

# TESTING: SIN CONEXIÓN:

## RESUMEN EJECUTIVO:

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



FEDERACIÓN  
S.O.S. RACISMO



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

# ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN .....	1
2. LA PROHIBICIÓN DE DISCRIMINACIÓN EN EL ACCESO A LA VIVIENDA.....	2
3. DESARROLLO DEL TESTING.....	3
4. CONSTRUCCIÓN DE LA MUESTRA .....	4
5. MENSAJES ENVIADOS.....	4
6. MENSAJES ENVIADOS Y RESPUESTAS. ....	6
7. LA VARIABLE GÉNERO.....	8
8. CONCLUSIONES.....	9

## 1. INTRODUCCIÓN

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

Es indudable que el principio general de igualdad es un principio básico de nuestro ordenamiento jurídico. El debate está en saber si este principio puede ser invocado directamente por cualquier persona afectada por comportamientos supuestamente arbitrarios de un particular o una entidad privada. Por otro lado, es importante diferenciar la prohibición de discriminación del derecho a la igualdad. El principio de igualdad formal recogido en el artículo 14 de la Constitución sería equivalente a una igualdad de trato, de manera que implica un trato desigual entre sujetos que se encuentran en situaciones iguales. Ahora bien, el artículo 14 CE no se identifica con la prohibición de toda diferenciación jurídico-formal. Junto a la dimensión formal de la igualdad está el material, ligada a la razonabilidad, de manera que es posible una situación desigual siempre que sea razonable. Y precisamente, lo que el art. 14 establece en su segunda parte es que la raza, la religión o el sexo no pueden actuar como criterios razonables a la hora de plantear una situación desigual.

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.

No obstante, lo anterior, existe un cierto consenso en considerar que más allá de la regulación legal de determinadas parcelas, la discriminación motivada por la raza, la orientación sexual o la religión tiene un plus de rechazo social que convierte a estas conductas en una cuestión de orden público cuando se den determinados factores (BILBAO, 2006). En primer lugar habrá que atender a la generalización de una conducta discriminatoria: no es lo mismo la discriminación aislada de una compañía de seguros en una póliza concreta, que el establecimiento de una norma interna que discrimine sistemáticamente a un colectivo determinado. Cuando concurre esta circunstancia, la decisión discriminatoria deja de ser un asunto estrictamente privado y pasa a ser un asunto de relevancia pública. En segundo lugar, es un dato decisivo la posición dominante o monopolística de la entidad discriminadora en el mercado: la única piscina abierta al público en una determinada localidad no podría excluir a determinadas categorías de personas por motivos de raza, sexo o creencias religiosas. Y el tercer factor a valorar es el de la posible afectación del núcleo esencial de la dignidad o integridad moral de la persona discriminada.

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 sino que el agente inmobiliario no interviene y es el propietario quien directamente realiza una oferta pública. 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.

## **2. LA PROHIBICIÓN DE DISCRIMINACIÓN EN EL ACCESO A LA VIVIENDA.**

Comenzando por el derecho penal, en el delito de denegación discriminatoria de prestaciones públicas del art. 511 CP, la conducta típica consiste en denegar una prestación pública a la que tenga derecho una persona física o jurídica, por parte de un funcionario o un particular encargado de un servicio público, por razón de su ideología, religión o creencias, su pertenencia a una etnia o raza, su origen nacional, su sexo, orientación sexual, situación familiar, enfermedad o discapacidad. Por otro lado, el artículo 512 CP amplía el delito de denegación discriminatoria de prestaciones al ámbito de la empresa o al ejercicio de la profesión entre particulares.

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

Si aplicamos estas consideraciones de índole penal a los alquileres de vivienda a través de plataformas digitales la primera conclusión a extraer es la ineficacia de la norma penal. En el supuesto de un particular que oferta un piso a través de una plataforma digital que actúa como intermediario el problema es que este particular no es un profesional que presta un servicio y por lo tanto no le es de aplicación el mencionado artículo 512 CP. Quedaría en todo caso por dilucidar si cabe exigir a la plataforma algún tipo de responsabilidad por permitir que la inmobiliaria inserte condiciones contrarias al principio de igualdad de trato.

Así las cosas, habrá que examinar qué previsiones contienen las diferentes normas para abordar el trato discriminatorio en el ámbito del comercio electrónico. El artículo 18 de la ley 34/2002 prevé unos códigos de conducta sobre los procedimientos para la detección y retirada de contenidos. Al regirse por lo establecido en la Ley 3/1991, podemos entender que cabría la elaboración de un código de conducta específico relativo a igualdad de trato y no discriminación.

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

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

En lo concerniente a las plataformas digitales hay que destacar la discriminación que cabe realizar a través de la Inteligencia Artificial. Emplear técnicas de big data para identificar patrones en las preferencias del consumidor permite mejorar las ofertas que las empresas hacen a sus clientes. La discriminación a través del algoritmo en procesos de selección de personal ha generado un interesante debate que esperamos se extienda a la adquisición de bienes y servicios a través de plataformas digitales como las que se exponen en el siguiente capítulo.

### 3. DESARROLLO DEL TESTING.

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

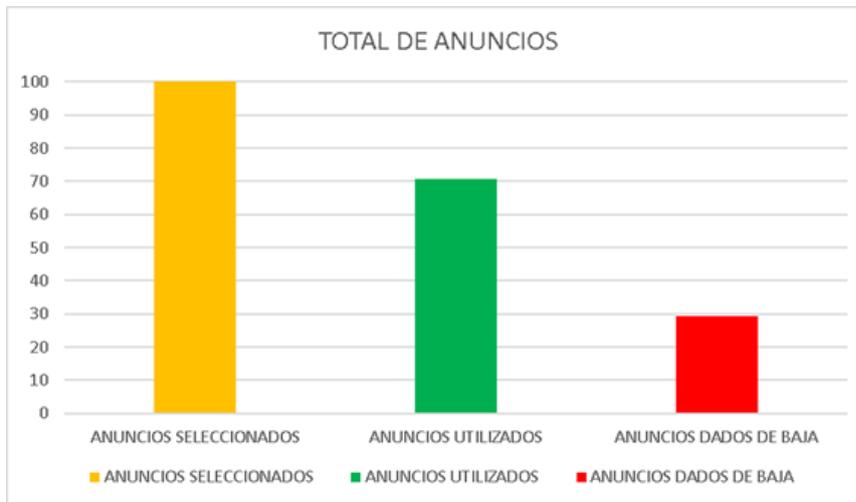
**Idealista:** La plataforma Idealista tiene como denominación legal Idealista S.A.U (Sociedad Anónima Unipersonal), es una compañía española fundada el 4 de octubre del año 2000. Esta empresa ofrece diferentes servicios, entre ellos facilitar un espacio para poder publicar o buscar, anuncios de venta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

**Mil anuncios:** En relación a la plataforma de Mil anuncios, es un sitio web donde todos los productos o servicios se proporcionan a través de Adevinta Spain. Es importante destacar que esta plataforma es parte de Adevinta junto con Fotocasa, habitacalia.com, infojobs.net, conches.net, etc.

#### 4. CONSTRUCCIÓN DE LA MUESTRA

Una vez escogidas estas dos plataformas seleccionamos anuncios de alquiler de viviendas en tres provincias: Málaga, Almería y Sevilla.

En Málaga se seleccionaron 56 anuncios, en Almería 25 y en Sevilla 57. En cuanto a los envíos hay que tener en cuenta que cada uno de estos anuncios genera 8 envíos correspondientes a los 4 perfiles seleccionados (español, magrebí, latino y africano) y desdoblados a su vez en la variable género.



Seleccionamos un total de 195 anuncios que equivalen al 100%. Tal como hemos explicado en un apartado anterior, la dinámica de estas plataformas y los anuncios insertados cambian con rapidez. De ahí que del total de anuncios seleccionados solo

hayan podido aprovecharse 138, dado que el resto fueron retirados durante la ejecución del testing y no se pudo completar el proceso de envío de los 8 usuarios.

#### 5. MENSAJES ENVIADOS

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

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

- **PERSONAS SUPUESTAMENTE AUTÓCTONAS**

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

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

- **PERSONAS SUPUESTAMENTE MAGREBÍES**

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

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

- **PERSONAS SUPUESTAMENTE LATINOAMERICANAS**

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

**Mensaje de Jorge Francisco:**

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

- **PERSONAS SUPUESTAMENTE AFRICANAS:**

**Mensaje de Manson Imomuam:**

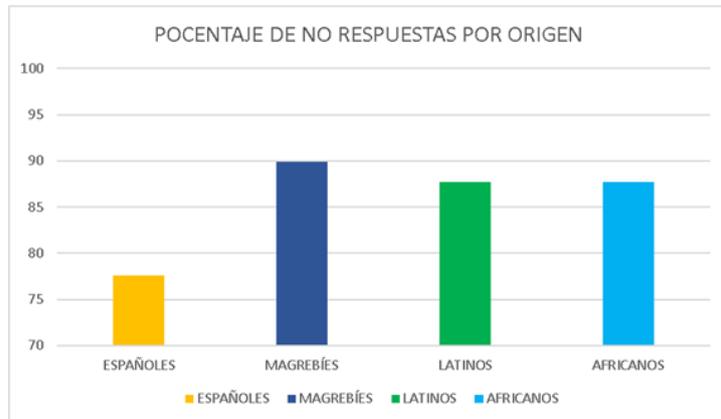
Hola. Soy Manson Imomuam, estoy viviendo y trabajando en Málaga, Almería o Andalucía, desde hace unos meses. Necesito encontrar un piso de alquiler, estoy trabajando como mecánico aquí. Me ha interesado este piso.

**Mensaje de Shana Touabay:**

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

## 6. MENSAJES ENVIADOS Y RESPUESTAS.

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



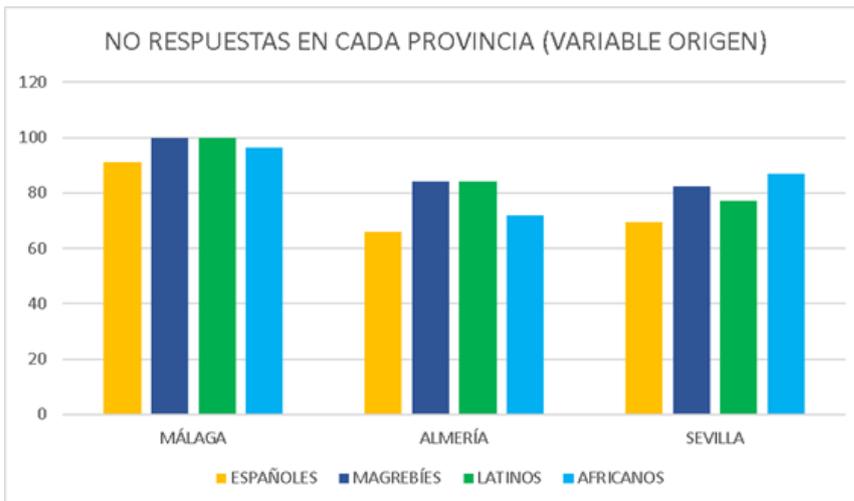
En total se enviaron 1.104 mensajes que equivalen al 100% de mensajes enviados a las 3 provincias y desde los 4 perfiles. Se obtuvieron 157 respuestas, es decir, que 947 mensajes no obtuvieron respuestas.

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

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

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

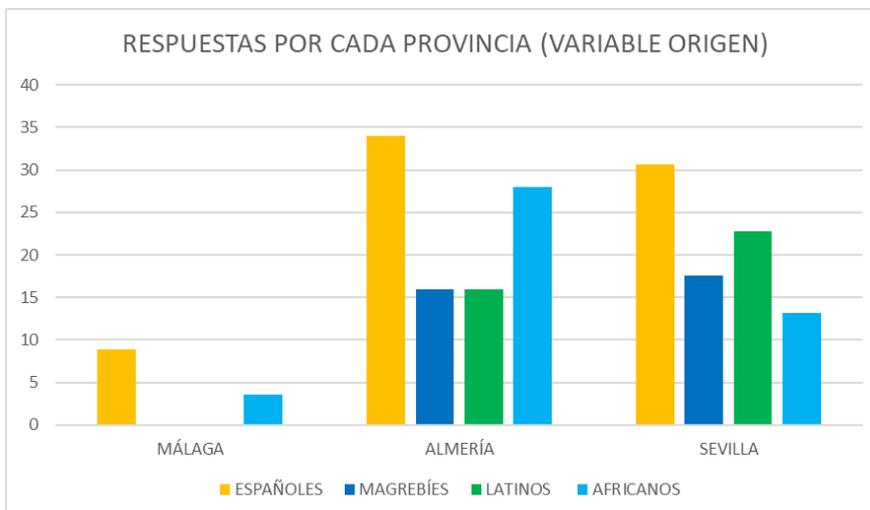
En general los resultados obtenidos difieren en cada provincia. Los españoles son el perfil que más respuestas obtiene y, por tanto, es el menos discriminado. A partir de ahí los resultados cambian.



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

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

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



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

## 7. LA VARIABLE GÉNERO.

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

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

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



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

tanto, un trato discriminatorio mayor.

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

## 8. CONCLUSIONES

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

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

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

de ésta respecto a la latinoamericana. En cuanto a la variable género, apenas se observan diferencias, siendo en todo caso los hombres quienes pueden sufrir un trato más desigual que las mujeres.

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