Más Madrid

A LA MESA DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

A medida que los algoritmos asumen un mayor protagonismo en las operaciones de empresas de todo tipo, emergen efectos desde el punto de vista económico que, inevitablemente, requieren ajustes regulatorios.

La implementación de algoritmos avanzados en el sector inmobiliario está transformando profundamente la manera de posicionar anuncios, determinar precios y personalizar servicios. Un ejemplo reciente es el desarrollo de un algoritmo automático de posicionamiento de anuncios, como el de Fotocasa Pro, que utiliza datos para aumentar la visibilidad de ciertas propiedades basándose en variables clave como la ubicación, calidad de las fotos y precio competitivo .

Si bien estas herramientas aumentan la eficiencia del mercado, también surgen preocupaciones en torno a la transparencia, posibles sesgos algorítmicos, y el impacto en la competencia justa dentro del sector. En este contexto, es imperativo garantizar que la implementación de estos algoritmos respete principios éticos, sea transparente para los usuarios y fomente la competitividad sin excluir a actores más pequeños.

Por otra parte, la práctica conocida como fijación de precios, que implica acuerdos entre actores de un mismo mercado para mantener, o estabilizar, un precio fijo mediante el control de la oferta y la demanda, ha sido históricamente clasificada como anticompetitiva y objeto de sanciones por parte de los reguladores. Esta estrategia busca, por lo general, maximizar las ganancias de los vendedores.

Sin embargo, la dinámica cambia radicalmente cuando quienes participan en este comportamiento no son personas, sino algoritmos. Cada vez es más común que los vendedores empleen algoritmos inteligentes para determinar precios, lo que genera comportamientos colusivos de manera automática, aunque no premeditada. Un ejemplo evidente ocurre en el mercado inmobiliario, donde plataformas como Idealista o Fotocasa influyen en los oferentes de propiedades para uniformar precios y maximizar beneficios. Estas plataformas, a través de reglas derivadas de la evolución del mercado, provocan un aumento sistemático de los precios, lo que perjudica a los compradores. Aunque el comportamiento es colusivo, no resulta de una conspiración consciente, sino del diseño de los algoritmos que facilitan la coordinación entre los participantes.

Este fenómeno no se limita al sector inmobiliario. Sectores como la hotelería, el agropecuario, los combustibles y la automoción ya han experimentado litigios relacionados con el uso de algoritmos. En estos casos, combatir estas prácticas es complejo, ya que los algoritmos simplemente ejecutan las tareas para las que fueron diseñados. Aunque detrás de cada algoritmo hay responsables, la ausencia de una estrategia deliberada por parte de los actores del mercado dificulta la tipificación del delito.

Debemos dar ya protección a la ciudadanía y consumidores contra las distorsiones de mercado generadas por los algoritmos, dado que, a todas luces, actualmente es insuficiente aplicar las leyes existentes y es necesario adaptarlas a estas nuevas circunstancias, y se requiere una constante tarea de actualización de la regulación.

Por todo ello se presenta la siguiente:

PROPOSICIÓN NO DE LEY

El Congreso de los Diputados insta al Gobierno a:

- Garantizar la protección de los derechos digitales de los ciudadanos, contenidos tanto en el *Título X de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales* como en la *Carta de Derechos Digitales,* así como la transparencia y equidad en el tratamiento de los datos para la prestación de los servicios de portales inmobiliaria mediante instrumentos algorítmicos.
- Regular para que los portales inmobiliarios proporcionen información clara y accesible sobre cómo funcionan los algoritmos de posicionamiento de anuncios, indicando los factores que influyen y realicen periódicamente auditorías independientes sobre sus algoritmos para que verifiquen que no generan prácticas discriminatorias ni desventajosas para determinados segmentos.
- Establecer normas sobre el diseño y funcionamiento de algoritmos que aseguren la igualdad de trato a las propiedades, independientemente de su ubicación o rango de precios y reforzar y adoptar las normativas existentes, especialmente aquellas ya aprobadas por la Unión Europea, para garantizar que los algoritmos respeten los derechos de los usuarios, especialmente en el manejo de datos personales sensibles. Esta normativa debe garantizar que los portales a notifiquen a los usuarios cómo se utilizan sus datos para el posicionamiento de anuncios y permitirles optar por no ser incluidos en ciertos análisis algorítmicos y los anuncios cuya visibilidad haya sido impulsada por pago o criterios algorítmicos lo indiquen explícitamente. Además, los portales deban ofrecer a los anunciantes información detallada sobre por qué su anuncio ha sido clasificado de determinada manera.
- Crear un organismo en la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia que supervise el impacto de los algoritmos y la libre competencia en el sector inmobiliario,

asegurando que pequeños propietarios y agencias tienen las mismas oportunidades de posicionamiento que los grandes actores del sector.

- Promover formación especializada para desarrolladores y gestores de datos en el sector inmobiliario sobre cómo identificar y corregir sesgos en los algoritmos.
- Financiar proyectos de innovación en inteligencia artificial y algoritmos éticos que puedan ser adoptados por pequeños operadores inmobiliarios.
- Reconocer públicamente a los portales que implementen prácticas justas y transparentes en sus algoritmos.
- Establecer un mecanismo que permita a los usuarios y anunciantes cuestionar decisiones tomadas por los algoritmos (por ejemplo, la exclusión o baja visibilidad de un anuncio).

Palacio del Congreso
17 de Marzo de 2025

Teslem Andala Ubbi(Tesh Sidi)
Diputada