


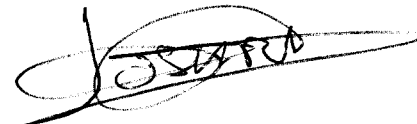
PROPOSICIÓN NO DE LEY RELATIVA A LA ERRADICACIÓN DE PRÁCTICAS DE
DISCRIMINACIÓN INMOBILIARIA

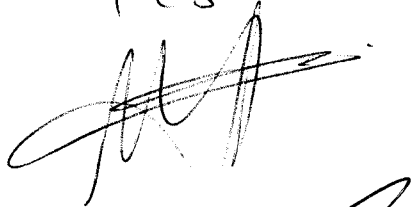
A LA MESA DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

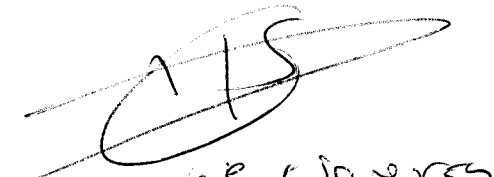
Los Grupos Parlamentarios abajo firmantes presentan al amparo de lo dispuesto en el artículo 193 y siguientes del vigente Reglamento del Congreso de los Diputados, la presente Proposición no de Ley relativa a la erradicación de prácticas de discriminación inmobiliaria para su debate en el Pleno.

Congreso de los Diputados, Madrid, mayo de 2025.

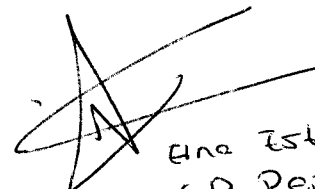

BNG (GMAx)


EH BIZKAIA

Tesh Sidi



OP. Espuora


GPP SUTAR


Ene Estrems
GP Republicana


Alberto Ibáñez
Compromís

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La profundidad de la crisis de la vivienda tiene un fuerte impacto en amplias capas de la sociedad y los datos evidencian un deterioro de las condiciones residenciales y un incremento de la exclusión residencial en general pero, afecta de manera particular a los colectivos que se encuentran en situación de mayor vulnerabilidad y, entre ellos, las personas migrantes tienen un mayor riesgo, tanto por su situación administrativa como por los procesos de discriminación que sufren en el acceso y en la tenencia de la vivienda.

De hecho, la vivienda es el ámbito en el que más personas señalan sentirse discriminadas, según recoge el último informe del Consejo para la Eliminación de la Discriminación Racial o Étnica (CEDRE), *Percepción de la discriminación por origen racial o étnico por parte de sus potenciales víctimas en 2024*. Este organismo, de hecho, ha expresado su preocupación sobre este tema a través de la *Recomendación sobre medidas para prevenir y erradicar la discriminación étnico-racial en el acceso al derecho humano a la vivienda* publicada en marzo de 2025.

Las prácticas discriminatorias han quedado documentadas en diversos estudios sobre el mercado inmobiliario, como el recientemente publicado por la asociación Provienda *¿Se alquila? (2) Racismo y segregación en el alquiler de vivienda*, que señala que el 99% de las agencias inmobiliarias aceptan prácticas discriminatorias que, o bien bloquean directamente el acceso a la vivienda de las personas extranjeras (en el 65% de los casos) o dificultan de alguna manera el acceso a la vivienda con el aumento de requisitos exigidos, representando la población migrante económica la que enfrenta mayores dificultades de acceso a la vivienda.

Además, el estudio evidencia un trato diferencial en la orientación de la búsqueda de vivienda. En primer lugar, el porcentaje de veces en que se informa que una vivienda no está disponible es mayor para personas extranjeras (47%) en comparación con personas nacionales (31%). En estos casos, a los solicitantes españoles se les ofrece el doble de alternativas al consultar por pisos similares (30% frente al 15% de los perfiles extranjeros) y se les sugiere una mayor diversidad de zonas, incluyendo aquellas de mayor estatus y menor presencia migrante.

Por el contrario, las opciones propuestas a personas extranjeras suelen concentrarse en barrios con alta presencia migrante, como cascos históricos, zonas populares con viviendas de los años 50 a 70 y áreas de baja densidad.

La discriminación inmobiliaria forma parte de la vulneración de derechos de las personas migrantes en el acceso a la vivienda. Según los datos de la encuesta EINSFOESSA de 2023, la situación de vivienda insegura alcanza a un 25% las personas en situación administrativa irregular y a un 36% la situación de vivienda inadecuada. Además, 7 de cada 10 tienen que asumir gastos excesivos de la vivienda que les dificulta mucho poder cubrir otros gastos esenciales. La falta de ingresos estables y suficientes les obliga muchas veces a vivir en casas

con importantes carencias de habitabilidad (el 17% con situaciones de insalubridad) o en hacinamiento grave (el 35%). Otras personas, el 24%, viven en hogares con tenencia de la vivienda en precario (frente al 5% con nacionalidad española).

Además, de acuerdo con las estadísticas (INE 2022), el 50% de las personas sin hogar tiene nacionalidad extranjera y constituyen un porcentaje importante de los asentamientos informales, siendo mayoritarias en los asentamientos agrícolas, donde *enfrentan una situación de vulnerabilidad e inseguridad extrema*.

La situación también resulta muy preocupante respecto al mercado del alquiler, al observar que el acceso a la vivienda a través del régimen de arrendamiento es mayoritario entre la población migrante. Según la Encuesta de Condiciones de Vida, para el año 2023, el 71,6 % de los hogares extranjeros extracomunitarios accedía a la vivienda mediante el alquiler, así como el 61,3% de los hogares conformado por población extranjera comunitaria. Es sabido que el acceso a la vivienda mediante régimen de arrendamiento se encuentra en una situación altamente tensionada y los requisitos para acceder a un alquiler están aumentando, lo que afecta especialmente a las personas migrantes y genera situaciones de discriminación y exclusión residencial.

Es necesario tener en cuenta a su vez que las dificultades en el acceso a una vivienda adecuada impactan gravemente en el ejercicio de otros derechos.

Como consecuencia directa, la discriminación residencial avoca a muchas personas migrantes hacia el subarriendo de habitaciones, provocando situaciones de hacinamiento y falta de garantías con respecto al alquiler tradicional de vivienda. Además, tiene un impacto directo para solicitar el reconocimiento de otros derechos, como es la reagrupación familiar y, por tanto, afecta a la protección de los derechos de la infancia. Asimismo, genera dificultades en el proceso de empadronamiento, debido a la negativa, en ocasiones, de la parte propietaria o de la arrendataria de facilitar la documentación que acredite la residencia. La falta de empadronamiento dificulta el acceso a otros derechos, conlleva la exclusión del sistema sanitario y dificulta el acceso al sistema escolar, vulnerando el derecho a la educación, además de impedir la solicitud de prestaciones económicas y sociales necesarias para la supervivencia en situaciones de exclusión social.

A pesar de todo ello, se observa que en España el número de denuncias y sanciones interpuestas a agencias inmobiliarias que discriminan a personas migrantes a la hora de acceder a una vivienda son prácticamente inexistentes, de hecho, solo se ha ejecutado un único expediente sancionador por parte del Ayuntamiento de Barcelona. Esta situación está producida tanto por la dificultad e inseguridad que encuentran las personas migrantes para denunciar estas prácticas, como por la falta de vigilancia efectiva por parte de las administraciones públicas.

Sin embargo, tenemos un marco normativo amplio sobre igualdad de trato y no discriminación que se ha ido desarrollando con el fin de consolidar el **artículo 14 de la Constitución** que establece la igualdad 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, pero que, en el ámbito de la vivienda, se incumple de forma sistemática.

Es necesario aplicar de manera efectiva la **Ley 15/2022, de 12 de julio, integral para la igualdad de trato y la no discriminación** que reconoce el derecho de toda persona a la igualdad de trato y no discriminación con independencia de la nacionalidad, edad o estatus de residencia y la prohibición de discriminación por cualquier condición o circunstancia personal o social (art. 2), y específicamente desarrolla en su **artículo 20 el derecho a la igualdad de trato y no discriminación en el acceso a la vivienda**, instando a las administraciones públicas a garantizar que las políticas de urbanismo y vivienda respeten el derecho a la igualdad de trato y prevengan la discriminación, incluida la segregación residencial y a tener en cuenta de manera específica las necesidades de las personas sin hogar y de las que se encuentren en situación de mayor vulnerabilidad o sean más susceptibles de sufrir alguna forma de discriminación.

Además, recoge que los prestadores de servicios de venta, arrendamiento, intermediación inmobiliaria, portales de anuncios, o cualquier otra persona física o jurídica que haga una oferta disponible para el público, estarán igualmente obligados a respetar en sus operaciones comerciales el derecho a la igualdad de trato y no discriminación.

La no discriminación y la igualdad de trato en relación con el acceso a la vivienda se encuentra también expresamente recogido en la **Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda**, que indica que todas las personas tienen derecho al uso y disfrute de una vivienda digna y adecuada (art. 6) y señalan como fines de las políticas públicas de vivienda eliminar cualquier tipo de discriminación, por cualquier razón, en el acceso a una vivienda y el disfrute de la misma, asegurando la integración, inclusión y cohesión social y territorial en las actuaciones y medidas de política de vivienda (art. 2.1); establece además como acción prioritaria del Estado la atención a los colectivos en situación de especial vulnerabilidad.

Y en relación al acceso a bienes y servicios, la **Ley Orgánica 4/2000, de 11 de enero, sobre derechos y libertades de los extranjeros en España y su integración social**, en su artículo 23, establece que son actos discriminatorios aquellos 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"* y *"Todos los que impongan ilegítimamente condiciones más gravosas que a los españoles o restrinjan o limiten el acceso al trabajo, a la vivienda[...]"*, prácticas que, en caso de no constituir delito, supondrían una infracción en materia de consumo, según los artículos 47.1.l) y n) 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 y otras leyes complementarias**.

Asimismo, el Derecho Internacional de los Derechos Humanos que protege el derecho a la vivienda (artículo 25 de la **Declaración Universal de los Derechos Humanos** y en artículo 11 del **Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales**, entre otros), específicamente, reconoce este derecho a las personas migrantes, independientemente de su situación administrativa o estatus de residencia, en la recomendación del **Comité para la**

Eliminación de la Discriminación Racial (2005) que señala la necesidad de “Suprimir los obstáculos que impidan a los no ciudadanos disfrutar de los derechos económicos, sociales y culturales, sobre todo en las esferas de la educación, la vivienda, el empleo y la salud; (...) Garantizar la igualdad en el disfrute del derecho a una vivienda adecuada a los ciudadanos y los no ciudadanos, especialmente evitando la segregación en materia de vivienda y velando por que las agencias inmobiliarias se abstengan de utilizar prácticas discriminatorias”.

Tenemos también un extenso desarrollo de la normativa comunitaria en este sentido, con la **Carta Social Europea** revisada (artículo 31) que reconoce el derecho a la vivienda adecuada y la **Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea** (artículo 34.3) o la **resolución del Parlamento Europeo, sobre el acceso a una vivienda digna y asequible para todos** (2019/2187(INI)) que enfatiza la necesidad de fortalecer la lucha contra la discriminación habitacional.

Es decir, existe un mandato claro para las administraciones públicas competentes, requiriendo a estas que garanticen la protección y prevención de situaciones discriminatorias en el ámbito del acceso y disfrute de la vivienda.

Es necesario por todo lo expuesto, adoptar medidas para acabar con las prácticas discriminatorias que tienen graves consecuencias en el acceso a una vivienda adecuada y asequible, garantizando el cumplimiento de manera efectiva de la legislación vigente sobre igualdad de trato y no discriminación y sobre el derecho a la vivienda.

PROPOSICIÓN NO DE LEY

Por las razones expuestas, el Grupo Parlamentario Plurinacional Sumar, a instancia de la Comisión Española de Ayuda al Refugiado (CEAR), la Federación de Consumidores y Usuarios CECU, Provivienda, Red Acoge, Asociación Rumiñahui y Coordinadora de Asociaciones Senegalesas de Cataluña, insta al Gobierno a adoptar las siguientes medidas para que las administraciones públicas actúen y sancionen de manera efectiva la discriminación inmobiliaria:

1. Adoptar medidas para que las autoridades competentes apliquen de manera efectiva la **Ley 15/2022, de 12 de julio, Integral de Igualdad de Trato y no Discriminación**, cuando particulares, empresas o inmobiliarias impidan acceder al alquiler y compra de vivienda por cuestiones de discriminación racial o étnica. Para ello es necesario constituir, reglamentar y dotar de recursos la Autoridad Independiente para la Igualdad de Trato y la No Discriminación, organismo cuyo fin es garantizar la independencia, acceso a la justicia y protección de las víctimas de discriminación. **Todo ello, respetando el marco competencial establecido y sin perjuicio de las competencias que correspondan a cada comunidad autónoma en materia de derecho civil, consumo y vivienda.**
2. Incorporar en el **Plan Estatal de Vivienda 2026 - 2029** medidas inclusivas y financiación suficiente para garantizar que garanticen un **acceso equitativo a la vivienda a todas las personas, independientemente de su origen o situación administrativa.**

3. **Regular los requisitos máximos y documentación necesarios para acceder a una vivienda en alquiler o compra de manera que se eviten procedimientos discriminatorios, sin menoscabo de las competencias que correspondan a cada comunidad autónoma en materia de derecho civil, consumo y vivienda.**
4. **Desarrollar programas de bolsas de alquiler asequible con figuras mediadoras y servicios de asesoramiento legal gratuitos en la firma de contratos para resolver conflictos relacionados con el alquiler o, cuando las competencias residan en otras administraciones, ofrecer mecanismos de financiación de estas políticas para garantizar el mismo fin. Este modelo evita las malas praxis, ofrece garantías y, además, es un sistema eficiente y eficaz para bajar los precios de mercado.**
5. **Elaborar campañas de información sobre los derechos de las personas arrendatarias dirigidas especialmente a la población migrante, con énfasis en la normativa de no discriminación residencial y programas de sensibilización dirigidos a profesionales del sector inmobiliario y propietarios, para prevenir conductas discriminatorias o, cuando las competencias residan en otras administraciones, ofrecer mecanismos de financiación de estas políticas para garantizar el mismo fin.**
6. **Incrementar los recursos para ejercer la vigilancia efectiva del mercado inmobiliario y la labor sancionadora como mecanismo disuasorio de prácticas de discriminación inmobiliaria.**
7. **Promover procedimientos accesibles, efectivos y seguros para facilitar la denuncia de víctimas de discriminación residencial, incluyendo la simplificación de los trámites, así como la asignación de asistencia legal gratuita, en coordinación con los servicios de identificación, registro y denuncia de casos de discriminación, como el Servicio de Atención a Víctimas de Discriminación Racial o Étnica del CEDRE.**
8. **Fomentar la investigación y recopilación sistemática de datos sobre la discriminación en el acceso a la vivienda, para analizar y publicar informes sobre estas prácticas.**