Consejo Consultivo de Canarias

D I C T A M E N 2 5 3 / 2 0 2 6

(Pleno)

San Cristóbal de La Laguna, a 26 de junio de 2026.

Dictamen solicitado por el Excmo. Sr. Presidente del Gobierno de Canarias en relación con el *Proyecto de Decreto por el que se regula el programa Hipoteca Joven-Mi Primera Vivienda de Canarias (EXP. 215/2026 PD)*[*].

F U N D A M E N T O S

I

Sobre la solicitud y preceptividad del dictamen

1. El Presidente del Gobierno de Canarias, al amparo del art. 11.1.B.b) en relación con el art. 12.1 de la Ley 5/2002, de 3 de junio, del Consejo Consultivo de Canarias (LCCC), solicita dictamen preceptivo sobre el *Proyecto de Decreto por el que se regula el Programa Hipoteca Joven-Mi Primera Vivienda de Canarias.*

Se acompaña a la solicitud de Dictamen el preceptivo certificado del acuerdo de toma en consideración gubernativo del Proyecto de Decreto (PD) y de solicitud de dictamen, adoptados en sesión del Consejo de Gobierno celebrada el 18 de mayo de 2026 (art. 50.1 del Reglamento de Organización y Funcionamiento del Consejo Consultivo de Canarias, aprobado por Decreto 181/2005, de 26 de julio).

2. El carácter preceptivo del dictamen deriva del art. 11.1.B.b) LCCC, ya que se dictaminarán de forma obligatoria los proyectos de reglamento de ejecución de leyes autonómicas, de desarrollo de normas básicas del Estado y, en su caso, de normas de la Unión Europea.

En este caso, nos hallamos ante un Reglamento ejecutivo de la Ley 9/2025, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para 2026, en concreto en virtud de lo dispuesto en su art. 67, a), en relación con su Disposición final decimoséptima.

---

[*] **Ponente: Sra. Luengo Orol.**

Dispone el citado precepto y la Disposición final decimoséptima lo siguiente:

«- Artículo 67. Otras garantías de la Comunidad Autónoma de Canarias.

La Comunidad Autónoma de Canarias podrá conceder las siguientes garantías de tipología diferente a los avales:

a) Para las operaciones de crédito exterior o interior que se concreten con las entidades financieras, hasta un importe máximo de 3.000.000 euros, destinados a las personas que resulten beneficiarias del programa que regule la concesión de la Hipoteca Joven – Mi Primera Vivienda de Canarias.

- Disposición final decimoséptima. Desarrollo de la ley.

Se autoriza al Gobierno para dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo de la presente ley».

En aplicación de esta disposición, el presente PD desarrolla lo dispuesto en el art. 67, a), estableciendo los requisitos de carácter subjetivo, objetivo y temporal para otorgar las garantías, el procedimiento a seguir para su concesión, las obligaciones de los prestatarios y de las entidades financieras adheridas y las funciones del Instituto Canario de la Vivienda en la materia, por lo que, como ya se ha señalado, el dictamen es preceptivo.

3. La solicitud de dictamen ha sido cursada por el procedimiento ordinario.

II

Procedimiento de elaboración de la norma

1. La presente iniciativa reglamentaria se rige, en cuanto a su procedimiento de elaboración y aprobación, por lo dispuesto en los arts. 68 y 80 de la Ley 4/2023, de 23 de marzo, de la Presidencia y del Gobierno de Canarias -en adelante, LPGC-. Igualmente, resulta de aplicación el Decreto 15/2016, de 11 de marzo, del Presidente, por el que se establecen las normas internas para la elaboración y tramitación de las iniciativas normativas del Gobierno y se aprueban las directrices sobre su forma y estructura -en adelante, Decreto 15/2016- en lo que no se oponga, contradiga o resulte incompatible con la norma legal citada, de acuerdo con lo establecido en la disposición derogatoria única de la LPGC.

2. Por lo que a la concreta tramitación se refiere, consta en el expediente remitido a este Consejo Consultivo, además del texto del PD y el certificado del

Acuerdo gubernativo antes aludido, la emisión y realización de los siguientes informes y trámites preceptivos:

- Consulta pública previa sobre la iniciativa normativa realizada mediante la publicación, a través del Portal web de Participación Ciudadana del Gobierno de Canarias, de un informe elaborado por la Dirección del Instituto Canario de la Vivienda (en adelante ICV) el 31 de marzo de 2025, en el que se expone la necesidad y oportunidad de elaboración de la norma, cuál es su objetivo y los problemas que se pretenden solucionar [art. 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas –en adelante, LPACAP-, art. 80.2 LPGC y norma tercera, apartado 1, letra f), en relación con la norma octava, del Decreto 15/2016]. De conformidad con lo señalado en posterior informe de la citada Dirección, de fecha 21 de julio de 2025, este proceso de consulta previa estuvo activo entre los días 2 a 16 de abril de 2025. Este informe incorpora un cuadro resumen de las sesenta y siete aportaciones realizadas, así como su valoración.

- Informe justificativo de la iniciativa reglamentaria, emitido por el director del ICV con fecha 16 de julio de 2025 (art. 80.4 LPGC y norma octava, apartado 1, y novena del Decreto 15/2026), en el que se analizan los siguientes aspectos:

1) Identificación de la situación jurídica y de hecho.

2) Justificación del proyecto.

3) Aspectos técnico-jurídicos.

4) Impactos normativos requeridos por las normas sectoriales:

4.1. Informe de impacto por razón de género del proyecto normativo (exigido por el apartado 2 del art. 6 de la Ley 1/2010, de 26 de febrero, Canaria de Igualdad entre Mujeres y Hombres), así como de evaluación de impacto normativo sobre la identidad y expresión de género o las características sexuales (art. 13 de la Ley 2/2021, de 7 de junio, de igualdad social y no discriminación por razón de identidad de género, expresión de género y características sexuales).

4.2. Informe de impacto empresarial, al amparo de lo dispuesto en el art. 17 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Fomento y Consolidación del Emprendimiento, el Trabajo Autónomo y las PYMES en la Comunidad Autónoma de Canarias.

4.3. Informe sobre impacto en la infancia y adolescencia, conforme a lo previsto en el art. 22 *quinquies* de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, de modificación parcial del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en la redacción dada por el apartado veintiuno del art. 1 de la Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia.

4.4. Informe de impacto en la familia, según lo indicado en la Disposición adicional décima de la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas, en la redacción dada por el apartado tres de la Disposición final quinta de la Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia.

4.5. Informe por razón del cambio climático [apartado 3 h) del art. 26 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno].

4.6. Informe de impacto normativo en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, de conformidad con la Disposición Adicional quinta de la Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad.

4.7. Análisis de impacto normativo sectorial.

5) Efectos económicos y sociales, que se acompaña del cuestionario económico contenido el Anexo I del informe.

6) Participación ciudadana.

- Orden conjunta del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Movilidad y de la Consejera de Hacienda y Relaciones con la Unión Europea, suscrita el 25 de julio de 2025, previa propuesta de la Dirección del ICV, por la que se resuelve iniciar el procedimiento de elaboración del *Proyecto de Decreto por el que se regula la concesión de avales a las personas beneficiarias del programa previsto en el art. 66.1.c) de la Ley 5/2024, de 26 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad autónoma de Canarias para 2025*.

- Informe de supervisión de la valoración del impacto de género de la norma reglamentaria proyectada, elaborado por la Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Movilidad (Unidad de Igualdad de Género) con fecha 5 de agosto de 2025 (art. 68.2 de la Ley 1/2010, de 26 de febrero, Canaria de Igualdad entre Mujeres y Hombres).

En esta misma fecha se remite el informe de iniciativa reglamentaria, el texto del proyecto de decreto y el citado informe de supervisión al Instituto Canario de Igualdad a efectos de que por este Organismo se realice el seguimiento de los informes de todos los departamentos y proceda a la elaboración de un informe anual sobre el grado de avance de la igualdad de género en Canarias a través de la normativa y las políticas públicas del Gobierno de Canarias (Ley 1/2010, de 26 de febrero, Canaria de Igualdad entre Mujeres y Hombres y Directriz Séptima del Acuerdo del Gobierno de 26 de junio de 2017, por el que se establecen las directrices para la elaboración y contenido básico del informe de impacto de género en los proyectos de ley, disposiciones reglamentarias y planes que apruebe el Gobierno de Canarias).

- Informe de la Dirección General del Tesoro y Política Financiera de la Consejería de Hacienda y Relaciones con la Unión Europea, emitido el 19 de septiembre de 2025 [art. 34.2, h) del Reglamento Orgánico de la citada Consejería, aprobado por Decreto 107/2024, de 31 de julio].

Tras este informe y atendiendo a las observaciones realizadas se realizan diversas modificaciones al texto inicialmente propuesto, entre ellas la del título de la norma, que pasa a denominarse *Proyecto de Decreto por el que se regula el Programa Hipoteca Joven-Mi Primera Vivienda de Canarias*, al no corresponder propiamente la regulación prevista, según fundamenta el citado informe, «*a un programa de avales en sentido estricto* (...) *sino que se trata de articular en el proyectado programa una serie de garantías en forma de depósitos en entidades de crédito, adscribiéndose el presupuesto objeto de la actuación (constitución de depósitos-capítulo 8) a la consejería competente en materia de vivienda».*

- Informe de la Oficina Presupuestaria de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Movilidad, emitido el 17 de octubre de 2025, de conformidad con el art. 2.2.f) del Decreto 153/1985, de 17 de mayo, por el que se crean las oficinas presupuestarias de las Consejerías del Gobierno de Canarias.

- Informe de la Dirección General de Planificación y Presupuesto de 1 de diciembre de 2025, de conformidad con el art. 27.2, h) del Reglamento Orgánico de la Consejería de Hacienda y Relaciones con la Unión Europea, aprobado por Decreto 107/2024, de 31 de julio.

Este informe se emite tras un previo requerimiento a la Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Movilidad, al amparo de lo

dispuesto en el art. 74 de la Ley 5/2024, de 26 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para 2025, para que aportase informe de la Intervención General relativo a los efectos de la operación en el déficit, de acuerdo con las normas del Sistema Europeo de Cuentas Nacionales y Regionales (SEC 2010). Este informe es emitido el 19 de noviembre de 2025.

El informe de la Dirección General de Planificación y Presupuestos, entre otras consideraciones, estima la procedencia de aportar al expediente un estudio económico detallado que evalúe el importe al que podría ascender la ejecución de garantías, a fin de realizar una estimación precisa de las posibles repercusiones sobre el presupuesto de la consejería competente en materia de vivienda. Este informe, de carácter externo, es aportado en el mes de marzo de 2026.

- Informe de la Dirección General de Relaciones con la Unión Europea, emitido con fecha 5 de diciembre de 2025, relativo al análisis de compatibilidad de la norma proyectada con la normativa europea de la competencia (art. 4 del Decreto 100/1999, de 25 de mayo, de medidas para garantizar el cumplimiento de las normas comunitarias que limitan la concesión de ayudas de estado). Este informe se emite con carácter favorable, al no considerarse ayudas de Estado el programa que regula.

- Trámite de consulta a las Consejerías en que se organiza la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, iniciado el 9 de diciembre de 2025 [art. 80.6 LPGC y norma tercera, punto 1, letra e), del Decreto 15/2016]. En el plazo concedido formuló observaciones la Secretaría General Técnica de la Consejería de Hacienda y Relaciones con la Unión Europea (23 de diciembre de 2025), que adjunta las realizadas por la Dirección General del Tesoro y Política Financiera (15 de diciembre de 2025) y por la Intervención General (22 de diciembre de 2025).

Consta en el expediente informe de la Dirección del ICV de fecha 12 de marzo de 2026 en el que se realiza el análisis y valoración de observaciones presentadas.

- Documentación relativa al cumplimiento del trámite de información pública, que se efectuó mediante anuncio publicado en el Portal de Participación Ciudadana, así como en el portal web de la Consejería competente en materia de vivienda y en el del Instituto Canario de la Vivienda, durante un periodo de veinte días hábiles.

Se otorgó asimismo trámite de audiencia a las organizaciones o asociaciones que agrupan o representan a las personas cuyos derechos o intereses legítimos se puedan ver afectados por la norma y cuyos fines guardan relación directa con su objeto. Este

trámite fue asimismo concedido a los Cabildos insulares y la Federación Canaria de Municipios (FECAM).

Durante estos trámites presentaron alegaciones diversos particulares, la Asociación Española de Banca, la entidad (...), así como el Cabildo de La Palma y la FECAM.

Las observaciones efectuadas en estos trámites han sido objeto de valoración en informe de la Dirección del ICV de fecha 12 de marzo de 2026.

- Certificación expedida por el secretario del ICV, relativo al Acuerdo adoptado por la Comisión de Vivienda en sesión celebrada el 18 de marzo de 2026, en el que se informó favorablemente el PD.

- Informe de la Viceconsejería de los Servicios Jurídicos de 1 de abril de 2026, emitido de conformidad con lo dispuesto en el art. 20.f) del Decreto 19/1992, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento del Servicio Jurídico del Gobierno de Canarias.

Las observaciones efectuadas por la Viceconsejería han sido objeto de valoración en informe de la Dirección del ICV de 6 de mayo de 2026 y aceptadas, con la única excepción de la relativa al art. 16 PD por las razones que se vierten en el propio informe.

- Memoria de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Movilidad, de fecha 9 de abril de 2026, relativa a las medidas de simplificación administrativa, reducción de cargas y mejora en la tramitación del procedimiento administrativo.

- Informe de la Dirección General de Modernización y Calidad de los Servicios Públicos, de fecha 17 de abril de 2026, sobre la aplicación de los principios de simplificación y racionalización administrativa a los procedimientos de la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias [arts. 82.1 LPGC, 7 y siguientes del Decreto 48/2009, de 28 de abril, 83,c) y 84.c) del Reglamento Orgánico de la Consejería de Presidencia, Administraciones Públicas, Justicia y Seguridad, aprobado por Decreto 108/2024, de 31 de julio].

Las observaciones efectuadas han sido objeto de valoración en informe de la Dirección del ICV de 6 de mayo de 2026.

- Informe de legalidad, de fecha 11 de mayo de 2026, emitido por la Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Movilidad [art. 15.5, a) del Decreto 212/1991, de 11 de septiembre, de organización de los Departamentos de la Administración Autonómica de Canarias en relación con la Norma cuarta, apartado 1, del Decreto 15/2016].

- Informe de la Comisión Preparatoria de Asuntos del Gobierno de 12 de mayo de 2026 [art. 2 del Decreto 43/2024, de 16 de abril, del Presidente, por el que se regula la Comisión Preparatoria de Asuntos del Gobierno y de las Comisiones Delegadas del Gobierno].

3. Por último, en el Preámbulo del PD se alude a que la aprobación de la iniciativa y el texto de la misma aseguran el cumplimiento de los «*principios de buena regulación*» a que hace referencia el art. 129 LPACAP, cuya aplicación a la potestad reglamentaria de las Comunidades Autónomas confirmó en su Fundamento Jurídico séptimo, apartado b), la sentencia del Tribunal Constitucional n.º 55/2018, de 24 de mayo, y que han sido recogidos expresamente como mandato para la elaboración normativa en los arts. 66 y 80.5 LPGC.

En este sentido, en el Preámbulo del PD se justifica que «por lo demás, este decreto se adecua a los principios de buena regulación establecidos en el artículo 129.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en relación con lo previsto en el artículo 66 de la Ley 4/2023, de 23 de marzo, de la Presidencia y del Gobierno de Canarias.

Así pues, de acuerdo con los principios de necesidad y eficacia, este decreto se justifica por una razón de interés general, como es facilitar al colectivo de población de hasta cuarenta años inclusive y sin límite de edad, a las familias con menores a su cargo, el acceso a los créditos hipotecarios para la adquisición en régimen de propiedad de su primera vivienda. La presente iniciativa normativa se considera el instrumento más eficaz para garantizar la consecución de dicha ayuda, toda vez que es de aplicación inmediata y la participación de las entidades financieras colaboradoras agilizan su aplicación, realizando el estudio de las condiciones económicas de las personas solicitantes de los préstamos hipotecarios, sin generar carga de trabajo adicional al Instituto Canario de la Vivienda.

Conforme al principio de proporcionalidad, el presente Decreto contempla la regulación imprescindible de la necesidad a cubrir. Los aspectos procedimentales que no se regulan se regirán por la legislación del procedimiento administrativo general. Por otra parte, y para garantizar el principio de seguridad jurídica, el Decreto se ha

redactado de manera coherente con el resto del ordenamiento jurídico vigente. Además, en aplicación del principio de transparencia, se posibilita el acceso sencillo, universal y actualizado a la normativa en vigor y a los documentos propios de su proceso de elaboración, a través del Portal de Transparencia del Gobierno de Canarias.

Finalmente, en aplicación del principio de eficiencia, este decreto evita la imposición a sus personas destinatarias de cargas administrativas innecesarias o accesorias. La norma pretende incidir favorablemente en el acceso a la vivienda en propiedad de un colectivo que, aún con capacidad de pago de las cuotas hipotecarias mensuales, dispone de una capacidad de ahorro insuficiente».

Con ello se cumple el mandato legal establecido en los citados preceptos, justificándose la adecuación de la norma proyectada a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia.

III

Objeto, justificación y estructura del PD

1. El presente PD tiene por objeto facilitar en la Comunidad Autónoma de Canarias el acceso a la primera vivienda en régimen de propiedad a las personas de edad igual o inferior a cuarenta años y, sin límite de edad, a familias con menores a su cargo, a través de la regulación del Programa Hipoteca Joven-Mi Primera Vivienda.

Este Programa contempla una línea de garantías con la que se pretende ofrecer cobertura, de forma temporal y parcial, frente al riesgo de impago de créditos hipotecarios suscritos para la adquisición de la primera vivienda por las personas destinatarias del citado Programa.

2. De conformidad con lo explicitado en el Preámbulo de la norma proyectada, la regulación prevista se justifica en los siguientes términos:

« (…) el Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025, aprobado mediante Acuerdo del Gobierno de Canarias de 18 de diciembre de 2020 (BOC n.º 3, de 7 de enero de 2021), pone de manifiesto que las precarias condiciones laborales de las personas jóvenes al incorporarse al mundo laboral (temporalidad, bajas rentas salariales, etc) le dificulta el acceso a un crédito financiero para la compra de una primera vivienda. Igualmente, la situación de emergencia habitacional en Canarias, declarada de interés general excepcional en el artículo 2 del Decreto ley 1/2024, de

19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, evidencia la necesidad de políticas que faciliten el acceso a la vivienda, especialmente para el colectivo juvenil. De hecho, el significativo retraso en la edad de emancipación de la población joven está directamente relacionado con sus dificultades para acceder a una primera vivienda en propiedad, debido a la insuficiencia inicial de ahorro para obtener un crédito hipotecario de las entidades financieras.

En efecto, el acceso a la primera vivienda en régimen de propiedad está vinculado en gran medida a la obtención de un crédito hipotecario que permita satisfacer el importe de la compraventa. Estos créditos cuentan con limitaciones normativas y económicas que dificultan su acceso a un colectivo relevante de personas que, siendo solventes, no cuentan con ahorros suficientes para cubrir el importe no financiado. Así, conforme a lo previsto en el artículo 5 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, las entidades financieras no pueden ofrecer financiación susceptible de titulización a través de préstamos hipotecarios de más del 80 por ciento del precio de la vivienda adquirida, sin perjuicio de las excepciones previstas en el citado precepto».

Por ello y a tenor de esta problemática, como también pone de relieve el Preámbulo, *«resulta imprescindible implementar un desarrollo reglamentario destinado a solventar las referidas dificultades para el acceso a su primera vivienda del colectivo de población de hasta cuarenta años inclusive y, sin límite de edad, a las familias con menores a su cargo»*

3. Finalmente, en cuanto a su estructura y contenido, el PD consta de:

- Una parte introductoria, denominada adecuadamente «*Preámbulo*», donde se justifica la iniciativa normativa, los principios de buena regulación y, de forma sucinta, el marco competencial a cuyo amparo encuentra cobertura la modificación que se pretende aprobar.

- Una parte dispositiva integrada por dieciséis artículos, distribuidos en cuatro Capítulos, destinados, respectivamente, a las «*Disposiciones Generales*» (arts. 1 a 3), a las «*Personas destinatarias del Programa Hipoteca Joven-Mi Primera Vivienda*» (arts. 4 al 6), a la «*Adhesión de las entidades financieras colaboradoras a la línea de garantías del Programa Hipoteca Joven-Mi Primera Vivienda*» (arts. 7 a 13) y, finalmente, a las «*Funciones de la Administración Pública de la Comunidad autónoma de Canarias*» (arts. 14 a 16).

- Una parte final, integrada por dos Disposiciones adicionales, dedicadas a la gestión de las cuentas bancarias (primera) y a la publicación de los préstamos garantizados en la Base de Datos Nacional de Subvenciones (segunda) y tres Disposiciones finales, referidas a la atribución de facultades ejecutivas a la persona titular de la Consejería con competencias en materia de vivienda (primera), a la actualización por el Consejo de Gobierno del importe del precio máximo de la vivienda a adquirir (segunda) y a la entrada en vigor de la norma, que se producirá el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias.

IV

Marco competencial de la Comunidad Autónoma

1. Conforme al art. 148.3 CE, todas las Comunidades Autónomas tienen asumida en sus Estatutos de Autonomía, sin excepción, la competencia plena en materia de vivienda. Por tanto, los legisladores autonómicos pueden formular completos programas normativos de la acción pública en la materia.

Por su parte, el art. 14 del Estatuto de Autonomía de Canarias, reformado por Ley Orgánica 1/2018, de 5 de noviembre, establece que las Administraciones deben promover políticas públicas que favorezcan la emancipación de la población joven, facilitándoles el acceso a la vivienda para que puedan desarrollar su propio proyecto de vida y participar en igualdad de derechos y deberes en la vida social y cultural, en los términos que establezcan las leyes.

De este modo, el título competencial de la Comunidad Autónoma de Canarias es el recogido en el art. 143 del Estatuto de Autonomía, por el que se atribuye a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de vivienda, que incluye, en todo caso, la planificación, ordenación, gestión, promoción pública, fomento, inspección, control de calidad, sanción y demás actuaciones relacionadas, así como la regulación de la función social y habitacional de la vivienda y de las condiciones de accesibilidad, eficiencia energética e innovación tecnológica.

Sobre esta competencia ya ha tenido ocasión de pronunciarse este Consejo en diversas ocasiones, dictámenes a los que nos remitimos a fin de evitar reiteraciones innecesarias (Dictámenes 28/1999, de 25 de marzo, 94/2001, de 17 de septiembre, Dictámenes 15/2003, de 4 de febrero, 2/2004, de 8 de enero, 3/2004, de 16 de enero, 31/2004, de 29 de marzo, 18/2005, de 13 de enero, y 46/2005, de 4 de marzo, 47/2006, de 16 de febrero, 54/2006, de 24 de febrero, 548/2009, de 9 de

octubre, 50/2020, de 4 de febrero, 7/2021, de 14 de enero, 503/2022, de 22 de diciembre y 50/2026, de 11 de febrero, entre otros).

Por otra parte, además del título competencial en materia de vivienda, la Comunidad Autónoma tiene competencia para aprobar las normas de procedimiento administrativo que deriven de las particularidades del derecho sustantivo de Canarias (art. 106.1 c) del Estatuto de Autonomía, sobre la que también este Consejo se ha pronunciado en diversas ocasiones y a cuyos Dictámenes nos remitimos (entre otros, Dictámenes 502/2021 y de 19 de octubre,198/2022, de 18 de mayo).

2. En lo que concierne al rango normativo de la disposición proyectada, se ha de señalar que el art. 50.3 del Estatuto de Autonomía atribuye al Gobierno de Canarias el ejercicio de la potestad reglamentaria. Previsión que se concreta en el art. 28, letra d) LPGC, al establecer que «*en ejercicio de las funciones relativas a la iniciativa legislativa, a la legislación delegada y a la potestad reglamentaria, corresponde al Gobierno: d) Ejercer la potestad reglamentaria, en los términos establecidos en el Estatuto de Autonomía, la presente ley y el resto del ordenamiento jurídico*», debiendo adoptar la forma de Decreto las disposiciones de carácter general emanadas del Gobierno [art. 77.1, letra a) del precitado texto legal].

Sentado lo anterior, resulta oportuno indicar que, en el caso analizado, el rango jerárquico -reglamentario- de la norma proyectada y la competencia del Gobierno de Canarias para emprender esta regulación se deriva de la habilitación al desarrollo reglamentario contenida en la Disposición final decimoséptima de la Ley 9/2025, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para 2026.

A la vista de lo expuesto anteriormente y, por tanto, del llamamiento que efectúa la propia Ley al reglamento para efectuar su desarrollo/ejecución, se ha se ha de concluir que el rango de la disposición normativa proyectada resulta adecuado.

V

Observaciones al contenido del PD

1. El Proyecto de Decreto, en desarrollo como ya se ha señalado de lo dispuesto en el art. 67, a) de la Ley 9/2025, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma para 2026, regula el otorgamiento de una garantía que ofrezca cobertura temporal y parcial al riesgo de impago de préstamos hipotecarios

suscritos para la adquisición de la primera vivienda por las personas destinatarias del Programa Hipoteca-Joven-Mi primera Vivienda.

En cuanto al colectivo de las personas destinatarias, ha de tratarse de personas físicas mayores de edad de hasta cuarenta años, y, sin límite de edad, a las familias con menores a su cargo.

Conforme a la regulación prevista, la garantía de la Comunidad Autónoma de Canarias se otorgará a través de entidades financieras colaboradoras, sobre préstamos hipotecarios para la financiación de la adquisición de la primera vivienda, en los términos previstos en el propio Decreto y en el correspondiente convenio que ha de suscribirse con las citadas entidades financieras. Una vez formalizados los referidos convenios, la Comunidad Autónoma depositara la parte asignada del crédito presupuestario disponible a cada entidad financiera adherida al programa en una cuenta bancaria abierta para tal fin en dichas entidades (art. 10.1), que concederán a la persona compradora de la vivienda una financiación que pueda superar el 80 por ciento del valor del inmueble, hasta un máximo de financiación del 95 por ciento de ese valor.

Esta garantía se configura además con carácter temporal y parcial, ya que solo garantiza el riesgo de impago por un máximo de 10 años o hasta que el principal pendiente de pago sea igual o inferior al 80 por ciento del valor del inmueble (art. 14) y, además, solo garantiza el impago de cuotas del principal que exceda del 80 por ciento del valor del inmueble y hasta un máximo del 95 por ciento (art. 10.3).

Por otra parte, en la norma proyectada se contempla el cumplimiento de las obligaciones de suministro de información derivadas de la normativa estatal en materia de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera (art. 11.4) y de publicación de los préstamos que se garanticen en la Base de Datos Nacional de Subvenciones, en los términos previstos en el Real Decreto 130/2019, de 8 de marzo, al tener estas garantías la consideración de ayudas públicas, como así se califican en el art. 2.2 PD (Disposición adicional segunda).

2. La regulación proyectada en los términos señalados no presenta reparos.

Procede realizar las siguientes las siguientes observaciones a su articulado:

- Artículo 2.2

Dispone este precepto:

«La garantía se otorgará sobre nuevos préstamos hipotecarios para la financiación de la adquisición de viviendas (incluidos, en su caso, los anejos vinculados) cuyo importe sea superior al 80 por ciento y hasta un máximo del 95 por ciento del menor de los siguientes valores: precio de compra o valor de tasación».

Este precepto sin embargo no determina el concreto porcentaje garantizado por la Administración autonómica, pudiendo inferirse de su sola lectura que recae sobre la totalidad del préstamo.

Ha de acudirse a la regulación posterior para completar el alcance de esta garantía. Así, los arts. 10.3 y 12.2, establecen:

10.3:

«3. El depósito de los fondos permitirá que la hipoteca concedida supere el 80 por ciento del menor de los siguientes valores: valor de tasación o precio de compraventa de la vivienda, hasta un máximo de 15 puntos porcentuales sobre dicho 80 por ciento».

- 12.2:

«2. El porcentaje garantizado por la Comunidad Autónoma de Canarias tendrá eficacia desde el momento de la formalización del préstamo hipotecario hasta que el principal pendiente de pago sea igual o inferior al 80 por ciento del precio de compra o del valor de tasación de la vivienda, el menor de ambos valores en el tiempo de formalización de la operación financiera (...) ».

Por ello, en aras de la claridad de la norma, el art. 2 debiera concretar de forma clara el porcentaje garantizado por la Administración autonómica.

- Artículo 10.2

Dispone este precepto:

«Las entidades financieras adheridas al Programa Hipoteca Joven-Mi Primera Vivienda en un ejercicio anterior y que resulten también entidades financieras colaboradoras en el inmediato siguiente, solo recibirán la línea de garantías una vez se hayan agotado la totalidad de los fondos del ejercicio anterior, siempre y cuando este agotamiento se haya producido antes del 15 de septiembre de cada año.

Aquellas entidades financieras adheridas al Programa Hipoteca Joven-Mi Primera Vivienda en un ejercicio anterior y que resulten también entidades financieras colaboradoras en el inmediato siguiente, si a 15 de septiembre no hubieran agotado la totalidad de los fondos que les fueron depositados en el

ejercicio anterior, no podrán recibir el depósito de los que se le hubieran asignado inicialmente, destinándose dicho importe a repartirlo a partes iguales entre el resto de entidades financieras firmantes de los convenios. En el supuesto de que no quedasen entidades restantes, el crédito estaría a disposición de la Comunidad Autónoma de Canarias para la firma de nuevos convenios con terceras entidades financieras».

Este precepto presenta una redacción reiterativa en su párrafo segundo que complica su lectura, en el que no resulta necesario indicar nuevamente las entidades a las que se refiere.

- Artículo 11.3

El art. 11, al establecer las obligaciones de las entidades financieras colaboradoras, señala en su apartado 3 la siguiente:

«Incorporar mediante testimonio o anexo a la escritura por la que se formalice el crédito hipotecario las estipulaciones que se definan mediante orden de la persona titular de la Consejería de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias competente en materia de vivienda. Con ocasión del otorgamiento del préstamo no se podrá exigir la contratación con la propia entidad financiera de ningún producto o servicio adicional de la vivienda, tal como dispone el artículo 17.1 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, con las excepciones previstas en dicho precepto; o cualquier otra norma que la modifique, desarrolle o sustituya».

Este precepto suscita las dos siguientes observaciones:

- En primer lugar, por lo que se refiere a la habilitación a la persona titular de la Consejería de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias competente en materia de vivienda para establecer por orden las estipulaciones a incorporar mediante testimonio o anexo, procede señalar que la amplitud con la que se regula puede generar inseguridad jurídica, debiendo concretar el propio Decreto el contenido de las mismas.

- Por otra parte, el último inciso del precepto pudiera exceder del ámbito competencial autonómico en cuanto afecta a las condiciones de los préstamos hipotecarios, cuya regulación es de la competencia exclusiva estatal, habiéndose aprobado la Ley 5/2019 al amparo de lo establecido en el art. 149.1.6.ª, 8.ª, 11.ª y

13.ª de la Constitución Española, si bien este exceso competencial trata de eliminarse mediante la cita expresa de la normativa estatal reguladora de la materia.

Baste ahora con señalar la reproducción por la legislación autonómica de normas estatales en materias que correspondan a la exclusiva competencia del Estado ha llevado al Tribunal Constitucional a señalar que su simple reproducción por la legislación autonómica, además de ser una peligrosa técnica legislativa incurre en inconstitucionalidad por invasión de competencias en materias cuya regulación no corresponde a la Comunidad Autónoma. No obstante, el Tribunal Constitucional en Sentencias de 25 de marzo y 16 de diciembre de 2004 y de 21 de diciembre de 2005, entre otras, precisa *que «esta proscripción de la reiteración o reproducción de normas (…) por el legislador autonómico (leges repetitae) no debemos extenderla a aquellos supuestos en que la reiteración simplemente consiste en incorporar a la normativa autonómica, ejercida ésta en su ámbito competencial, determinados preceptos del ordenamiento procesal general con la sola finalidad de dotar de sentido o inteligibilidad al texto normativo aprobado por el Parlamento autonómico».*

Siguiendo esta doctrina del Tribunal Constitucional, el Consejo Consultivo ha expuesto, en numerosas ocasiones que, en aquellos casos en que pueda considerarse imprescindible la reproducción de textos legales, « (…) *se ha de garantizar el pleno respeto y fidelidad a la norma básica, sin amparar en ningún caso que la reproducción de la legislación básica pueda llegar a suponer la modificación o alteración de ésta».*

Por tanto, la salvedad justificativa del exceso competencial de la norma autonómica canaria, se considera permitida al respetar estrictamente las competencias, pues la norma reglamentaria, en el precepto concreto analizado, se limita a reproducir legislación estatal básica, sin modificarla ni alterarla.

- Artículos 15 y 16

El art. 15 regula la participación inicial de las entidades financieras en el Programa y la recuperación de fondos por la Administración autonómica en caso de baja ejecución o insuficiente difusión.

Por su parte, el art. 16 regula el reparto de fondos entre la entidad financiera colaboradora y la Administración autonómica en caso de ejecución hipotecaria sobre el inmueble.

Ambos preceptos están incluidos en el Capítulo IV del PD, que lleva por título «*Funciones de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias*».

Por ello, en la medida en que los arts. 15 y 16 no contemplan estas funciones sino cuestiones que afectan a las entidades colaboradoras, su inclusión en este Capítulo IV resulta asistemática.

C O N C L U S I Ó N

El Proyecto de Decreto por el que se regula el Programa Hipoteca Joven-Mi Primera Vivienda de Canarias se considera conforme al parámetro constitucional, estatutario y legal de aplicación, sin perjuicio de determinadas observaciones que se realizan a su articulado.