la visita de las personas inmigrantes se procuraba que no transcurriera más de 24 horas a fin de que las ofertas de pisos se mantuvieran estables. A la salida de cada visita quien coordinaba la prueba rellenaba unas fichas con la información ofrecida.

Tanto para el testing telefónico como para el presencial se elaboraron unos instrumentos de medición que sirvieran para el procesamiento posterior de resultados. En el telefónico el instrumento incluía las siguientes variables:

–Número de pisos que la inmobiliaria tenía para ofrecerle, mediante una pregunta abierta.

–Precio medio de las viviendas que se ofrecen: se extrajo una puntuación media de los precios mínimos y máximos de los pisos que fueron ofrecidos a las demandantes de vivienda.

–Requisitos que se solicitan para alquilar, mediante una pregunta abierta que fue posteriormente recodificada por el equipo y que incluyó las siguientes categorías: a) necesidad de presentar aval o fiador; b) necesidad de presentar nómina y en su caso, qué número de

nóminas serían necesarias; c) necesidad de presentar contrato de trabajo y/o? exigencia de contrato indefinido; d) necesidad de presentar otro justificante de ingresos; e) necesidad de presentar DNI, NIE o Pasaporte; y f) otras (número de cuenta, domicilio, residencia, etc.) (codificada con formato de respuesta dicotómico SI/NO).

–Indicadores de discriminación, mediante dos variables: a) si se pregunta específicamente por el origen y b) si se rechaza la posibilidad de alquilar por una cuestión de origen (ambas con formato de respuesta dicotómico SI/NO).

–La amabilidad percibida por las personas que realizan la llamada, en una escala tipo likert que oscilaba entre 1= en absoluto amable y 10= Totalmente amable.

El presencial las siguientes:

–Número de pisos que la inmobiliaria tenía para ofrecerle, mediante una pregunta abierta.

–Precio medio de las viviendas que se ofrecen: se extrajo una puntuación media de los precios mínimos y máximos de los pisos que fueron ofrecidos a las demandantes de vivienda.

–Requisitos que se solicitan para alquilar: a) necesidad de presentar aval; b) necesidad de presentar nómina; c) necesidad de pagar una fianza.

–Tipos de preguntas que se realizaron: a) origen de la persona; b) Situación laboral; c) situación administrativa; c) si tienen hijos/as a su cargo y d) número de personas con las que compartirá el piso.

–Indicadores de discriminación, mediante dos variables: a) si se pregunta específicamente por el origen y b) si se rechaza la posibilidad de alquilar por una cuestión de origen (ambas con formato de respuesta dicotómico SI/NO).

–Amabilidad: se registró si la persona les había invitado a sentarse para realizar la consulta (SI/NO).



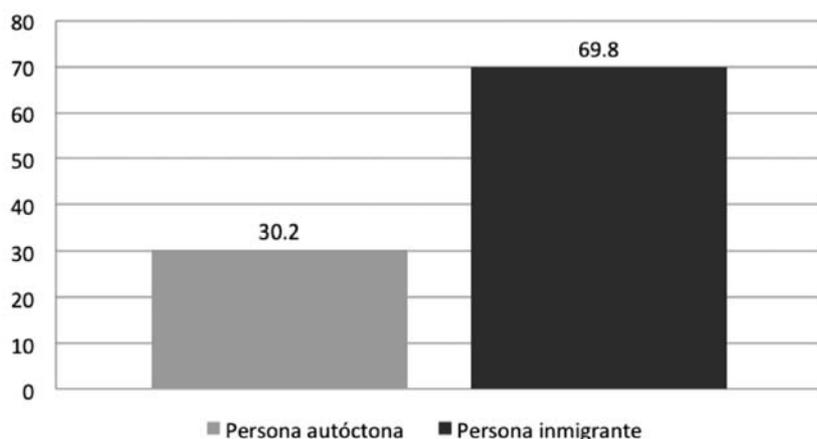
V Resultados

Número de pisos y precios medios de las viviendas

A través del testing telefónico, las demandantes de pisos de alquiler preguntaron a las agentes sobre la variedad de pisos que tenían en las condiciones que les habían solicitado. En general, las agencias expresaron tener una media de 1,5 pisos ($DT=1.40$), aunque en un 14,6% de los casos, las agencias expresaron no tener ningún piso para ofrecer a la persona demandante. De las personas a las que se les negó que existiesen pisos para ofrecerles, el 69,8% eran demandantes de origen extranjero, mientras que sólo en el 30,2% de las consultas realizadas por personas autóctonas, éstas se encontraron con dicha negativa ($\chi^2=5,94; p=.015$) (ver gráfico 2). En relación a los precios medios de las viviendas ofertadas ($M=560$ euros en general), encontramos que no existen diferencias significativas en función del origen de las personas demandantes de alquiler.

Gráfico 2

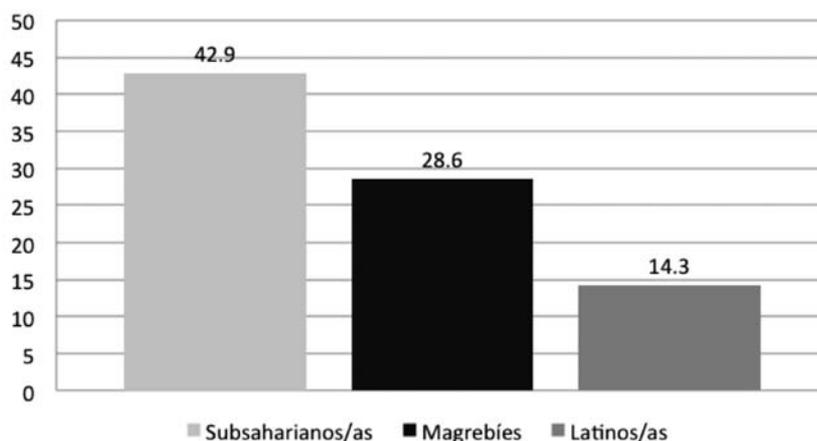
**Inexistencia de oferta inmobiliaria por origen:
porcentajes (testing telefónico)**



Cuando esta comprobación se realizó a través de la visita directa a las inmobiliarias, en general, las agencias expresaron tener una media de 1,92 pisos ($DT= 1.40$), aunque en un 18,4% de los casos, las agencias expresaron no tener ningún piso para ofrecer a la persona demandante. De las personas a las que se les negó que existiesen pisos para ofrecerles, el 86,7% eran demandantes de origen extranjero (el 42,9% de origen subsahariano, el 28,6% del Magreb y el 14,3% de origen latino) (Gráfico 3).

Gráfico 3

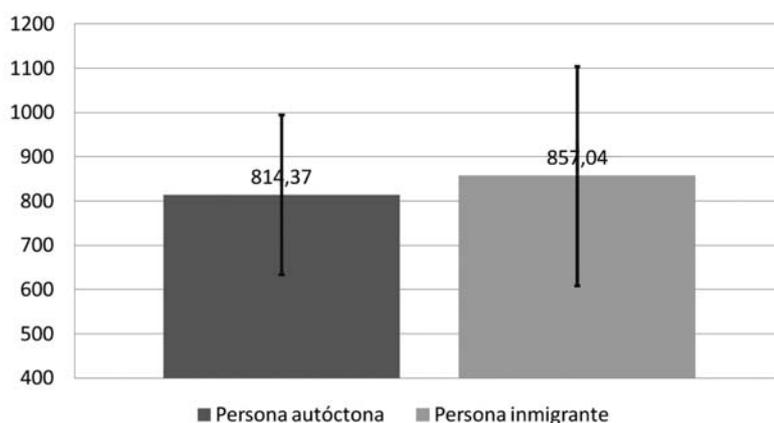
**Inexistencia de oferta inmobiliaria por origen:
porcentajes (testing presencial)**



En cuanto al precio medio de las viviendas ofrecidas en la comprobación presencial, encontramos que el precio medio es de 845 euros (DT= 229.39). Analizando las diferencias por el origen de las personas, encontramos que en el caso de las personas extranjeras el precio medio ofrecido es algo mayor (M=857,04; DT= 247.63), mientras que en el caso de las personas autóctonas el precio medio es de 814,37 euros (DT= 180.28) (gráfico 4). Las diferencias no son estadísticamente significativas, aunque se detectó que en algunas agencias, se ofrecían a las personas de origen extranjero pisos mucho más caros que los ofrecidos a las autóctonas, lo que podría ser interpretado como una medida de tipo disuasorio.

Gráfico 4

Precio medio de la oferta inmobiliaria por origen: medias y desviaciones típicas (testing presencial)



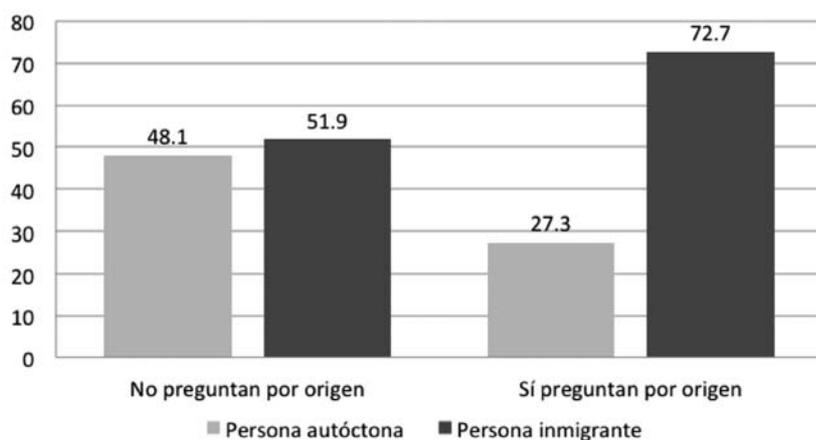
En definitiva, a través de ambos procedimientos, se encontró que, a las personas de origen extranjero, se les ofrecen de forma sistemática menos ofertas de pisos de alquiler que a las personas autóctonas y que, aunque no de forma significativa, el precio podría ser uno de los elementos disuasorios que requieren de una mayor exploración.

Discriminación explícita o manifiesta por origen

Tanto a través del testing telefónico como del presencial, los resultados muestran que no existe discriminación explícita por parte de los agentes inmobiliarios, aunque se produzca de forma ocasional en algunas agencias. Cuando el equipo llamó telefónicamente a las agencias solicitando pisos de alquiler, sólo 3,2% de las agentes inmobiliarias preguntaron a las demandantes de vivienda por su origen y tan sólo en 3 casos, las inmobiliarias expresaron que no alquilaban a personas de origen extranjero, en su mayoría, por ser éste un requisito establecido por los/as propietarios/as de la vivienda. Eso sí, en la mayoría de los casos que preguntaron por el origen, correspondía a aquellos casos en los que la persona demandante de vivienda era de origen extranjero (70% *versus* 30%) (Gráfico 5), lo que indica que en algunos casos, aun cuando el acento no delata el origen de la persona que llama, algunos agentes, aunque minoritarios, se interesan por contrastar esa información.

Gráfico 5

**Pregunta explícita por el origen:
porcentajes por origen (testing telefónico)**



En la comprobación presencial, los resultados muestran que sólo en una inmobiliaria se expresó de forma explícita que no se alquilaban pisos a personas de origen extranjero, argumentando nuevamente que eran las y los propietarios quienes ponían esa condición. Asimismo, en el registro de tipo cualitativo, en un caso la persona que atendía en la agencia, aun cuando ofreció pisos de alquiler a la persona extranjera, derivó a la persona a otra inmobiliaria más adecuada para ese «tipo de casos», en alusión a su origen.

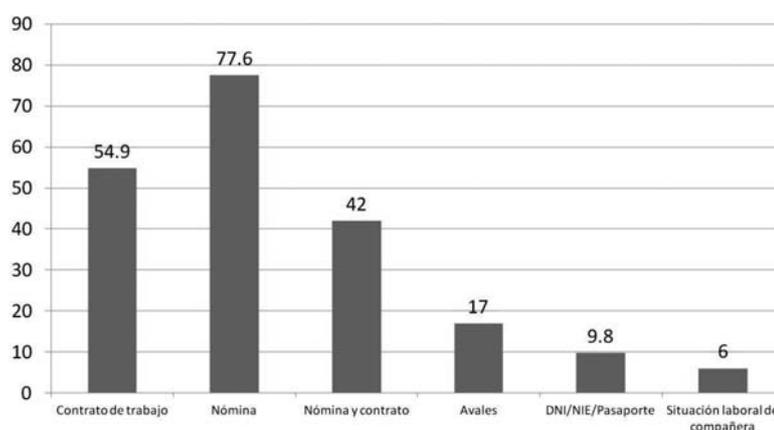
En el 11,5% de los casos, el agente inmobiliario preguntó a la persona por su procedencia, especialmente a aquellas personas que procedían del área subsahariana (66,7%) o el Magreb (33,3%). No se preguntó por el origen a las personas de origen latinoamericano ni a las de origen español. Asimismo, el 7,7% fueron consultadas por su permiso de residencia. Las personas de origen latino y las autóctonas no fueron preguntadas por esta cuestión.

Requisitos de acceso: la discriminación sutil

Los resultados del testing telefónico muestran que, en cuanto a los requisitos exigidos a las demandantes de vivienda para poder formalizar un alquiler, en general, la mayoría de las agencias exigen la nómina (69,8%) o el contrato de trabajo (54,9%) y en el 42% de los casos, se exigen tanto el contrato como las nóminas. En un 2% de los casos, la agencia exigió que el contrato de trabajo fuese indefinido. En la mayoría de los casos (77,6%), se pidió más de una nómina (entre 2 y 5). En un 11% de las consultas, las agencias solicitaron otras formas de justificación de ingresos. Además, en el 9,8% de los casos, se pidió expresamente que la persona llevase a la agencia su documento de identidad (DNI, Pasaporte o NIE) y en el 7,7% de los casos, se exigió un avalista o fiador para poder formalizar el contrato de alquiler. Por otro lado, en el 6% de los casos, la inmobiliaria se interesó por la situación laboral de la compañera de piso con la que la persona demandante de vivienda pensaba compartir el alquiler (ver gráfico 6).

Gráfico 6

Requisitos solicitados para formalización del alquiler: porcentajes para el conjunto de la muestra (testing telefónico)



Analizando los datos en función del origen de la demandante de vivienda, encontramos que a la población de origen extranjero se le exige en más medida las nóminas que a la población autóctona (86,8% vs. 57,7%) ($\div 2 = 24,931$; $p < .001$) y, además, en lo que respecta al número de nóminas que deben presentar, esta cantidad es mayor respecto de las personas autóctonas que realizaron las llamadas (88,6% de las personas extranjeras fueron requeridas por 2 o más nóminas versus el 65,6% de las personas autóctonas a las que se les exigió el mismo requisito) ($\div 2 = 5.06$; $p = .024$). El análisis de correlación también mostró una relación positiva entre el origen y el número de nóminas exigidas ($r = .27$; $p = .024$).

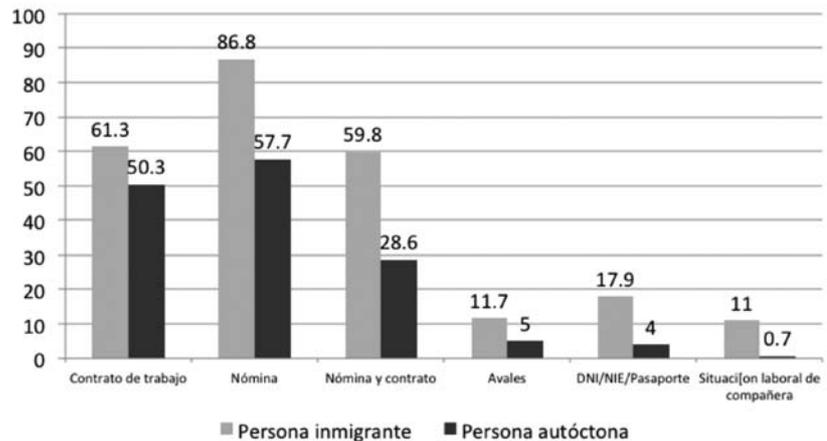
En el caso de los contratos de trabajo, la diferencia es tendencialmente significativa: al 61,3% de las demandantes de origen extranjero se les pidió el contrato en comparación con el 50,3% de las demandantes autóctonas ($\div 2 = 3.02$; $p = .08$). Además, del 2% de las personas a las que se les exigió que el contrato de trabajo fuese indefinido, el 80% fueron a las demandantes de vivienda de origen extranjero.

Asimismo, se ha encontrado que en el caso de las personas de origen extranjero, éstas son en mayor medida requeridas por ambas formas de justificación de ingresos. Es decir, además de exigirles la nomina o el contrato laboral, las personas extranjeras tienen que presentar en mayor medida que la población autóctona ambos certificados (59,8% vs. 28,6%) ($\div 2 = 21.19$; $p < .001$).

Finalmente, los requisitos de identificación como DNI/pasaporte o similares, se requieren de forma significativa a las personas de origen extranjero (17,9% vs. 4%) ($\div 2 = 13.53$; $p < .001$), de la misma manera que la exigencia de avales o fiadores recae principalmente sobre esta población (11,7% vs. 5%) ($\div 2 (1) = 3.50$; $p = .06$). Las consultas sobre la situación laboral de las compañeras de piso se concentraron entre las demandantes de origen extranjero (11% vs. 0,7%) ($\div 2 = 14.35$; $p < .001$).

Gráfico 7

**Requisitos solicitados para formalización del alquiler:
porcentajes por origen (testing telefónico)**



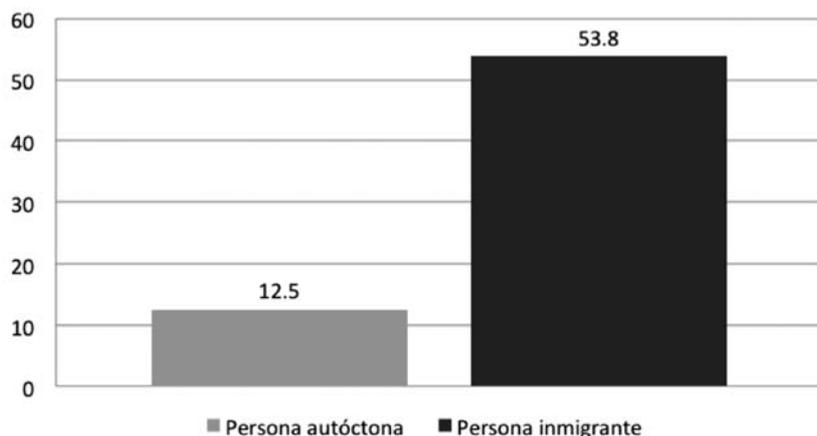
El análisis de los requisitos exigidos a través de la visita presencial a inmobiliarias arroja resultados coherentes con lo hallado en el testing de tipo telefónico. Tomando en cuenta el conjunto de la muestra encontramos que, en el 55,9% de los casos, los agentes inmobiliarios explicitaron la necesidad de una fianza, un 47,1% un/a avalista y el 26,5% estableció la exigencia de presentar, además, la nómina de trabajo. Este requisito fue sólo explicitado a las personas de origen extranjero, especialmente a las de origen latino o subsahariano (66,5% y 44,4% respectivamente). Con el sumatorio de los 3 requisitos más citados, se realizó un análisis de comparación de medias cuyos resultados reflejan que las personas de origen extranjero fueron expuestas a una mayor cantidad de requisitos ($M= 1.29$; $DT= 1.14$ vs. $M= .75$; $DT= 1.03$) ($F= - 4.73$, $p < .008$). Analizando en detalle el origen de las personas demandantes de vivienda, se encontró que un mayor número de requisitos fue exigido a las personas de origen latino y subsahariano en comparación con las personas autóctonas o del Magreb.

Además de los requisitos señalados para alquilar las propiedades, los agentes preguntaron a las personas demandantes de vivienda sobre algunas cuestiones: el 44% preguntó explícitamente sobre la situación laboral y el salario y el 29,9% sobre las personas con las que pensaba residir la clienta.

El análisis de chi cuadrado mostró que las personas de origen extranjero son preguntadas en mayor medida sobre la situación laboral en comparación con las personas de origen autóctono (53,8% vs. 12,5%) ($\chi^2= 4.24$; $p < .03$) (gráfico 8). Analizando el origen encontramos que las personas de origen subsahariano, fueron significativamente más consultadas por su salario y situación laboral que las personas de otras procedencias (46,7% vs. 26,7% en el caso de las procedentes del Magreb; 20% en el caso de las latinas y 6,7% en el caso de las autóctonas) ($\chi^2= 7.52$; $p < .05$).

Gráfico 8

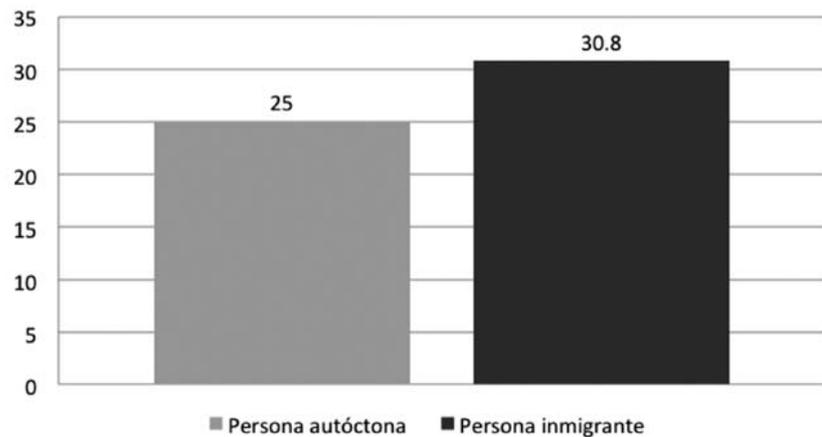
Preguntas sobre la situación laboral y salarial por origen: porcentajes (testing presencial)



No se encontraron diferencias estadísticamente significativas en relación a las preguntas sobre el número de personas con las que se compartiría piso, aunque en cualquier caso, sí se encontraron diferencias en los porcentajes: mientras el 25% de las personas autoctonas fueron preguntadas sobre esta cuestión, el 30,8% de las personas extranjeras tuvieron que responder a esta pregunta (Gráfico 9). Entre las personas extranjeras que fueron interrogadas acerca de la situación y perfil del acompañante, el 40% era de origen subsahariano, mientras que en el resto de procedencias, el porcentaje no superaba el 20%. Además, en un 7,7% de los casos, coincidiendo con aquellos casos en los que la persona demandante de vivienda era de origen extranjero, se dijo expresamente que quedaba terminantemente prohibido el subarriendo, no haciéndose esta aclaración para ninguna de las personas de origen autóctono.

Gráfico 9

Pregunta sobre el número de personas con las que compartir piso por origen: porcentajes (testing presencial)

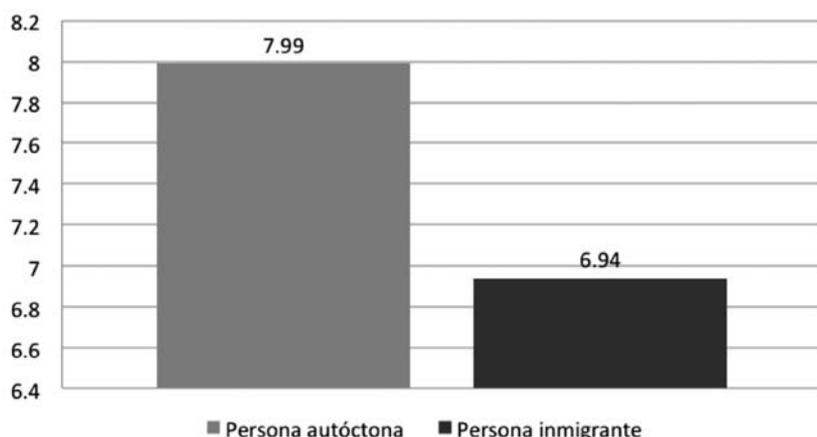


Trato y amabilidad percibida

Finalmente, con el fin de valorar la amabilidad percibida o el trato por parte de las y los agentes inmobiliarios, se establecieron dos indicadores. En el testing telefónico, una vez finalizada la llamada, las personas que escucharon la conversación telefónica evaluaron, en una escala de 10 puntos, la amabilidad con la que fueron atendidas las demandantes de vivienda. El análisis de comparación de medias muestra que existen diferencias significativas en función del origen de la persona que realizó la llamada. Aunque en ambos casos la conversación fue correcta y amable ($M= 7.50$; $DT= 1.44$), las interlocuciones con las demandante de origen autóctono ($M= 8.00$; $DT= 1.07$) se valoraron significativamente de forma más positiva que las realizadas por las personas de origen extranjero ($M= 6.93$; $DT= 1.59$) ($t(239,30) = 6.60$, $p < .001$) (gráfico 10).

Gráfico 10

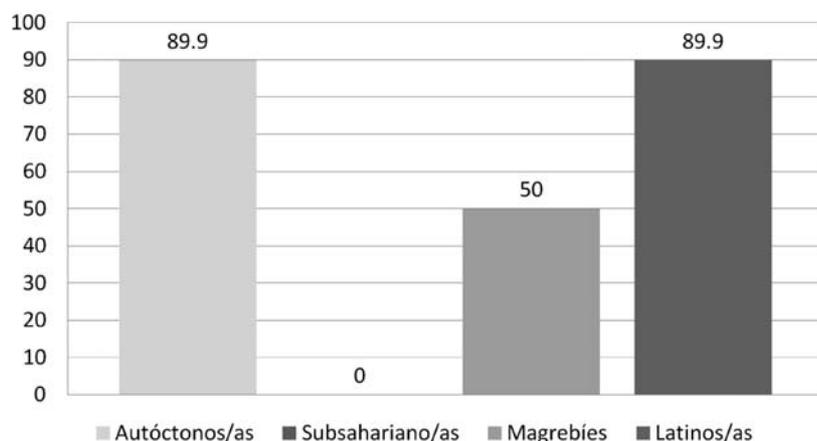
Amabilidad percibida por origen de la demandante de vivienda (testing telefónico)



En la comprobación presencial se estableció un indicador de amabilidad y trato hacia la persona demandante de vivienda a través de la invitación del/la agente a sentarse para realizar la consulta. Los datos muestran que el 58,3% de las consultas se pudieron realizar sentadas en el escritorio de la agencia, mientras que en el 41,7% no hubo una invitación expresa a tomar asiento. Analizando este dato en función del origen de las personas encontramos que el 89,9% de las personas autóctonas y el 89,9% de las personas latinas fueron invitadas a sentarse, un 50% de las personas de origen magrebí lo fueron y no se invitó a ninguna persona de origen subsahariano a sentarse en el escritorio para realizar la consulta.

Gráfico 11

Invitación a tomar asiento por origen (testing presencial)





VI Conclusiones

Trato discriminatorio en la prestación del servicio

La discriminación en el acceso a la vivienda hacia el colectivo inmigrante es una discriminación sutil, en la mayoría de casos no expresa, pero con consecuencias importantes para el proceso de inserción socio laboral de estas personas. La discriminación velada obliga a utilizar herramientas como la del testing, ya que de otra manera sería muy difícil medir esta diferenciación.

Para poder medir esta discriminación este proyecto ha combinado dos tipos de testing, el telefónico y el presencial. En ambos se ha constatado un trato diferente a la población inmigrante respecto a las personas autóctonas.

Este tratamiento diferenciado, y por tanto discriminatorio, se concreta en varios elementos que han sido objeto de análisis en este proyecto. El primero guarda relación con la cantidad de pisos ofertados. Tanto en el testing telefónico como en el presencial es clara la diferencia de pisos ofertados a uno y otro colectivo. En el testing telefónico, de las personas a las que se les negó que existiesen pisos para ofrecerles, el 69,8% eran demandantes de origen extranjero, frente a un 30,2% de personas autóctonas. En el presencial, de las personas a las que se les negó que existiesen pisos para ofrecerles, el 86,7% eran demandantes de origen extranjero (el 42,9% de origen subsahariano, el 28,6% del Magreb y el 14,3% de origen latino).

Desde la perspectiva de la prestación de un servicio, ofrecer menos pisos a unas determinadas personas tomando como criterio su

origen racial o étnico carece de toda justificación razonable y supone una actuación discriminatoria por parte de quienes atienden este tipo de establecimientos.

Además de los pisos ofertados, el estudio ha constatado diferencias en cuanto a los requisitos exigibles a uno y otro colectivo. Así por ejemplo, la exigencia de varias nóminas o de contar con un contrato de trabajo es mayor entre la población inmigrante, lo mismo que en cuanto a la exigencia de aval.

Todas estas diferencias producen de manera inevitable un diverso grado de satisfacción en cuanto al trato recibido. A modo de ejemplo, destaca el dato recogido en el testing presencial de que las personas de origen subsahariano no fueron invitadas a sentarse a la hora de formular la consulta sobre disponibilidad de pisos.

Estereotipos y prejuicios

Constatado pues un cierto grado de discriminación a la hora de prestar el servicio de asesoramiento e información por parte de las agencias inmobiliarias, el siguiente paso será analizar las causas que conducen a que esta discriminación tenga lugar. En este punto, lo primero que debemos señalar es la falta de estudios referidos al supuesto agente discriminador. La bibliografía consultada da cuenta de estudios realizados para medir la discriminación del colectivo inmigrante. Sin embargo, no se ha encontrado ningún estudio que ahonde en las causas por las que el sector inmobiliario produce esta discriminación. Así pues, una primera conclusión a este respecto sería la necesidad de investigar en este campo. No obstante, y a falta de estudios que aborden la discriminación desde el lado de los agentes inmobiliarios, de la prueba realizada podemos concluir que esta discriminación se produce en gran medida debido a determinados prejuicios y estereotipos.

En el Capítulo III abordamos esta cuestión para subrayar cómo en el sector inmobiliario está muy extendido el estereotipo de la persona inmigrante como generadora de conflictos a la hora de arrendar una vivienda. Estos estereotipos se concretarían en la falta de medios económicos para abonar la renta, la sobreocupación o subarriendo o el abandono injustificado de la vivienda.

Hay que remarcar, por otra parte, que estos estereotipos no son patrimonio exclusivo del sector de las agencias inmobiliarias. Lo que éstas hacen es, en definitiva, recoger los prejuicios que están extendidos en la sociedad en general y en las propietarias y propietarios de

las viviendas en particular. De manera que, ante la posibilidad de ofertar una vivienda a un agente inmobiliario para que gestione su alquiler, el propietario/a establece como condición no ofrecer su vivienda a inmigrantes y el agente inmobiliario, ante esta condición, mantiene una actitud «comprensiva». La aceptación de estas condiciones solo es posible si ambos intervinientes están guiados por los mismos prejuicios.

Una normativa antidiscriminatoria escasa

El contrato de mediación inmobiliaria no tiene una regulación propia, tal como se ha indicado en el Capítulo II de este estudio. Por otro lado, quienes han estudiado este tipo de contrato centran su atención en la relación que se produce entre quien ofrece la vivienda y el agente de la propiedad inmobiliaria (API) y el escaso desarrollo de la relación del API con el cliente queda en manos de lo señalado en términos generales por la legislación en materia de consumo y lo que algunas Comunidades Autónomas hayan podido establecer al respecto. Por otro lado, hemos visto igualmente cómo en las relaciones entre particulares la prohibición de discriminación posee unos contornos difusos que anteponen en todo momento la autonomía de voluntad en la contratación y que se puede resumir con la frase «mi vivienda la alquilo a quien yo quiera». Pues bien, si esta autonomía de voluntad encuentra un límite claro a la hora de colocar una vivienda en una agencia inmobiliaria dedicada a la prestación de un servicio público, lo mismo cabe decir cuando la relación se produce entre particulares de igual a igual y la discriminación trae causa de la pertenencia a un colectivo vulnerable.

En resumen, y como conclusión a lo dicho hasta ahora, observamos una falta de información dirigida a los particulares a la hora de informarles sobre los límites que conlleva la libertad de contratación a la hora de ofrecer una vivienda al agente inmobiliario. Esta información debería ser ofrecida por la Administración en su posición de garante de los derechos del consumidor y en su función de control de la actividad de las agencias inmobiliarias. Esta labor de control es más necesaria si cabe ante la falta de una regulación específica sobre el contrato de mediación inmobiliaria. En concreto, se considera necesario corregir la opinión del API respecto a esa relación triangular que comentábamos en el Capítulo II (cliente-API-propietario/a) por cuanto se considera liberado de cualquier responsabilidad en su función mediadora ante la imposición por parte del propietario de limitaciones claramente discriminatorias.

Una discriminación sutil, difícil de probar y que se refleja de manera muy diversa.

A diferencia de otros ámbitos de prestación de servicios, como pudiera ser el de la hostelería, en el de las inmobiliarias se observa una mayor complejidad en cuanto a relaciones que se originan en esta prestación del servicio y que a su vez dificultan la concreción de los elementos de esas relaciones contractuales que suponen una diferenciación injustificada. En el testing sobre acceso a locales de ocio que realizó la Federación estatal de SOS Racismo el pasado año 2014, la discriminación se circunscribía en la mayoría de los casos a una denegación de entrada en el local y solo en una discoteca el motivo fue la fijación de condiciones de acceso diferentes a la pareja inmigrante respecto a la autóctona.

En la relación inmobiliaria, sin embargo, los elementos a observar son más amplios y una prueba de testing de estas características probablemente no llega a captar todos los motivos de discriminación que pueden darse en un proceso completo de gestión de alquiler de vivienda por parte de una agencia inmobiliaria. Al hilo de lo anterior, no hay que perder de vista el hecho de que este testing se desarrolla en una primera fase de información sobre disponibilidad de viviendas en base a determinadas características que manifiesta poseer la persona demandante del servicio. Queda por determinar el grado de discriminación que pudiera producirse una vez se fuera concretando la oferta en una vivienda concreta. En el capítulo correspondiente al diseño de la prueba hemos hecho mención a las dificultades técnicas que planteaba un testing basado en la búsqueda de pisos concretos.

Sin embargo, lo anterior no obsta para que puedan exponerse algunas conclusiones que trascienden a los meros resultados del testing. Así por ejemplo, y aunque ya se ha hecho referencia a ello en el primer apartado de este bloque, el trato recibido resulta ser un elemento fundamental a la hora de continuar o, por el contrario, desincentivar la búsqueda de pisos en una determinada agencia. Hay por otra parte determinadas condiciones que podrán constituir una discriminación indirecta. No alquilar a familias extensas, al margen de que tal requisito pudiera estar en el umbral de lo permitido, no supone una discriminación directa a ningún colectivo, sin embargo, puede perjudicar a una determinada procedencia caracterizada precisamente por constituir este tipo de familias. Por otro lado, la combinación del testing presencial y la recogida de casos de las Oficinas de Información y Denuncia de los diferentes territorios que confor-

man la Federación estatal de SOS Racismo nos lleva a concluir que cuando la persona inmigrante muestra su interés por una vivienda determinada y resulta ser la única interesada, los requisitos por parte de la inmobiliaria van en aumento en un claro ejercicio de dificultar el poder llegar a un acuerdo y provocar el desistimiento.

Recomendaciones y propuestas

En el apartado de conclusiones se ha podido acreditar que la población inmigrante es objeto de un trato discriminatorio respecto a la población autóctona a la hora de acceder al alquiler de vivienda a través de los servicios que prestan las inmobiliarias. Este trato discriminatorio tiene consecuencias importantes. A diferencia de otras actuaciones discriminatorias que se han podido constatar en el ámbito de la prestación de servicios dirigidos al público, como pueda ser el de los locales de ocio, la limitación en el acceso a la vivienda acarrea importantes perjuicios. No hay que olvidar que el derecho a la vivienda, es objeto de una especial protección por diversos tratados internacionales (Capítulo II), y constituye un bien de primer orden para el desarrollo de la persona en sociedad. A lo anterior añadimos que la normativa de extranjería requiere de una vivienda en condiciones para los procesos de reagrupación familiar. En resumen, los poderes públicos deben velar de manera especial el acceso de todas las personas a una vivienda digna y en condiciones. Y en esta línea argumental es en la que se realizan a continuación algunas propuestas.

Una política pública proactiva en contra del trato discriminatorio. Las razones por las que creemos necesaria una mayor implicación de las Administraciones a la hora de combatir cualquier actuación discriminatoria en la relación que se establece entre propietario/a, API y cliente serían las siguientes:

1º El contrato de arrendamiento firmado entre propiedad y parte arrendataria es la expresión última de su contrato privado que no exime a la Administración de controlar si las cláusulas del mismo se ajustan a los principios de respeto a la dignidad de la persona. Esta obligación es aún motivo de debate en amplios sectores de la doctrina y el sector inmobiliario. De ahí la necesidad de la Administración de manifestar claramente que no puede ni debe permitir actitudes discriminatorias aunque se trate de relaciones privadas.

2º En esta labor, que podríamos llamar de «pedagogía anti-discriminatoria entre particulares», las Comunidades Autónomas juegan un papel central al poseer la competencia y los medios para con-

trolar la actividad de las agencias inmobiliarias. Prueba de ello es la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda de Cataluña, que ha sido citada en este trabajo como ejemplo de buenas prácticas al contemplar de manera expresa determinadas actuaciones consideradas como discriminatorias, previendo incluso acciones positivas y la inversión de la carga de la prueba.

3° A la Administración central le correspondería dotar de herramientas normativas eficaces para poder combatir actuaciones discriminatorias que, ya hemos visto, resultan especialmente difíciles de combatir. El proyecto de ley integral para la igualdad de trato y la no discriminación es un buen punto de partida y deberían retomarse con urgencia los trabajos parlamentarios para aprobar cuanto antes una ley de igualdad y no discriminación.

Mientras tanto, las CCAA pueden regular en sus ámbitos competenciales la no discriminación haciendo mención a la misma en las diferentes normas sectoriales.

Combatir estereotipos y prejuicios y potenciar la responsabilidad social empresarial. A la hora de buscar las causas que pueden llegar a explicar este trato discriminatorio respecto a la población inmigrante indicábamos el importante papel que juegan los estereotipos y los prejuicios. Estos estereotipos son compartidos por agentes inmobiliarios y propietarios de las viviendas y están arraigados en la sociedad, según se constata a través de diferentes encuestas. Si bien contamos con diferentes encuestas que dan cuenta de un rechazo por parte de la ciudadanía a alquilar su vivienda al colectivo inmigrante, faltan por el contrario estudios que contrasten este prejuicio a través de una recogida rigurosa de datos en los que se dé cuenta del porcentaje de alquileres impagados que proviene de personas arrendatarias extranjeras, los datos comparativos de si es autóctona o inmigrante, etc. Un estudio de estas características sería un primer paso para evaluar, con datos reales, lo que hasta ahora no pasa de ser un prejuicio.

Por otro lado, este prejuicio trae causa de un estereotipo que ni siquiera se corresponde con la realidad social demográfica del colectivo inmigrante. Por decirlo de manera gráfica, el fenotipo subsahariano puede corresponder a una persona que se encuentra en la primera fase de su periplo migratorio o a alguien con un dilatado tiempo de residencia en el país que, por las circunstancias que fuere, precisa de una vivienda en alquiler.

Al margen de la labor de sensibilización que la Administración debería realizar en esta materia dirigida a la población en general, entidades como los colegios oficiales de agentes de la propiedad inmobiliaria juegan un papel importante a la hora de transmitir la necesidad de considerar al colectivo inmigrante en términos de oportunidad y no de conflictividad. Los estudios dicen que la población inmigrante es usuaria de los servicios de gestión inmobiliaria en una proporción bastante superior a lo que representa como tal colectivo en el total de la población. Este dato, junto con el ya apuntado de una progresiva estabilidad y asentamiento de la población inmigrante, deberían generar entre los agentes inmobiliarios una actitud opuesta a la actual, observando al colectivo inmigrante como una oportunidad en términos empresariales y actuando de alguna manera como «agentes antirrumores» frente a propietarios remisos a alquilar su vivienda a este colectivo.

Una verdadera política pública de fomento del alquiler de vivienda. Las políticas públicas de lucha contra la discriminación y de sensibilización a la sociedad frente a estereotipos y prejuicios contra la población inmigrante tienen su encaje en una verdadera política pública de fomento del alquiler de vivienda. Es conocido el retraso de este país en comparación con el parque público de vivienda en alquiler de países del entorno europeo.

La iniciativa pública en la creación de un parque de vivienda en alquiler tiene como ventaja, en lo que hemos señalado hasta ahora, que el proceso de implementación de mecanismos antidiscriminatorios quedará prefijado como requisito básico en cualquier proceso de adjudicación. Y, por otro lado, las labores de sensibilización para combatir estereotipos relacionados con la convivencia conflictiva u otras cuestiones sería un elemento más en el desarrollo de un posible plan de vivienda en alquiler de iniciativa pública. En consecuencia con lo anterior, sustraer del ámbito de las relaciones privadas estas cuestiones evita debates sobre su procedencia y facilita su implementación.

Referencias

- AGUILAR MORALES, J. (2011). *Prejuicios, estereotipos y discriminación. Network de Psicología Organizacional*. México: Asociación Oaxaqueña de Psicología A.C.
- AGUILERA GIL, A. (2013). *Contratación y diferencia. La prohibición de discriminación por sexo y origen étnico en el acceso a bienes y servicios*. Barcelona: Tirant lo Blanch.
- AJENJO, M. et al. (2008). *Les condicions de vida de la població immigrada a Catalunya*. Barcelona: Editorial Mediterrània: Fundació Jaume Bofill.
- ALFARO AGUILA-REAL, J. (1993). Autonomía privada y derechos fundamentales. *Anuario de derecho civil*, 46,1, 57-122.
- ASOCIACIÓN PRO DERECHOS HUMANOS DE ANDALUCÍA (2013). *Discriminación de la población migrante en el acceso al alquiler de viviendas en la ciudad de Granada*. Andalucía: APDH
- BILBAO UBILLOS, J.M. (2006). Prohibición de discriminación y relaciones entre particulares. *Teoría y Realidad Constitucional*, 18, 155-157.
- COLAU, A. y ALEMANY A. (2012). *Vidas hipotecadas: de la burbuja inmobiliaria al derecho a la vivienda*. Barcelona: Angle Editorial.
- COLECTIVO IOÉ (2005). *Inmigración y vivienda en España*. Madrid: Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.
- DE SCHUTTER, O. (2003). *Probar la discriminación*. Documento presentado en Migration Policy Group. En http://www.era-comm.eu/oldoku/Adiskri/03_Burden_of_proof/2003_De_Schutter_ES.pdf

DENVER METRO FAIR HOUSING CENTER (2014). *Access denied: A Report on Rental Housing Discrimination in the Denver Metro Area*. Denver Metro Fair Housing Center.

DÍAZ REVORIO, F. (2015). *Discriminación en las relaciones entre particulares*. Barcelona: Tirant lo Blanch.

ETXEBIZITZAKO BEHATOKIA/ Observatorio Vasco de Vivienda (2010). *Análisis de colectivos específicos de demandantes de vivienda*. Gasteiz: Servicio de Estudios, Planificación y Presupuestos. Gobierno Vasco.

FAIR HOUSING COUNCIL OF SUBURBAN PHILADELPHIA (FHCSF). (2009). *Housing Discrimination Trends in the Philadelphia Region*. Philadelphia: Fair Housing Council of Suburban.

FEDERACION ESTATAL DE SOS RACISMO (2014). *Reservado el derecho de discriminación. Testing y litigio estratégico sobre discriminación a la población inmigrante en el acceso a locales de ocio*. Donostia: Tercera Prensa-Hirugarren Prentsa s.l.

FIX, M. y AUSTIN TURNER, M. (1998). *A National Report Card on Discrimination in America: The Role of Testing*. Washington, D.C.: Urban Institute Press

FREIBERG, F. (2013). *Racial Discrimination in Housing: Underestimated and Overlooked*. Hanover: Fair Housing Justice Center (FHJC).

GARROCHO SALCEDO, A. (2014). Delitos de denegación de una prestación por motivos discriminatorios. *Eunomía. Revista en Cultura de la Legalidad*, 5, 240-247.

GÁZQUEZ SERRANO, L. (2006). *Notas para el estudio del contrato de mediación*. «Estudios de derecho de obligaciones. Homenaje al Profesor Mariano Alonso Pérez». Madrid: Editorial LA LEY.

GUTIERREZ, E. Y JARABO, A. (2013). *Informe 2013 sobre discriminación en la vivienda hacia personas inmigrantes*. Madrid: Provivienda.

HUMAN RIGHTS WATCH (2014). *Sueños rotos. El impacto de la crisis española de la vivienda en grupos vulnerables*. EEUU: HRW publicaciones.

INFANTE RUIZ, F. (2008). La protección contra la discriminación mediante el derecho privado. *Revista Aranzadi de derecho patrimonial*, 21, 149-158.

IRIONDO MÚGICA, I. y RAHONA LÓPEZ, M. (2009). Vivienda y condiciones de vida de los inmigrantes en España. *Revista del Ministerio de Trabajo e Inmigración*, 80, 269-291.

REFERENCIAS

- LEAL, J. y ALGUACIL, A. (2012). *Vivienda e inmigración: las condiciones y el comportamiento residencial de los inmigrantes en España*. Barcelona: CIDOB.
- LEVITI, S. (2004). Testing Theories of Discrimination: Evidence from Weakest Link. *Journal of Law and Economics*, XLVII, 431-452.
- LUBE GUIZARDI, M. (2013). Inmigración, vivienda e integración social en España. Dilemas, retos y perspectivas. *Revista de estudios culturales*, 2, 63-77.
- MAGRO SERVET, V. (2014). El derecho de exclusiva de las agencias inmobiliarias en las compraventas. Diario La Ley, Nº 8400, Edit. LA LEY 16 de Octubre de 2014.
- MÓDENES, J. y LÓPEZ-COLÁS, J. (2014). Cambio demográfico reciente y vivienda en España: ¿hacia un nuevo sistema residencial? *REIS. Revista Española de Investigación Sociológica*, 148, 103-134.
- MUÑOZ HERRERA, M. (2007). *Tras la primera ola. Condiciones sociales, opiniones y actitudes de los inmigrantes en Castilla-La Mancha*. Castilla-La Mancha: Comisiones Obreras.
- ONRUBIA FERNÁNDEZ, J. (2010). Vivienda e inmigración en España: situación y políticas públicas. *Presupuesto y Gasto Público*, 61, 273-310.
- PISOS.COM. (2014). *Informe anual de precios de alquiler*.
- RAYA, J. y DIAZ, L. (2014). *Informe sobre el mercado del alquiler*. TECNOCASA GROUP y Universitat Pompeu Fabra
- REQUENA CASANOVA, M. (2011). La tutela judicial del principio general de igualdad de trato en la Unión Europea: una jurisprudencia expansiva basada en una jerarquía de motivos discriminatorios. *Revista de Derecho Comunitario Europeo*, 40, 767-793.
- REY MARTÍNEZ, F. (2008). La discriminación múltiple, una realidad antigua, un concepto nuevo. *Revista Española de Derecho Constitucional*, 84, 251-283.
- REY MARTÍNEZ, F. (2014). Igualdad étnico racial. *Artículo no publicado*.
- RODRÍGUEZ YAGÜE, C. (2010). La no discriminación como límite al derecho de admisión. La negativa de acceso a lugares abiertos al público. *Revista Penal*, 25, 117-135.

SOS RACISMO BIZKAIA / CEAR EUSKADI (2012). *TESTING INMOBILIARIAS. Investigación sobre la discriminación en el acceso a una vivienda en alquiler de la población extranjera de Bilbao*. SOS Racismo -CEAR Euskadi.

TASENDE CALVO, J. (2008). El contrato de mediación inmobiliaria en la compraventa de vivienda. *Actualidad Civil*, 21, 2309-2341.

VALADÉS, D. (2011). La protección de los derechos fundamentales frente a particulares. *Anuario de derechos humanos*, 12, 439-470.

VERMONT LEGAL AID (2013). *Housing discrimination in Vermont rental markets*. Vermont Legal Aid, Inc.

VIVAS TESÓN, I. (2008). La horizontalidad de los derechos fundamentales. En VV.AA (Eds). *Bienes de la personalidad* (pp. 205-213). Murcia: Universidad de Murcia.

VV.AA. (2011). *Comentarios a la Ley de Extranjería y su nuevo Reglamento*. Granada: Comares.

Contacta SOS Racismo

Aragón. Zaragoza.
Espoz y Mina, 6-3º
50003 Zaragoza
Tfno. y Fax: 976 29 02 14
denuncias@sosracismoaragon.es
@SOSRacismoArag
FB:aragonsosracis

Asturies. Oviedo.
La Gascona, 12-3º
33001 Uviéu
Tfno: 985 203 122
Fax: 985 20 56 28
sosracismu@sosracismu.org
www.sosracismu.org

Bizkaia
Lapurdi, 7
48012 Bilbao
Tfno: 944 790 310
Fax: 944 790 498
bizkaia@sosracismo.org
www.sosracismo.org
@sosracismobiz
FB: sosarrazakeriabiz

Catalunya. Barcelona.
Rambla de Santa Mónica, 10
08002 Barcelona
Tfnos: 93 301 05 97 / 93 412 00 34
Fax: 93 268 16 37
Tfno. OID: 93 412 60 12
sosracisme@sosracisme.org
www.sosracisme.org
@SOSRacis
FB: SOS-Racisme-Catalunya

Galicia. A Coruña
Rúa Alcalde Lens, 34
15010 A Coruña
Tfno: 684 018 788
info@sosracismogalicia.org
www.sosracismogalicia.org
@SosGalicia
FB: Sos-Racismo-Galicia

Gipuzkoa

Paseo Zarategi, 100
20015 Donostia-San Sebastián
Tfnos: 943 24 56 27 / 943 24 56 26
sosarrazakeria@euskalnet.net
@Sos_Arrazakeria
FB: SOS-RacismoSOS-Arrazakeria

AMHER-SOS Arrazakeria

Latxunbe, 42
20120 Hernani
Tfnos 943 33 60 71 / 667 710 928
amhersosracismo@mugak.org
FB: Amher-Sos-Racismo

Mugak / Centro de documentación

Peña y Goñi, 13-1º
20002 Donostia-San Sebastián
Tfno: 943 32 18 11
Fax: 943 27 69 82
mugak@mugak.org
www.mugak.eu

SOS Arrazakeria

Pablo Iglesias, 11-2º piso
20100 Errenteria
Tfno 658 749 756
sosoarsoaldea@gmail.com
FB: Sos Arrazakeria Oarsoaldea

Comunidad de Madrid. Madrid.

Lavapies, 13 local
28012 Madrid
Tfno. y Fax: 91 559 29 06
info@sosracismomadrid.es
www.sosracismomad.org
@sosracismomad
FB: sosmadrid

Navarra. Pamplona.

Zapatería, 31-1º
31001 Iruñea- Pamplona
Tfno: 948 21 15 21
Fax: 948 22 62 14
sosarrazakeria.nafarroa@gmail.com
@SOSRacismoNafar
FB: sos.nafarroa

