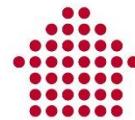




**CAFMadrid**  
Colegio Profesional Administradores Fincas



Administrador  
Fincas  
Colegiado

## **CONVENIO LABORAL DE EMPLEADOS DE FINCAS URBANAS PARA LA COMUNIDAD DE MADRID**

## INDICE (Convenio Laboral de Empleados de Fincas Urbanas)

<a href="#"><b>Partes del Convenio</b></a>	Partes que conciernen el convenio
<a href="#"><b>CAPITULO I</b></a>	
<a href="#">Artículo 1</a>	Ambito de aplicación territorial
<a href="#">Artículo 2.-</a>	Ámbito de aplicación funcional
<a href="#">Artículo 3.-</a>	Exclusiones
<a href="#">Artículo 4.-</a>	Vigencia, duración y prórroga
<a href="#"><b>CAPITULO II</b></a>	Organización del trabajo
<a href="#">Artículo 5</a>	Organización del trabajo
<a href="#"><b>CAPITULO III</b></a>	Clasificación y funciones del personal
<a href="#"><b>Sección 1<sup>a</sup></b></a>	Clasificación funcional
<a href="#">Artículo 6</a>	Clasificación
<a href="#">Artículo 7</a>	Categoría de portero
<a href="#">Artículo 8</a>	Categoría de conserje
<a href="#">Artículo 9</a>	Categoría de Limpiador
<a href="#">Artículo 10</a>	Categoría de jardinero
<a href="#">Artículo 11</a>	Categoría de vigilante de garaje
<a href="#">Artículo 12</a>	Categoría de controlador
<a href="#"><b>Sección 2<sup>a</sup></b></a>	Clasificación del personal por razón de permanencia al servicio de la empresa
<a href="#">Artículo 13</a>	Por razón de permanencia en el servicio
<a href="#">Artículo 14</a>	Personal contratado a jornada completa
<a href="#">Artículo 15</a>	Personal contratado a tiempo parcial
<a href="#"><b>Sección 3<sup>a</sup></b></a>	Funciones
<a href="#">Artículo 16</a>	Funciones
<a href="#">Artículo 17</a>	Obligaciones específicas empleados clasificados como porteros y conserjes
<a href="#">Artículo 18</a>	Obligaciones específicas, empleados clasificados como empleados de limpieza
<a href="#">Artículo 19</a>	Obligaciones específicas, empleados clasificados como jardineros

<a href="#"><u>Artículo 20</u></a>	Obligaciones específicas, empleados clasificados como vigilantes
<a href="#"><u>Artículo 21</u></a>	Obligaciones específicas, empleados clasificados como controladores
<a href="#"><u>Artículo 22</u></a>	Provisión de útiles para el cuidado y conservación de los servicios
<a href="#"><u>Artículo 23</u></a>	Uniforme del empleado
<b><a href="#"><u>CAPITULO IV</u></a></b>	Ingresos, contratos, periodo de prueba, supresión del servicio, extinción del contrato de trabajo
<b><a href="#"><u>Sección 1<sup>a</sup></u></a></b>	Ingresos
<a href="#"><u>Artículo 24</u></a>	Nombramiento por los propietarios de las fincas.
<b><a href="#"><u>Sección 2<sup>a</sup></u></a></b>	Contratos
<a href="#"><u>Artículo 25</u></a>	Prestación de fianza
<a href="#"><u>Artículo 26</u></a>	Contrato de trabajo
<b><a href="#"><u>Sección 3<sup>a</sup></u></a></b>	Periodo de prueba
<a href="#"><u>Artículo 27</u></a>	Periodo de prueba
<b><a href="#"><u>Sección 4<sup>a</sup></u></a></b>	Extinción del contrato de trabajo
<a href="#"><u>Artículo 28</u></a>	Recisión del contrato de trabajo
<b><a href="#"><u>CAPITULO V</u></a></b>	Tiempo de servicio, descansos, vacaciones, licencias, permisos y sustituciones
<b><a href="#"><u>Sección 1<sup>a</sup></u></a></b>	Tiempo de servicio empleados a jornada completa
<a href="#"><u>Artículo 29</u></a>	Tiempo de servicio
<b><a href="#"><u>Sección 2<sup>a</sup></u></a></b>	Trabajo efectivo
<a href="#"><u>Artículo 30</u></a>	Trabajo efectivo
<b><a href="#"><u>Sección 3<sup>a</sup></u></a></b>	Descansos
<a href="#"><u>Artículo 31</u></a>	Descansos E.F.U. con jornada completa
<a href="#"><u>Artículo 32</u></a>	Cálculo horas de Prolongación de jornada
<a href="#"><u>Artículo 33</u></a>	Derecho a descanso mensual, en cualquiera de sus categorías
<b><a href="#"><u>Sección 3º (2)</u></a></b>	Vacaciones
<a href="#"><u>Artículo 34</u></a>	Vacaciones anuales
<b><a href="#"><u>Sección 4<sup>a</sup></u></a></b>	Licencias y permisos

<a href="#"><u>Artículo 35</u></a>	Licencias y permisos
<a href="#"><u>Sección 5<sup>a</sup></u></a>	Sustituciones
<a href="#"><u>Artículo 36</u></a>	Sustitución o suplencia del empleado
<a href="#"><u>CAPITULO VI</u></a>	Retribuciones
<a href="#"><u>Sección 1<sup>a</sup></u></a>	Disposiciones generales
<a href="#"><u>Artículo 37</u></a>	La retribución de los empleados de fincas urbanas
<a href="#"><u>Artículo 38</u></a>	Recibo oficial del pago de salario
<a href="#"><u>Artículo 39</u></a>	Salario base inicial
<a href="#"><u>Sección 2<sup>a</sup></u></a>	Salario base inicial
<a href="#"><u>Artículo 40</u></a>	Salario base inicial mensual en la categoría de portero y conserje
<a href="#"><u>Artículo 41</u></a>	Salario base inicial en la categoría de limpiador, jardinero, vigilante de garaje y controlador
<a href="#"><u>Artículo 42</u></a>	Porcentajes del salario base inicial en la categoría de portero
<a href="#"><u>Artículo 43</u></a>	Salario base inicial o mínimo aplicable según las categorías
<a href="#"><u>Artículo 44</u></a>	Anticipo del salario
<a href="#"><u>Sección 3<sup>a</sup></u></a>	Complementos salariales
<a href="#"><u>Artículo 45</u></a>	Complementos salariales por trabajos especiales
<a href="#"><u>Artículo 46</u></a>	Complemento por instalación de calefacción y/o agua caliente central para la que se utilice carbón como combustible
<a href="#"><u>Artículo 47</u></a>	Gratificaciones extraordinarias
<a href="#"><u>Artículo 48</u></a>	Antigüedad
<a href="#"><u>Artículo 49</u></a>	Condiciones de higiene y decoro vivienda E.F.U.
<a href="#"><u>Artículo 50</u></a>	Suministros gratuitos de luz y agua
<a href="#"><u>CAPITULO VII</u></a>	Mejoras de carácter social
<a href="#"><u>Artículo 51</u></a>	Incapacidad Temporal
<a href="#"><u>Artículo 52</u></a>	Jubilación
<a href="#"><u>Artículo 53</u></a>	Plus de transporte
<a href="#"><u>Artículo 54</u></a>	Formación
<a href="#"><u>Sección 1<sup>a</sup></u></a>	Premios y sanciones – Disposiciones generales

<u>Artículo 55</u>	A quién corresponden premios o sanciones E.F.U.
<u>Sección 2<sup>a</sup></u>	Premios
<u>Artículo 56</u>	Sistema de recompensas especiales para premiar actos y trabajos E.F.U.
<u>Sección 3<sup>a</sup></u>	Faltas y sanciones
<u>Artículo 57</u>	Clasificación de faltas
<u>Artículo 58</u>	Consideración fatales, leves, graves y muy graves
<u>Artículo 59</u>	Imposición de sanciones
<u>Artículo 60</u>	Notificación de la sanción al E.F.U.
<u>Artículo 61</u>	Anotación en el expediente persona
<u>Artículo 62</u>	Cuando los hechos hayan causado daños a terceros
<u>Artículo 63</u>	Cuando los hechos puedan constituir faltas o delitos perseguitables de oficio
<u>Artículo 64</u>	Relaciones laborales
<u>Artículo 65</u>	Resolución discrepancias surgidas en el Centro de la Comisión Paritaria
<b><u>CAPITULO VIII</u></b>	Seguridad y salud
<u>Artículo 66</u>	Seguridad y salud en el trabajo
<u>Artículo 67</u>	Comisión Sectorial de Seguridad y Salud Laboral
<u>Artículo 68</u>	Maternidad
<u>Artículo 69</u>	Derecho a vivienda del empleado en situación de I.T.
<u>Artículo 70</u>	Reconocimientos médicos
<b><u>CAPITULO IX</u></b>	Derechos sindicales
<u>Artículo 71</u>	Derechos sindicales
<u>Artículo 72</u>	Comisión Paritaria
<u>Artículo 73</u>	Composición de la Comisión Paritaria
<u>Artículo 74</u>	Resoluciones o acuerdos de la Comisión Paritaria
<b><u>Disposiciones Adicionales</u></b>	Condiciones económicas
<b><u>Disposiciones Transitorias</u></b>	Actualización salarial

# **CONVENIO LABORAL DE EMPLEADOS DE FINCAS URBANAS PARA LA COMUNIDAD DE MADRID**



## **PARTES QUE CONCIERTAN ESTE CONVENIO**

El presente Convenio Colectivo se ha suscrito por la Cámara de la Propiedad Urbana de Madrid, y las centrales sindicales Comisiones Obreras (CC.OO), Unión General de Trabajadores (U.G.T.) y Sindicato Independiente de Trabajadores de Fincas Urbanas (S.I.T.F.U.).

Las partes firmantes de este Convenio tienen legitimación suficiente, conforme a las disposiciones legales vigentes, para establecer los ámbitos de aplicación, obligando a todos los propietarios y trabajadores en el incluidos durante el tiempo de vigencia.

## **CAPITULO I**

### **Artículo 1.- Ámbito de aplicación territorial.**

El presente Convenio establece las normas mínimas por las que han de regirse la relaciones de trabajo entre los propietarios de fincas urbanas y los empleados de estas a su servicio, dentro de la Comunidad Autónoma de Madrid.

### **Artículo 2.- Ámbito de aplicación funcional.**

Estarán obligados al cumplimiento de este Convenio:

- a) Como Empresas: Los propietarios de fincas urbanas, ya lo sean individualmente o se constituyan en Comunidad de Propietarios o cooperación de cualquier clase.
- b) Como Trabajadores: Los Empleados de Fincas Urbanas, entendiéndose por tales, aquellos que bajo la directa dependencia de los propietarios de fincas urbanas o representantes legales de los mismos, tienen encomendada, lavigilancia, cuidado y limpieza de ellas así como cualquiera de los servicios comunes existentes.

Afectará a los trabajadores que presten servicios en fincas urbanas cualquiera que sea el uso y el régimen legal por el que se rijan, esto es, propiedad horizontal (comunidades de propietarios, cooperativas) o propiedad vertical (propietario

individual), y la forma y el destino de las mismas, esto es, viviendasurbanizaciones, oficinas, locales comerciales, garajes.

### **Artículo 3.- Exclusiones.**

Quedan excluidos del ámbito de aplicación del presente Convenio:

- a) El personal de oficios varios que realice labor de conservación o reparación de fincas urbanas por cuenta y bajo la dependencia de los propietarios de las mismas, tales como carpinteros, calefactores, albañiles, fontaneros, y demás oficios, los que estarán, sometidos, a todos los efectos a los Convenios Colectivos correspondientes a su actividad laboral.
- b) El personal dedicado a la vigilancia, conservación y limpieza de fincas urbanas ocupadas totalmente por una institución, Corporación o entidades análogas o por una empresa para desarrollar en ellas sus actividades propias, se regirán por las normas laborales específicas concernientes a cada una de tales actividades.

### **Artículo 4.- Vigencia, duración y prorroga**

Las normas de este Convenio, entrarán en vigor a partir del día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

La Vigencia del Convenio se establece por un periodo de tres años es decir del 1º de enero de 2001 al 31 de Diciembre de 2003 y se prorrogará anualmente en sus propios términos hasta la entrada en vigor del nuevo convenio.

El presente Convenio se denunciará con una antelación mínima de 2 meses a la fecha de su vencimiento o de cualquiera de sus prorrogas. La denuncia se efectuará mediante comunicación escrita a cualquier miembro de la otra parte.

## **CAPITULO II**

### **ORGANIZACIÓN DEL TRABAJO**

**Artículo 5.-** Corresponde a la propiedad del inmueble la facultad de organizar el trabajo, siempre con sujeción al presente Convenio.

Las instrucciones sobre el mismo serán dadas única y exclusivamente por el propietario del inmueble, o sus representantes legales como son, el presidente o el administrador de la comunidad o cooperativa.



## CAPITULO III

### CLASIFICACIÓN Y FUNCIONES DEL PERSONAL

#### SECCIÓN 1<sup>a</sup>

#### CLASIFICACIÓN FUNCIONAL

**Artículo 6.-** Los Empleados de Fincas Urbanas se clasifican en

- ♦ Porteros
- ♦ Conserjes
- ♦ Limpiadores
- ♦ Jardineros
- ♦ Vigilantes de Garaje
- ♦ Controladores

**Artículo 7.-** Se entiende incluido en la categoría de Portero a la persona mayor de edad civil que, teniendo casa-habitación en el inmueble, propiedad de la empresa en el que presta su servicios y cumpliendo los requisitos de capacidad determinados en este Convenio realice los cometidos señalados en el mismo en virtud de contrato de trabajo. Para el cumplimiento de su cometido laboral, se entenderá que el puesto de trabajo será tanto en la portería, mostrador, etc., como desarrollando las funciones que son propias de su labor.

**Artículo 8.-** Se entiende por Conserje a la persona mayor de edad civil, quien sin tener casa habitación propiedad de la empresa en el inmueble en el que presta sus servicios y cumpliendo los requisitos de capacidad determinados en este Convenio, realice los cometidos señalados en la misma en virtud de Contrato de Trabajo. Para el cumplimiento de su cometido laboral, se entenderá que el puesto de trabajo será tanto en la conserjería, mostrador, etc. como desarrollando las funciones que son propias de su labor.

**Artículo 9.-** Se entiende por limpiador, la persona contratada específicamente para realizar las funciones de limpieza de la finca.

**Artículo 10.-** Se entiende por jardineros las personas contratadas para realizar única y exclusivamente las funciones propias del cuidado de jardines de la finca.

**Artículo 11.-** Se entiende por Vigilantes de Garaje, las personas contratadas por las propias fincas o la propiedad del garaje para realizar las funciones propias de su cometido que se señalen en este Convenio .

**Articulo 12.-** Se entiende por Controlador, la persona contratada por la propia finca que realiza funciones de vigilancia y control en la propia finca.



## SECCIÓN 2<sup>a</sup>

### CLASIFICACIÓN DEL PERSONAL POR RAZÓN DE PERMANENCIA AL SERVICIO DE LA EMPRESA

**Artículo 13.-** Por razón de permanencia en el servicio, estos trabajadores se clasifican en contratados a jornada completa y contratados a tiempo parcial

**Artículo 14.-** Es personal contratado a jornada completa el vinculado con el empresario en virtud de Contrato de Trabajo celebrado por tiempo indefinido o temporal con jornada laboral de 40 horas semanales de trabajo efectivo.

**Artículo 15.-** Tendrá la consideración de contratado a tiempo parcial el empleado que cubre parte de la jornada laboral de 40 horas semanales trabajo efectivo.

## SECCIÓN 3

### FUNCIONES

**Artículo 16.-** Es obligación genérica por parte de estos trabajadores, el desempeño con todo celo y fidelidad de las funciones propias de su cargo. Las instrucciones sobre los mismos serán dadas por el propietario del inmueble o sus representantes legales, Presidentes de la Comunidad o Cooperativa y Administrador de la Finca.

**Artículo 17.-** Son obligaciones específicas de los trabajadores clasificados como Porteros y Conserjes:

w1.- La limpieza, conservación y cuidado del portal, portería, escaleras, pasillos, patios, sótanos y demás dependencias que tengan acceso por elemento común, así como de los aparatos eléctricos o de otros destinos que en ella se encuentren instalados, sin que se les exijan las actuaciones propias del personal especializado en el tipo de aparato o elemento que requiera atención. En las fincas destinadas a viviendas en que por la configuración de su portal existan locales comerciales, se considerará como "pasaje comercial", sin que sea obligación del portero o conserje su limpieza, y tampoco lo será cualquiera que se derive del paso de animales domésticos por los elementos comunes de la finca así como la limpieza de zonas deportivas, saunas y gimnasios.



Los trabajos de limpieza, deberán realizarse con preferencia en las primeras horas del día en beneficio del principal cometido, que es la vigilancia.

w2.- Vigilancia en esas mismas dependencias, así como de las personas que entren en el inmueble, velando por que no se perturbe el orden en el mismo, ni el sosiego de los que en él habitan.

w3.- Cuidará los pisos y locales vacíos y acompañará a las personas que deseen verlos, facilitándoles cuantas noticias conciernen a los mismos, de acuerdo con las instrucciones previamente recibidas al efecto, a no ser que la propiedad adopte una acuerdo en contrario; atenderá con toda amabilidad a las personas que soliciten noticias de los ocupantes de las viviendas y otras dependencias de la finca, siempre que no sean de índole confidencial o informativo que afecten a la dignidad de los mismos, debiendo obrar siempre con la mayor discreción.

w4.- Tendrá a su cargo la puntual apertura y cierre del portal, así como el encendido y apagado de las luces de los elementos comunes, se hará cargo de la correspondencia o avisos que reciba, para los ocupantes del inmueble y para la Propiedad o Administración de la finca, haciéndolo llegar a manos del destinatario con mayor diligencia siempre que no reciba instrucciones en contrario por escrito de la propiedad.

w5.- Cumplimentará los encargos, avisos y comisiones encomendadas por las personas a que se refieren los artículos 5 y 16, y si fueran encargados del cobro de los alquileres o cuotas de la Comunidad o Cooperativa, lo cumplimentarán sin demora, entregando inmediatamente los fondos recaudados en la forma que haya sido señalada, siendo a cargo de la Propiedad los gastos de toda clase que en dichos encargos, avisos, comisiones o cobros pudieran producirse.

w6.- Comunicará a la Propiedad o representante de la Comunidad o Cooperativa cualquier intento o realización por parte de los propietarios o inquilinos, de situaciones que puedan suponer molestias para los demás o que den lugar a subarriendos u ocupaciones clandestinas o traspasos fraudulentos, comunicando asimismo cualquier obra que se realice en las viviendas o locales y que haya llegado a su conocimiento.

w7.- Se ocupará del encendido apagado y mantenimiento de los servicios de calefacción y agua caliente central, salvo que la Propiedad los tenga contratados con un tercero; de la centralita telefónica, si no hubiera telefonista, y de los

ascensores y montacargas que existan en la finca, así como de cuantos motores se utilicen para los servicios comunes. Pondrán urgentemente en conocimiento de la Propiedad o Administración y de la casa conservadora cuantas anomalías o averías observen en el funcionamiento de los correspondientes aparatos, suspendiendo el servicio afectado, bajo su responsabilidad, si pudiere haber peligro en su utilización.

w8.- Cuidará de los cuartos de contadores y motores y de las entradas de energía eléctrica, así como de la conducción general de agua, bajantes y sumideros receptores de aguas pluviales en las terrazas, azoteas, patios, etc. de acceso por servicios comunales y que no entrañen peligrosidad. En caso de nevada, cumplimentará los usos y costumbres del lugar y cuanto dispongan las Ordenanzas municipales de la localidad.

w9.- Tendrá la obligación del traslado de los cubos colectivos de basura en estado de llenos del inmueble hasta el lugar destinado por las Ordenanzas Municipales para su retirada por sus servicios. No así la recogida de cubos, bolsas o recipientes de cada piso o del pozal colector que será objeto de pacto con la propiedad.

En aquellos casos que por la ubicación del cuarto de basuras o el lugar que tenga destinado la comunidad para depositar los cubos de basuras, hubiera que salvar obstáculos de mas de 10 escalones o 2 metros de rampa, el traslado de los cubos colectivos se haría en estado de vacíos. En este último caso el empleado los depositaría en el lugar que destine la comunidad al efecto, para posteriormente trasladarlos una vez llenos, hasta el lugar destinado por las Ordenanzas Municipales para su retirada.

**Artículo 18.-** Son obligaciones específicas de los trabajadores clasificados como empleados de limpieza, las propias de su cargo encomendadas por la propiedad, o el representante legal de esta ya sea el presidente o administrador.

**Artículo 19.-** Son obligaciones específicas de los trabajadores clasificados como jardineros, la limpieza, riego, sembrado, poda y cuantas funciones sean necesarias para el mantenimiento de los jardines de la finca.

**Artículo 20.-** Son obligaciones específicas de los trabajadores clasificados como vigilantes de garaje, la vigilancia, limpieza del garaje así como de los elementos integrantes del mismo, ocupándose del cobro de los recibos de alquiler o cuotas de comunidad o cooperativa del garaje, entregando inmediatamente los fondos recaudados en la forma que haya sido señalada, siendo a cargo de la propiedad los gastos de toda clase que en dichos encargos, avisos, comisiones o cobros pudieran

producirse, así como aquellas otras que le sean encargadas por la propiedad o representante legal de la comunidad de garaje.

**Artículo 21.-** Son obligaciones específicas de los trabajadores calificados como controladores, el mantenimiento de la normalidad en la finca, así como la supervisión de los elementos que tengan encomendados. Estos trabajadores en ningún momento realizarán funciones encomendadas expresamente para el personal de seguridad privada. Ni realizará funciones reconocidas como complementarias para las demás categorías de este convenio, salvo que lo pacten con la propiedad y siempre con los mismos porcentajes que se pacten en este convenio para estos complementos.

**Artículo 22.-** Los Empleados de Fincas Urbanas deberán ser provistos por la Propiedad de los útiles de limpieza y herramientas precisos para el cuidado y conservación de los servicios a ellos encomendados.

**Artículo 23.-** La Propiedad podrá decidir sobre uniformar o no al empleado de la finca urbana, siendo a cargo de la misma, en su caso, el coste del uniforme que se compondrá como mínimo de las siguientes prendas:

Cada dos años:

**Uniformidad de verano que se entregará antes del 31 de mayo.**

- Dos pantalones o falda de verano
- Dos camisas de verano
- Cuatro pares de calcetines/medias de verano.
- Un par de zapatos
- Una corbata

**Uniformidad de invierno que se entregará antes del 31 de octubre:**

- Dos camisas de invierno
- Dos pantalones o faldas de invierno
- Cuatro pares de calcetines/medias de invierno
- Un par de zapatos.
- Una chaqueta.
- Una corbata

Ha de proveer obligatoriamente cada año de la siguiente ropa de trabajo:

**A porteros, conserjes, vigilantes de garaje:**

- Mono, buzo, bata o prenda similar.
- Un par de zapatillas de las llamadas deportivas.
- Tantos pares de guantes de goma como precise

## A jardineros:

- Anorak.
- Mono, buzo o prenda similar.
- Un par de botas de agua.

## CAPITULO IV

### **INGRESOS, CONTRATOS, PERIODO DE PRUEBA, SUPRESIÓN DEL SERVICIO EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE TRABAJO**

#### **SECCIÓN 1<sup>a</sup>**

##### **INGRESOS**

**Artículo 24.-** Todos los trabajadores acogidos al ámbito de este Convenio serán libremente nombrados por los propietarios de las fincas urbanas. Estos nombramientos deberán recaer necesariamente en personas capaces para trabajar de conformidad con el artículo 7 del Estatuto de los Trabajadores.

**Artículo 25.-** En ningún caso podrá exigirse a estos trabajadores la prestación de fianza.

#### **SECCIÓN 2<sup>a</sup>**

##### **CONTRATOS**

**Artículo 26.-** El Contrato de Trabajo del personal afectado por el presente Convenio deberá efectuarse necesariamente por escrito triplicado, debiendo obrar un ejemplar en poder de cada una de las partes contratantes, y el tercero en la Oficina de Empleo correspondiente en aquellos casos que así esté establecido por la Ley.

#### **SECCIÓN 3<sup>a</sup>**

##### **PERIODO DE PRUEBA**

 **Artículo 27.-** Se establece un periodo de prueba máximo de dos meses, en el que el Empleado de finca urbana tendrá los derechos y obligaciones derivados del puesto de trabajo que desempeñe, excepto los derivados del disfrute de casa habitación en el caso de los porteros; y de los derivados de la resolución laboral, que podrá producirse a instancia de cualquiera de las partes en el transcurso de la misma, y en la totalidad de las categorías.

## SECCIÓN 4<sup>a</sup>

### EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE TRABAJO

**Artículo 28.-** Quedará rescindido el Contrato de Trabajo, sin obligación de indemnizar al empleado de finca urbana, en los casos siguientes:

w1.- Por fuerza mayor que imposibilite definitivamente la prestación de trabajo siempre que su existencia haya sido debidamente constatada conforme a lo dispuesto en el apartado 12 del artículo 51 del Estatuto de los Trabajadores.

w2.- Por mutuo acuerdo entre las partes

w3.- Por expiración del tiempo convenido en la realización de la obra o servicio determinado.

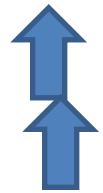
w4.- Por renuncia del trabajador, debiendo mediar un preaviso mínimo de quince días, el incumplimiento por parte del trabajador de la obligación de preavisar con la indicada antelación, dará derecho a la empresa a descontar de la liquidación del mismo el importe de un día por cada día de retraso del preaviso.

w5.- Por muerte, gran invalidez o invalidez permanente total o absoluta

w6.- Por jubilación del trabajador, salvo lo dispuesto en el artículo 51, debiendo mediar un preaviso por escrito de 30 días naturales, su incumplimiento dará derecho a la empresa a realizar el descuento a que se refiere el apartado 4 de este artículo.

w7.- Por despido procedente del trabajador

## CAPITULO V



## **TIEMPO DE SERVICIO, DESCANSOS, VACACIONES, LICENCIAS, PERMISOS Y SUSTITUCIONES**

### **SECCIÓN 1<sup>a</sup>**

#### **TIEMPO DE SERVICIO**

el comprendido entre las horas señaladas por las Ordenanzas municipales para apertura y cierre de los portales, con los descansos señalados en el art. 3 del Decreto 1561/1995 de 21 de Septiembre, sobre Jornadas Especiales. En el caso de los vigilantes de garaje o controladores el tiempo de servicio podrá cubrir las 24 horas del día mediante los correspondientes turnos.

B) Para los porteros a jornada parcial regirá el mismo tiempo de servicio pero dispondrán, dentro del mismo, de las horas precisas para la realización de la labor preferente que tengan autorizada.

### **SECCIÓN 2<sup>a</sup>**

#### **TRABAJO EFECTIVO**

**Artículo 30.-A)** Los Porteros con jornada completa, tendrán un tiempo de trabajo efectivo de 40 horas semanales, que será fijado por la propiedad en cualquier momento dentro de su tiempo de servicio.

B) A los Porteros con jornada a tiempo parcial tendrán un tiempo de trabajo efectivo de acuerdo con lo pactado con la propiedad.

C) Los Conserjes, Limpiadores, Jardineros, Vigilantes de garaje y controladores el tiempo de trabajo efectivo, será el pactado con la propiedad con un máximo de 40 horas semanales, dentro de su tiempo de servicio.

### **SECCIÓN 3<sup>a</sup>**

#### **DESCANSOS**

**Artículo 31.-** Los Empleados de Fincas Urbanas con jornada completa disfrutarán cada día de trabajo de un período de descanso de una hora para efectuar la comida, el que se fijará, de acuerdo con la Propiedad, entre las trece treinta y las quince treinta horas.

Con independencia del descanso establecido en el párrafo anterior, los Empleados de Fincas Urbanas de jornada completa disfrutarán, cada día de trabajo y dentro de las horas de su servicio, de un período continuado de descanso de tres horas, que de común acuerdo con la propiedad podrá fraccionarse en periodos inferiores, determinándose el momento adecuado para que el mismo o los mismos tengan lugar de acuerdo con la propiedad. Igualmente disfrutarán de un descanso nocturno de encuentre el empleado en la finca. Si parte del mencionado descanso de tres horas el trabajador de común acuerdo con la propiedad deseara ocuparlo, se retribuirá a prorrata del salario real , teniendo dichas horas la consideración de prolongación de jornada.

### **Artículo 32.-** Calculo Horas Prolongación Jornada

La formula para el calculo de las horas de prolongación de jornada para todas las categorías con jornada de 40 horas semanales será la siguiente:

$$\frac{\text{SBT} \times 12 + \text{PGEX}}{1736 \text{ Horas año}} = \text{PH}$$

En donde:

**SBT** = Salario Inicial más incrementos, complementos salariales y antigüedad

**PGEX**= Importe de las dos pagas Extraordinarias anuales

**PH** = Precio Hora prolongación jornada.

En los casos de contratos a tiempo parcial las horas año irán en relación a su jornada laboral efectiva.

En las circunstancias, que la realización de horas de prolongación de jornada por causas excepcionales, supusieran un desplazamiento del empleado a la finca se abonarán un mínimo de 3 horas.

**Artículo 33.-** Los empleados de fincas urbanas, en cualquiera de sus categorías, tendrán derecho a un descanso semanal de un día y medio aparte de los festivos que no sean domingo, pudiendo el medio día, de común acuerdo entre las partes y considerando las necesidades del servicio, acumularse quincenal o mensualmente. A partir del 1º de enero de 2002, el descanso semanal establecido en el apartado anterior, será de cuarenta y ocho horas ininterrumpidas, preferentemente en sábados y domingos completos, con independencia de los festivos establecidos por la norma laboral vigente y salvo pacto en contrario entre las partes.



## SECCIÓN 3<sup>a</sup> (2)

### VACACIONES

**Artículo 34.-** Los empleados de fincas urbanas tendrán unas vacaciones anuales de treinta días naturales retribuidos no substituibles por compensación económica, que serán disfrutados preferentemente en verano y de mutuo acuerdo entre las partes.

En ningún caso las vacaciones podrán comenzar en festivo, domingo o día descanso, salvo que se pactase un mes completo de vacaciones.

De no existir acuerdo, la propiedad determinaría un periodo de quince días y el trabajador otro siempre dentro de los meses de Junio a Setiembre.

El periodo de disfrute de vacaciones, será comunicado con una antelación mínima de 2 meses.

Este período de vacaciones se computará por año natural.

Todo trabajador con menos de un año al servicio de la empresa disfrutará la parte proporcional de vacaciones en relación con la fecha de ingreso y el 31 de Diciembre. En estos casos no será de aplicación lo dispuesto en el párrafo primero en cuanto al disfrute preferente en verano, así como la comunicación previa de 2 meses, debiendo comunicar la propiedad con 15 días de antelación, la fecha de su disfrute.

## SECCIÓN 4<sup>a</sup>

### LICENCIAS Y PERMISOS

**Artículo 35.-** Los Empleados de fincas urbanas previo aviso y justificación, podrán ausentarse del trabajo con derecho a remuneración por alguno de los motivos y tiempo siguientes:

1.- En los casos de muerte del cónyuge, ascendiente o descendiente consanguíneos o afines hasta 2º grado y hermanos; (Ver anexo 2) enfermedad grave del cónyuge, padres por consanguinidad o afinidad, hijos o alumbramiento de la esposa o hija, disfrutarán de tres días de licencia, sin que puedan exceder de más de diez días al año. En casos de desplazamiento fuera de la Comunidad Autónoma de Madrid se ampliaría en un día más.

A los efectos previstos en el apartado anterior, tendrá la misma equiparación que la figura de cónyuge la persona que hubiera venido conviviendo con el trabajador de forma permanente en análoga relación de afectividad al cónyuge.

2.- En caso de matrimonio, dieciséis días naturales, que no se podrán diferir, pudiendo ser acumulados al período de vacaciones, en su caso, por mutuo acuerdo.

3.- En los casos en que hayan de cumplirse deberes inexcusables de carácter público o sindical, por el tiempo indispensable y siempre de acuerdo con las disposiciones vigentes en la materia.

4.- Un día por traslado de domicilio

5.- Cuando la persona empleada sea mujer, en caso de alumbramiento, tendrá derecho a los descansos que establecen las vigentes leyes laborales.

6.- Un día en caso de matrimonio de hijos o hijas.

7.- Los trabajadores afectados por el presente convenio disfrutarán de permiso retribuido por el tiempo indispensable para asistir a consulta médica ante los servicios de la Seguridad Social o entidad que tengan encomendada la asistencia sanitaria. Debiendo justificar su ausencia mediante el correspondiente volante.

8.- El tiempo necesario para realizar exámenes oficiales, justificando la ausencia.

9.- Los trabajadores a tiempo completo y jornada de mañana y tarde, descansarán la jornada de tarde, de los días 24 y 31 de diciembre.

## SECCIÓN 5<sup>a</sup>

### SUSTITUCIONES

**Artículo 36.-** La sustitución o suplencia del empleado de finca urbana durante el disfrute del descanso semanal, fiestas, vacaciones, licencias y permisos, ha de realizarse por persona capaz para trabajar, de acuerdo con el artículo 24, quedando a criterio de la propiedad entre la sustitución o prescindir del servicio.

Se recomienda, en el caso de contrataciones que estas recaigan en personas desempleadas.

## CAPITULO VI RETRIBUCIONES



## SECCIÓN 1<sup>a</sup>

### DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 37.-** La retribución de los Empleados de fincas urbanas estará constituida por el salario base inicial , los incrementos de este, así como los complementos salariales.

**Artículo 38.-** La Propiedad está obligada a entregar a estos Empleados recibo oficial del pago de salarios en el que constarán todos los conceptos y datosreglamentarios de acuerdo con el modelo incluido como anexo 1 de forma tal para que en su recibo consten todos los conceptos en los que se distribuye su salario y descuentos.

**Artículo 39.-** El salario base inicial correspondiente a cada Empleado de finca Urbana será el establecido en el art. 40 y 41. Los incrementos salariales, se calcularán sobre la totalidad del salario base inicial. Igual criterio se seguirá para los empleados a jornada parcial con retribución proporcional a su tiempo de trabajo

## SECCIÓN 2<sup>a</sup>

### SALARIO BASE INICIAL

**Artículo 40.-** El salario base inicial mensual de los Empleados de Fincas Urbanas en sus categorías de Porteros y Conserjes será el siguiente:

**A) Trabajadores a tiempo completo: 543,46**

**B) Trabajadores a tiempo parcial**

Percibirán el salario inicial en proporción a las horas trabajadas en relación con 40 horas semanales.

**Artículo 41.-** Los empleados de Fincas Urbanas en sus categorías de Limpiadores/as, Jardineros ,Vigilantes de Garaje y Controladores, tendrán el siguiente salario base Inicial mensual por 40 horas de trabajo semanales:

**Limpiadores.-** Salario base inicial vigente en cada momento, incrementado en un 22%.

A partir del 1 de enero de 2002 el incremento del salario se fija en un 25% . En el supuesto que el trabajador viniera percibiendo cantidades superiores a las marcadas en este convenio el aumento que aquí se establece podrá ser absorbido de dichas cantidades.

**Jardineros** .- Salario base inicial vigente, incrementado en un 45%.

**Vigilantes de Garaje**.- Salario base inicial vigente, incrementado en un 45%.

**Controladores**.- Salario base inicial vigente, incrementado en un 45%

En los casos de Contratación a jornada parcial, estos trabajadores, percibirán su salario base proporcional a las horas trabajadas en relación con 40 horas semanales.

**Artículo 42.-** En el caso de los empleados de Fincas Urbanas en su categoría de Porteros, se entenderá que el Salario Base Inicial, esta formado por un 85% en metálico y un 15% en especie, pudiendo en estos casos la propiedad deducir por el disfrute de la casa un 15% de dicho Salario base Inicial ( $543,46 * 15\% = 81,52$  ) .

No obstante lo anterior y en los casos de porteros con jornada completa e ingresos brutos anuales (excluidas las cantidades que por horas y pagas extraordinarias pudiera percibir), entre 9.585,37 y 10.543,89 euros) las deducciones que podrán efectuarse por el disfrute de la casa-habitación serán las siguientes

Importe retribuciones anuales (excepto pagas extras)	Deducción es
	Euros
Hasta 9.585,37	0
De 9.585,38 a 9.681,21	7,98
De 9.681,22 a 9.777,06	15,97
De 9.777,07 a 9.872,92	23,95
De 9.872,93 a	31,95



	9.968,78
De 9.968,79 a	39,93
10.064,62	
De 10064,63 a	47,93
10.160,49	
De 10.160,50 a	55,91
10.256,30	
De 10.256,31 a	63,92
10352,17	
De 10.352,18 a	71,88
10.448,05	
De 10.448,06 a	79,88
10.543,89	

**Artículo 43.-** El salario base inicial o mínimo aplicable en cada caso, según las categorías y cuantías establecidas en los artículos anteriores, se incrementarán, cuando se den los supuestos que a continuación se exponen, mediante los porcentajes siguientes:

**Para porteros y conserjes:**

a) En los edificios que cuenten con más diez viviendas, oficinas y locales el salario base inicial que con arreglo a la escala establecida en el artículo 40 le correspondiera al Empleado de finca urbana, se incrementará aplicando el porcentaje que proceda según la siguiente escala:

Hasta 20 viviendas, el 15 por 100  
De 21 a 40 viviendas, el 20 por 100  
De 41 a 70 viviendas, el 25 por 100  
De 71 en adelante, el 26 por 100

b) Cuando el servicio de calefacción central esté al cuidado del Empleado, el salario base inicial que con arreglo a la escala establecida en el artículo 40 le correspondiera percibir, se incrementará, durante el tiempo que realice este servicio, en un 15 por 100.

Si el servicio de calefacción de la finca depende de una central térmica que suministre a toda la finca y que no atienda el empleado percibirá por este concepto el 5 por 100

c) Cuando el servicio de agua caliente central esté al cuidado exclusivo del Empleado, el salario base mínimo o inicial que con arreglo a la escala establecida en el art. 40 le correspondiera percibir, se incrementará en un 15 por 100.

Cuando el servicio de agua caliente dependa del de calefacción, el incremento será tan sólo del 5 por 100.

 Cuando el servicio de agua caliente sea a través de una central térmica que suministre a toda la finca y no atienda el empleado este percibirá por dicho servicio el 5 por 100

- d) Cuando exista centralita telefónica y ésta se halle al cuidado exclusivo del Empleado, entendiendo como centralita telefónica aquella que el empleado tiene que manipular para poner en comunicación a terceras personas bien sea a través de llamadas exteriores o interiores, el salario base mínimo o inicial que con arreglo a la escala establecida en el art. 40 le correspondiera percibir, se incrementará en un 10 por 100 si la centralita tiene un número de extensiones no superior a 40. Si excede de tal número, y por cada 20 extensiones más se incrementará el citado salario base en un 5 por 100.
- e) Cuando el servicio de ascensor esté a cargo del Empleado, el salario base mínimo o inicial que con arreglo a la escala establecida en el art. 40 le correspondiera percibir, se incrementará, por el primer ascensor, montacargas o cualquier otro motor, independientemente de los existentes en los servicios señalados en este artículo, en un 10 por 100 y en un 5 por 100 por cada uno de los demás con un tope máximo del 50%.
- f) Motores.- Por el cuidado de cada motor independiente de los existentes en los servicios señalados en los artículos 43 y 45 percibirá el trabajador un 5% con un tope máximo del 50%.
- g) Por cada escalera para uso común de sus vecinos cuando estén al cuidado y limpieza del Empleado de la finca urbana, el salario base mínimo o inicial que con arreglo a la escala del art. 40 le correspondiera percibir se incrementará en un 10% por la primera escalera y un 5% por cada una de las restantes.
- h) Cuando el servicio de aire acondicionado central esté al cuidado del Empleado, el salario base inicial que con arreglo a la escala establecida en el artículo 40 le correspondiera percibir, se incrementará, durante el tiempo que realice este servicio, en un 15 por 100
- i) Los Conserjes contratados tanto a jornada completa como a tiempo parcial, percibirán como complemento específico un 5% , calculado en ambos casos sobre el salario base inicial vigente en cada momento para los trabajadores a tiempo completo .

### **Para todas las categorías**

**Plus de nocturnidad.**- Los empleados de fincas urbanas en todas sus categorías que realicen la totalidad o como mínimo el 40 % de su jornada mensual de trabajo entre las 22 y las 6 horas tendrán derecho a percibir un incremento salarial por nocturnidad equivalente al 5 % sobre el Salario base inicial, vigente en cada momento. A partir del 1º de enero de 2002 dicho incremento será del 6%.

 **Artículo 44.-** La propiedad vendrá obligada según determinada el Estatuto de los Trabajadores en su artículo 29, a conceder un anticipo mensual del 100 por 100 del salario devengado en el momento de la petición.

## SECCIÓN 3<sup>a</sup>

### COMPLEMENTOS SALARIALES

**Artículo 45.-** Cuando el empleado de finca urbana tuviera a su cargo trabajos especiales, tales como la retirada de las bolsas de basuras de las viviendas y locales particulares, el cuidado y limpieza de los jardines anejos a la finca urbana en que preste servicios, o del garaje particular de la misma o cualquier otroservicio análogo, percibirá, como complemento de puesto de trabajo, una cantidad en la cuantía que se pacte con la propiedad y que se fijará en razón de la clase y extensión de tales servicios que no deben ser inferiores a las siguientes cantidades:

- ♦ Por la retirada de la basura de las puertas de las viviendas, oficinas o locales que den acceso a la escalera o portal **4,04** euros en el año 2008 por propietario y mes.
- ♦ Por el cuidado del Garaje de la finca, cuando este es anejo inseparable a las viviendas, realizando la limpieza y vigilancia de los elementos integrantes del mismo tales como escaleras, ascensores, montacargas, motores o cualquier otro servicio del garaje, percibirá por cada plaza la cantidad de **0,85** euros mensuales en el año 2008.
- ♦ Por el cuidado y limpieza de la zona ajardinada, se aplicará la siguiente escala:
  - wHasta 300 metros cuadrados **41,90** euros mensuales.
  - wDe 301 a 1000 metros cuadrados **83,81** euros mensuales.
  - wMas de 1000 metros cuadrados **125,72** euros mensuales.No tendrán la consideración de jardín, las jardineras y macetas existentes en los elementos comunes de la finca.
- ♦ Por el cuidado de cada una de las piscinas **79,81** euros) por cada piscina y mes o fracción de este, de funcionamiento de las mismas.

- 
- ♦ Por repartir la correspondencia, en los casos que no existiera casilleros o estos en su conjunto no reúnan las condiciones mínimas exigibles para tal fin, **18,37** euros mensuales.

**Artículo 46.-** En el supuesto de que exista en el inmueble instalación de calefacción y/o agua caliente central para la que se utilice el carbón como combustible, cuando tal servicio se halle al cuidado del Empleado de fincaurbana, percibirá éste, con independencia de los incrementos del salario baseprevistos en los apartados b) y c) del art. 43 y como complemento de puesto de trabajo por la utilización de tal combustible, el valor en metálico de 20 kilogramos de carbón, por cada día en que se realice dicho servicio y por cada una de las calderas en funcionamiento. La retribución por el encendido de calefacción y/o agua caliente se podrá prorratear su importe anualmente.

**Artículo 47.-** Como complemento periódico de vencimiento superior al mes, se establecen para estos Empleados dos gratificaciones extraordinarias anuales, equivalentes cada una de ellas a un mes del salario inicial más los incrementos , complementos salariales y antigüedad debiéndose de abonar en los días laborables inmediatamente anteriores al 30 de junio y 15 de diciembre.

El personal que ingrese o cese dentro del año percibirá estas gratificaciones en proporción al tiempo servido, prorrataéndose por semestres naturales y, dentro de éstos por meses, estimándose las fracciones superiores a quince días como mes completo.

### **Periodos de Devengo de las pagas extraordinarias**

Paga de Junio del 1 de Enero al 30 de Junio  
Paga de Diciembre del 1 de Julio al 31 de Diciembre

### **Artículo 48.- Antigüedad**

1.- Los Empleados de fincas urbanas disfrutarán, como complemento personal de antigüedad, de un aumento periódico por cada cinco años de servicio en la misma empresa, con un máximo de ocho quinquenios.

2.- El módulo para el cálculo y abono de complementos personal de antigüedad será el último salario base inicial percibido por el trabajador, más los incrementosy complementos salariales sirviendo dicho módulo no sólo para el cálculo de



quinquenios de nuevo vencimiento, sino también para el de los quinquenios ya vencidos.

3.- La cuantía del complemento personal de antigüedad será del 3 por 100 del módulo establecido en el apartado anterior.

4. La fecha inicial del cómputo de la antigüedad será la de ingreso del trabajador en la empresa.

5.- El importe de cada quinquenio comenzará a devengarse a partir del día primero del mes en que se cumpla el quinquenio.

**Artículo 49.-** La vivienda de los Porteros con y sin jornada completa ha de reunir las necesarias condiciones de higiene y decoro, quedando vinculada a sus funciones, cesará en su disfrute y habrá de desalojarla en el plazo de 60 días naturales, contados a partir de aquél en que se extinga el contrato de trabajo. Tendrá el carácter de residencia habitual del portero, sin que pueda utilizarse para reuniones de la comunidad u otros fines distintos de aquél.

**Artículo 50.-** Los porteros, en el mismo concepto de complemento en especie, disfrutarán de estas viviendas de los suministros gratuitos de luz y agua, hasta 40 kilovatios mensuales y 300 litros diarios, respectivamente, siendo de su cuenta lo que excede de estos límites. En ningún caso podrá incluirse en tales cifras la luz y el agua que sean utilizados para iluminar puntos de uso común y para efectuar la limpieza de los mismos, por lo que deberán existir contadores separados. Asimismo tendrán derecho a percibir por la utilización de teléfono propio, en interés de la comunidad, la cantidad de 5,64 euros mensuales.

## CAPITULO VII

### MEJORAS DE CARÁCTER SOCIAL

#### **Artículo 51.- Incapacidad Temporal**

a) En Caso de Incapacidad Temporal derivada de accidente laboral, la empresa abonará al trabajador accidentado un suplemento en metálico hasta completar el 100 por cien de la base de cotización a la Seguridad Social por Accidentes de Trabajo del mes anterior a la fecha de la baja, en caso de que el resultado fuese

 inferior a las normas establecidas para el abono de salarios a tal efecto prevalecerían las más beneficiosas para el trabajador.

b) En caso de incapacidad temporal derivada de enfermedad común o accidente no laboral, que requiera hospitalización percibirá un complemento salarial hasta completar el 100% de la base de cotización a la Seguridad Social por contingencias generales del mes anterior a la fecha de la baja por los días que dure dicha hospitalización, el resto de los días se abonarán de acuerdo con lo dispuesto en el apartado c)

c) En los demás casos de baja por Incapacidad Temporal, que no correspondan a los apartados a) y b) se abonarán de acuerdo con los siguientes porcentajes:

- ♦ Del día 1 al 3, por una sola vez al año, el 50% de la base de cotización por Contingencias Generales a la Seguridad Social.
- ♦ Del día 4 al 20, el 80% de la base de cotización por Contingencia Generales a la Seguridad Social.
- ♦ Del día 21 al 60 el 100% de la base de cotización por Contingencias Generales a la Seguridad Social.
- ♦ Del día 61 en adelante, de conformidad con lo dispuesto en la normativa general de la Seguridad Social.

**Artículo 52.- Jubilación.**- El contrato de trabajo quedará resuelto por jubilación del empleado de finca urbana dentro del año en que cumpla los 65 años de edad para todos los trabajadores con contrato de trabajo posterior al 1 de Agosto de 1993, siempre que se cumplan los requisitos que a tal efecto establece en esta materia la Seguridad Social.

Se establece la jubilación forzosa, dentro del año en el que el trabajador cumpla los 70 años de edad, para todos los trabajadores con contrato anterior al 1º de Agosto de 1993, siempre que se cumplan los requisitos que a tal efecto establece en esta materia la Seguridad Social.

Durante el año 2001 los trabajadores que se jubilen antes de los setenta años de edad , recibirán de la empresa una mensualidad, equivalente al importe de la base de cotización vigente en el momento de la jubilación, (excluidas la cantidad que por horas extraordinarias o de prolongación de jornada percibiera el trabajador) por cada año que anticipen su jubilación a los 70 años. Será condición imprescindible para la percepción de esta cantidad el encontrarse en situación de alta y con una antigüedad mínima de:

16 años en la empresa en el año 2001.

17 años en la empresa en el año 2002.

18 años en la empresa en el año 2003

 La antigüedad requerida para tener derecho a la indemnización prevista en este artículo se aumentaría en igual proporción que se prorogue el convenio.

A partir del 1º de Enero de 2002, la indemnización a la que se hace referencia en el párrafo tercero, se establece en 14 días por cada año que anticipen su jubilación a los 70 años y con el régimen establecido en el mismo.

La mesa negociadora con el fin de facilitar el cumplimiento de las obligaciones por parte de la propiedad, que se establecen en el párrafo tercero de este artículo, recomienda, que los trabajadores afectados por el mismo, comuniquen con una antelación mínima de seis meses su decisión de jubilarse.

Se establece igualmente y siempre que haya acuerdo entre las partes, que el trabajador podrá jubilarse antes de los 65 años siempre que se cumplan los requisitos que a tal efecto establece en esta materia la Seguridad Social y en este caso percibirá de la empresa una mensualidad por cada año que anticipa su jubilación a los 65 años, mas el porcentaje 6 % que resulte de aplicar al salario bruto anual (excluida la cantidad que por horas de prolongación de jornada viniera percibiendo el trabajador) por cada año que anticipa su jubilación a los 65 años.

**Artículo 53.- Plus de Transporte.-** Para los Empleados de Fincas Urbanas, en las categorías de Conserjes, limpiadores/as, Jardineros y Vigilantes de Garaje y Controladores, en el caso de que su domicilio particular y la finca donde presta sus servicios disten en más de 2 Km., tendrán derecho a un complemento de plus de transporte de **47,89** euros mensuales. exclusivamente por mes trabajado y en alta o parte proporcional en su caso.

**Artículo 54.- Formación.-** Las empresas quedan obligadas a facilitar al personal, antes de que empiece a desempeñar cualquier puesto de trabajo, información y formación acerca de los riesgos que en el puedan afectarle y sobre la forma métodos y procesos que deben observarse para prevenirlos o evitarlos.

## PREMIOS Y SANCIONES

### SECCIÓN 1<sup>a</sup> DISPOSICIONES GENERALES



**Artículo 55.-** Corresponde al propietario de la finca o presidente de la comunidad , el premiar o sancionar, en su caso, las acciones u omisiones verificadas por los empleados de fincas urbanas en el ejercicio de su trabajo.

## SECCIÓN 2<sup>a</sup>

### PREMIOS

**Artículo 56 .-** La Propiedad establecerá un sistema de recompensas especiales para premiar los actos y trabajos de carácter extraordinarios realizados con celo y profesionalidad fuera de lo común.

Dichos premios podrán consistir en costear estudios que eleven su nivel cultural, viajes instructivos, mejorar sus condiciones salariales, ampliación de su período de vacaciones y cualquier otra de carácter análogo.

La concesión de las anteriores recompensas se hará constar en sus respectivos expedientes personales, entregándose suficiente testimonio de ello al empleado.

## SECCIÓN 3<sup>a</sup>

### FALTAS Y SANCIONES

**Artículo 57.-** Las faltas que cometan estos Empleados en el ejercicio de su cargo se clasificarán en leves, graves y muy graves, prescribiendo en su caso a los diez, veinte y sesenta días, respectivamente, a partir de su comisión.

#### **Artículo 58 .-**

{1.- **Se considerarán faltas leves** todas aquellas que produzcan perturbación ligera en los servicios a su cargo.

{2.- **Se considerarán faltas graves:**

- a) La falta de aseo, tanto en su persona como en las dependencias a su cargo.
- b) La indisciplina o negligencia inexcusable en el trabajo y la falta de respeto al Propietario, Presidente, Administrador, Inquilinos, condueños del edificio, familiares y personal de las familias que con ellos conviven.
- c) El quebranto de la reserva obligada en relación al buen nombre de la finca y sus moradores.
- d) La reiteración de faltas leves.

{3. **Se considerarán faltas muy graves**

- 
- a) El abandono notorio de la vigilancia del edificio, elementos comunes y demás deberes a su cargo.
  - b) La reincidencia en la comisión de faltas graves.
  - c) Los malos tratos de palabra u obra al Propietario, Administrador o moradores del edificio o sus familiares.
  - d) El fraude, robo o hurto, o retención indebida de los objetos o fondos entregados para su custodia.
  - e) Cualquier otra falta grave contra la moral, propiedad o las personas.

**Artículo 59.-** Las sanciones que proceda imponer serán las siguientes

- ♦ 1.- Por faltas leves: Amonestación verbal, amonestación por escrito
- ♦ 2.- Por faltas graves: Suspensión de siete a quince días de empleo y sueldo
- ♦ 3.- Por faltas muy graves: Suspensión de quince días de empleo y sueldo ó despido.

**Artículo 60.-** La notificación de la sanción al empleado de la finca deberá hacerse por escrito y contendrá las siguientes exigencias formales:

- Los hechos que motivan la causa de la sanción
- La calificación de la falta conforme se dispone en el artículo 58 del presente convenio
- La sanción impuesta y la fecha de su cumplimiento si procede. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 59 del presente convenio.
- La posibilidad de recurrir la sanción impuesta conforme se dispone en las leyes vigentes.

**Artículo 61.-** La Propiedad anotará en el expediente personal de sus trabajadores las sanciones que les hayan sido impuestas. Se anularán estas anotaciones al pasar un año para las leves, y dos para las graves y muy graves, sin recaer en falta alguna.

**Artículo 62.-** La sanción impuesta, cuando los hechos hayan causado daños o perjuicios patrimoniales, no impedirá el ejercicio de las acciones de resarcimiento pertinentes por quien resulte perjudicado.

**Artículo 63.-** Cuando los hechos sancionados puedan constituir falta o delito perseguitables de oficio, la Propiedad deberá cumplir la obligación general de formular la correspondiente denuncia ante la autoridad competente.

 **Artículo 64.- Relaciones laborales.**- Los empleados de fincas urbanas solo estarán sujetos al mandato del propietario de la finca, presidente de comunidad o representante legal de la misma y administrador.

**Artículo 65.-** Las discrepancias surgidas en el seno de la Comisión Paritaria podrán solventarse de acuerdo con los procedimientos regulados en el Acuerdo Interprofesional sobre la creación del sistema de solución extrajudicial de conflictos y del Instituto Laboral de la Comunidad de Madrid y su Reglamento.

Para la solución de los conflictos que afecten a los trabajadores y empresarios podrán igualmente acudir a los procedimientos regulados en el apartado anterior.

## **CAPITULO VIII**

### **Seguridad y Salud**

#### **Artículo 66.- Seguridad y Salud.**

Se observarán las normas sobre Seguridad y Salud en el trabajo contenidas en la Ley 31/1995, de 8 de noviembre de Prevención de Riesgos Laborales y demás disposiciones de desarrollo que la complementen, así como las que pudieran promulgarse en sustitución de estas.

A este fin, se creará la Comisión Sectorial de Seguridad y Salud Laboral, a fin de dirimir aquellas cuestiones relativas a la Seguridad e Higiene que puedan suscitarse con motivo de las actividades desarrolladas en los puestos de trabajo, y para el control de la realización de la Evaluación de Riesgos de las Comunidades de Propietarios.

#### **Artículo 67.- Comisión Sectorial de Seguridad y Salud Laboral.**

Se crea una Comisión Sectorial de Seguridad y Salud Laboral que tendrá como misión prioritaria el estudio de las consecuencias que a nivel sectorial supone la aplicación de la normativa sobre la prevención de riesgos laborales así como, en general, el análisis de los riesgos laborales que afecten a las diferentes actividades y las medidas de prevención de los mismos. La Comisión podrá, además, proponer los planes de prevención del sector, determinar la formación que haya de ser requerida en esta materia, establecer el cuadro y la naturaleza de las denominadas revisiones médicas específicas.

 La Comisión, que estará integrada por seis miembros, deberá constituirse en el plazo máximo de dos meses a contar desde la firma del Convenio y formarán parte de la misma, con carácter paritario, las organizaciones firmantes. A razón de tres miembros por la representación sindical y otros tres por la parte empresarial. En la Comisión podrá integrarse, con voz pero sin voto, dos asesores por cada una de las representaciones.

En la reunión de constitución de la Comisión deberá establecerse el calendario de reuniones así como el procedimiento por el que ha de regularse su funcionamiento. Estas reglas deberán recoger lo relativo al régimen de las sesiones, los plazos para la elaboración de trabajos, estudios o propuestas así como lo referente al sistema de adopción de acuerdos que requerirán, en todo caso y al menos, el acuerdo de la mitad más uno de los miembros de cada una de las dos representaciones integrantes de la Comisión. Los acuerdos que se adopten en el seno de la Comisión tendrán el mismo valor que lo acordado en Convenio Colectivo.

### **Artículo 68.- Maternidad**

Las trabajadoras en situación de embarazo, les será de aplicación en cuanto a permisos retribuidos, reducción de jornada, excedencias, suspensión con reserva de puesto de trabajo, prevención de riesgos laborales, lo dispuesto en la Ley 39/1999 de 5 de noviembre sobre Conciliación de la Vida Familiar y Laboral de las personas trabajadoras.

**Artículo 69.-** El Empleado de Fincas Urbanas que se encuentre en situación de I.T., tendrá derecho al disfrute de la vivienda, además de la reserva de su puesto de trabajo hasta que se dicte resolución definitiva por parte de la autoridad administrativa o judicial, en la que se declare en situación de incapacidad permanente absoluta, total o parcial.

**Artículo 70.-** Las empresas facilitarán la realización de reconocimientos médicos, facilitando al trabajador el resultado del mismo en una total confidencialidad.

## **CAPITULO IX**

### **Derechos Sindicales**

#### **Artículo 71.- Derechos Sindicales.**

Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en cada momento.



En cualquier caso, y dada la especificidad del sector, al ser la mayoría empresas de un solo trabajador, los trabajadores designados por las organizaciones sindicales y/o asociaciones representativas de los mismos, para formar parte de la negociación y, en su caso, de la Comisión Paritaria, gozarán del derecho de permiso retribuido para el cumplimiento de sus funciones.

**Artículo 72.- COMISIÓN PARITARIA.**- Ambas partes acuerdan establecer, en el plazo máximo de un mes a contar desde la firma del presente Convenio, una Comisión Paritaria, constituida por representantes de la Organización Empresarial y Sindical firmantes del convenio, como órgano de interpretación, conciliación, arbitraje y vigilancia del cumplimiento de este Convenio.

**Artículo 73.-** Dicha Comisión estará compuesta por seis vocales. Las partes podrán ir acompañadas por asesores en un máximo de tres por cada una de las partes y designarán un presidente y un secretario que tomará nota de lo tratado y levantará acta.

La Comisión Paritaria, se reunirá:

- ♦ Con carácter ordinario una vez cada año natural.  
{Con carácter extraordinaria cuando lo solicite cualquiera de las partes.

La convocatoria se realizará por escrito, donde deberá constar, el día, lugar, fecha y hora de la reunión. Dicha convocatoria deberá ser enviada a los miembros de la Comisión al menos con seis días de antelación.

**Artículo 74.-** Las resoluciones o acuerdos de la Comisión Paritaria, serán vinculantes para las partes, sin perjuicio de las acciones legales ante la jurisdicción laboral.

## DISPOSICIONES ADICIONALES

**PRIMERA .-** Todas las condiciones económicas y de cualquier índole contenidas en el presente Convenio estimadas en su conjunto, para el caso de las económicas en su conjunto anual, tendrán la consideración de mínimas, por lo que los contratos, pactos y cláusulas con condiciones más beneficiosas, así como las que se contemplaban como complemento del Convenio anterior se respetarán en sus propios términos. Se exceptuarán, las posibles cantidades que a cuenta de este

 Convenio se viniesen abonando, así como lo establecido en el artículo 41 por lo que se refiere al aumento de las limpiadoras.

**SEGUNDA .-** Las partes firmantes asumen y se adhieren al contenido integral del III Acuerdo Nacional de Formación Continua, de 19 de Diciembre de 2000, declarando que este desarrollará sus efectos en el ámbito funcional del presente Convenio Colectivo.

Se acuerda constituir la Comisión Paritaria Sectorial, con las funciones establecidas en el citado Acuerdo.

## **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

. **PRIMERA .-** En el supuesto que el Índice de Precios al Consumo al 31/12/2001, supere el 2 por ciento de subida, se abonará al empleado una gratificación extraordinaria durante el primer trimestre de 2002, equivalente a la diferencia entre el citado 2 por ciento y el aumento experimentado por el IPC general interanual al mes de Noviembre del 2001 más el 0,50 por ciento, calculado sobre el salario base total anual percibido durante el año 2001 al que se añadirá el importe de las pagas extraordinarias de julio y diciembre.

**SEGUNDA .-** La tabla de descuento por la casa-habitación establecida en el artículo 42 se actualizará anualmente en la misma proporción que se modifique el salario base inicial

**TERCERA .-** Las cantidades establecidas por los complementos salariales del artículo 45 y 53 , así como la cantidad a percibir por la utilización de teléfono, se actualizarán en la misma proporción que se modifique el Salario Inicial.