

- **III Convenio colectivo de trabajo para empleados de fincas urbanas de Cataluña para los años 2007, 2008 y 2009.**
  - **CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.**
    - [Artículo 1. Ámbito territorial.](#)
    - [Artículo 2. Ámbito funcional.](#)
    - [Artículo 3. Ámbito personal.](#)
    - [Artículo 4. Entrada en vigor y duración.](#)
    - [Artículo 5. Absorción y compensación.](#)
    - [Artículo 6. Comisión paritaria del convenio.](#)
    - [Artículo 7. Calendario laboral anual obligatorio.](#)
  - **CAPÍTULO II. RETRIBUCIONES.**
    - [Artículo 8. Salario base de Convenio.](#)
    - [Artículo 9. Complementos del salario base de convenio.](#)
    - [Artículo 10. Trabajos especiales.](#)
    - [Artículo 11. Antigüedad.](#)
    - [Artículo 12. Gratificaciones extraordinarias.](#)
    - [Artículo 12 bis. Pago de los salarios.](#)
  - **CAPÍTULO III. OTROS COMPLEMENTOS.**
    - [Artículo 13. Vivienda del portero de ocupación obligatoria en la finca a su cargo por razones de seguridad y disponibilidad.](#)
    - [Artículo 14. Supresión del servicio de portería.](#)
    - [Artículo 15. Carbón.](#)
    - [Artículo 16. Agua y luz.](#)
    - [Artículo 17. Calefacción central del edificio.](#)
    - [Artículo 18. Plus de transporte sólo para conserjes.](#)
    - [Artículo 19. Ropa de trabajo, útiles de limpieza y herramientas.](#)
  - **CAPÍTULO IV. ORGANIZACIÓN DEL TRABAJO.**
    - [Artículo 20. Jornada de trabajo.](#)
    - [Artículo 21. Horas extraordinarias.](#)
    - [Artículo 22. Organización practica del trabajo.](#)
    - [Artículo 23. Puesto de trabajo.](#)
  - **CAPÍTULO V. VACACIONES.**
    - [Artículo 24.](#)
    - [Artículo 25. Sustituciones.](#)
  - **CAPÍTULO VI. MEJORAS DE LA ACCIÓN PROTECTORA DE LA SEGURIDAD SOCIAL.**
    - [Artículo 26. Baja en el trabajo por incapacidad transitoria \(I.T.\).](#)
    - [Artículo 27. Visita médica.](#)
    - [Artículo 28. Asistencia social.](#)
  - **CAPÍTULO VII. INGRESOS, PERIODOS DE PRUEBA, CESES Y JUBILACIÓN.**
    - [Artículo 29. Periodo de prueba.](#)
    - [Artículo 30. Contratos eventuales.](#)
    - [Artículo 31. Reconocimiento médico.](#)
    - [Artículo 32. Jubilación.](#)
    - [Artículo 33. Fianzas.](#)
    - [Artículo 34. Preaviso de cese.](#)
  - **CAPÍTULO VIII. CLASIFICACIÓN Y DEFINICIÓN DE PERSONAL.**
    - [Artículo 35. Clasificación funcional.](#)
    - [Artículo 36. Obligaciones específicas de los empleados de fincas urbanas.](#)
    - [Artículo 37.](#)
    - [Artículo 37 bis. Llamadas telefónicas al servicio de la propiedad.](#)
  - **CAPÍTULO IX. PERMISOS RETRIBUIDOS.**
    - [Artículo 38. Permisos.](#)
    - [Artículo 38 bis. Parejas de hecho.](#)
  - **CAPÍTULO X. FALTAS, SANCIONES Y PROCEDIMIENTO SANCIONADOR.**
    - [Artículo 39. Faltas.](#)
    - [Artículo 40. Sanciones.](#)
    - [Artículo 41. Procedimiento sancionador.](#)
  - **CAPÍTULO XI. DERECHOS SINDICALES.**
    - [Artículo 42.](#)
  - **CAPÍTULO XII. DISPOSICIONES VARIAS.**
    - [Artículo 43. Seguridad e higiene.](#)

- [Artículo 44. Texto del convenio. El texto del presente convenio colectivo se redactará en lengua catalana y en lengua castellana.](#)
- [Artículo 45. Ordenanza laboral de empleados de fincas urbanas.](#)
- [Artículo 46. Derecho supletorio.](#)
- [Artículo 47. Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo.](#)

- **DISPOSICIONES TRANSITORIAS.**
- **DISPOSICIONES ADICIONALES.**

### **III Convenio colectivo de trabajo para empleados de fincas urbanas de Cataluña para los años 2007, 2008 y 2009.**

#### **CAPÍTULO I.**

#### **DISPOSICIONES GENERALES.**

##### **Artículo 1.** Ámbito territorial.

Es de aplicación a la totalidad de los empleados de fincas urbanas de Cataluña (Barcelona, Girona, Lleida y Tarragona).

##### **Artículo 2.** Ámbito funcional.

El presente Convenio Colectivo regulará las relaciones laborales de trabajo entre los propietarios de fincas urbanas, sean personas naturales o jurídicas (Cooperativas, comunidades de propietarios, etc.), ubicadas en la Comunidad Autónoma de Cataluña y los empleados de las mismas.

##### **Artículo 3.** Ámbito personal.

Se entiende por empleados de fincas urbanas a los efectos del presente convenio, a los denominados empleados de fincas urbanas (porteros y conserjes), entendiéndose por tales aquellos que bajo la directa dependencia de los propietarios de las fincas urbanas o representantes legales de los mismos, tienen encomendada la vigilancia, cuidado, conservación y limpieza de ellas y de los servicios comunales allí instalados.

Quedan excluidos del presente convenio colectivo.

a. El personal de oficios varios que realice labor de conservación de fincas urbanas por cuenta y bajo la dependencia de los propietarios de la misma, tales como, carpinteros, calefactores, albañiles, fontaneros, y, demás oficios, los cuales estarán sometidos a todos los efectos, a los convenios correspondientes a su peculiar 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, que se regirán por las normas específicas concernientes a cada una de tales actividades.

##### **Artículo 4.** Entrada en vigor y duración.

El presente convenio entrará en vigor, a todos los efectos, el día 1 de enero de 2007 y, su duración se extenderá hasta el 31 de diciembre de 2009, prorrogándose de año en año, por tácita reconducción, salvo que cualquiera de las partes firmantes del mismo solicitara su revisión por escrito con una antelación mínima de un mes a la expiración del mismo o de cualquiera de sus prórrogas.

##### **Artículo 5.** Absorción y compensación.

Las retribuciones establecidas en el presente convenio colectivo consistentes en el salario base definido en el artículo 8º del convenio más los complementos que sobre el mismo se establecen en los artículos 9º y 11º y, en su caso, cualquier otro complemento que perciba el trabajador, bien sea derivado del convenio o de pacto individual, compensarán y absorberán todas las existentes en el momento de su entrada en vigor cualquiera que sea la naturaleza y el origen de las mismas.

Los aumentos de las retribuciones que puedan producirse en el futuro por disposiciones legales de general aplicación, solo afectaran a las condiciones pactadas en este convenio, en tanto en cuanto consideradas en su conjunto en cómputo global anual excedan de las fijadas por el presente convenio determinadas por la aplicación de lo previsto en el primer párrafo de este artículo.

**Artículo 6.** Comisión paritaria del convenio.

Se crea una Comisión paritaria de convenio como órgano mixto de arbitraje, conciliación, interpretación, mediación y vigilancia, integrada por tres miembros de cada representación, y un presidente que lo será el del propio convenio.

Domicilio de la Comisión paritaria:

A. Sección social:

Asociación de Empleados de Fincas Urbanas de Barcelona.

C/. Ausias March, número 24, principal.

08003 Barcelona.

CC.OO.

Vía Layetana, número 16.

08003 Barcelona.

U.G.T.

Rambla Santa Mónica, número 10.

08002 Barcelona.

B. Sección económica:

Associació Cambra d'Empresaris Titulars de Finques Urbanes.

Calle Diputació número 256, 2º.

08007 Barcelona.

Associació Empresarial de Béns Inmobles de Catalunya.

Calle Comte d.Urgell, número 70, Entlº.

08011 Barcelona.

**Artículo 7.** Calendario laboral anual obligatorio.

Cada año se confeccionará por el propietario de la finca, comunidad de propietarios o cooperativa, el obligatorio Calendario Laboral de acuerdo con la normativa legal vigente en cada momento. En el calendario laboral se detallará además del contenido que le es propio, el horario de cada una de las funciones del empleado (conserje o portero), es decir:

A. Limpieza.

B. Conservación.

C. Vigilancia.

Cualquier modificación en el calendario laboral lo será de mutuo acuerdo de las partes.

**CAPÍTULO II.  
RETRIBUCIONES.**

Salario Convenio

#### **Artículo 8.** Salario base de Convenio.

El salario base de Convenio para porteros y conserjes de plena dedicación será el de 532,50 euros mensuales. Dicho salario se reducirá para los porteros y conserjes de no plena dedicación en proporción a la jornada que realicen.

#### **Artículo 9.** Complementos del salario base de convenio.

Los incrementos por número de viviendas calefacción central, agua caliente, centralita telefónica, ascensores y escaleras a excepción de la escalera de incendios, se calcularán sobre el salario base de Convenio establecido en el artículo anterior. El importe del incremento por calefacción y el agua caliente cuando dependa de aquella podrá prorratearse por doceavas partes iguales entre todos los meses del año.

1. Número de viviendas. Se establece en función del número de viviendas de cada finca urbana, un complemento sobre el salario base de Convenio, de acuerdo con el siguiente escalado:

De 1 a 10 viviendas: el 10 por 100

De 11 a 20 viviendas: el 20 por 100

De 21 a 40 viviendas: el 25 por 100

De 41 a 60 viviendas: el 28 por 100

De 61 a 70 viviendas: el 30 por 100

De 71 a 80 viviendas: el 32 por 100

De 81 a 90 viviendas: el 33 por 100

De 91 a 100 viviendas y en adelante: 34 por 100

2. Calefacción central. Cuando el servicio de calefacción central esté al cuidado exclusivo del portero o conserje, el salario base de Convenio, se incrementará durante el tiempo que realice este servicio en un 15 por 100.

3. Agua caliente central. Cuando el servicio de agua caliente central esté al cuidado exclusivo del portero o conserje, el salario base de Convenio, se incrementará en un 15 por 100. Si el servicio de agua caliente depende del de calefacción, el incremento será tan solo del 5 por 100.

4. Centralita telefónica. Cuando exista centralita telefónica y esta se halle al cuidado exclusivo del portero o conserje, el salario base de Convenio, se incrementará en un 10 por 100 si la centralita tiene un número de extensiones no superior a 40, si la centralita excede de tal número y, por cada 20 extensiones más, se incrementará el citado salario base convenio en un 5 por 100.

La centralita telefónica de comunicación interior entre vecinos tendrá la misma consideración que la centralita telefónica normal, exceptuándose en todo caso de este complemento la existencia del denominado interfono.

5. Ascensores. Cuando el servicio del ascensor esté a cargo del portero o conserje, el salario base de Convenio, se incrementará por el primer ascensor, montacargas o cualquier otro motor, independiente 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.

6. Escaleras. Cuando haya más de una escalera para uso común de los vecinos al cuidado del portero o conserje, el salario base de Convenio, se incrementará en un 11 por 100 por cada una de las que existan en servicio aparte de la primera con la excepción de la llamada escalera de incendios.

7. Escalera de incendios. Cuando la escalera de incendios esté a cargo del portero o conserje con la obligación de su conservación, incluidos los elementos contra incendios anejos a la misma y su vigilancia, el salario base de Convenio se incrementará en un 5 por 100 por cada una de las escaleras de incendios existentes en la finca.

8. Purificador de agua. Si el portero o conserje deben de manipular el purificador de agua del edificio, percibirán un incremento equivalente al 10 por 100 del salario base de Convenio. Si dicho purificador corresponde exclusivamente a la piscina, percibirán como complemento de puesto de trabajo, una cantidad en la cuantía que se pacte con la propiedad que, se fijará en razón de la clase y extensión de tales servicios.

#### **Artículo 10.** Trabajos especiales.

Cuando el portero o conserje tengan a su cargo trabajos especiales, tales como el cuidado y limpieza de los jardines anejos a la finca urbana en que presten los servicios, o del garaje particular de la misma o cualquier otro servicio análogo, percibirán, como complemento de puesto de trabajo, una cantidad en la cuantía que se pacte con la propiedad que, se fijará en razón de la clase y extensión de tales servicios.

Servicios de carácter extraordinario. Todos los servicios extraordinarios no pactados con la propiedad del inmueble, sus representantes legales, el presidente de la comunidad de propietarios o cooperativa, o el administrador de la finca, se realizarán fuera del horario del servicio.

#### **Artículo 11.** Antigüedad.

El complemento de antigüedad se computará por quinquenios a razón cada uno de ellos del 6 por 100 del salario base de Convenio y los complementos del salario base de Convenio del artículo 9 del presente convenio, con un máximo de siete quinquenios.

Fecha inicial del cómputo de la antigüedad. La fecha inicial del cómputo de la antigüedad será la del ingreso del trabajador en la empresa y, el importe de cada quinquenio comenzará a devengarse a partir del siguiente día de su vencimiento.

#### **Artículo 12.** Gratificaciones extraordinarias.

Como complemento periódico de vencimiento superior al mes se establecen dos gratificaciones extraordinarias anuales, equivalentes cada una de ellas a una mensualidad del salario realmente percibido en el mes anterior a su vencimiento. Dichas gratificaciones extraordinarias se abonarán en los días laborales, inmediatamente anteriores al 15 de junio (verano) y 15 de diciembre (Navidad), respectivamente.

El periodo de devengo de las gratificaciones extraordinarias se calculará de la siguiente forma: a) paga de junio (verano) del día 1 de julio al 30 de junio, y b) paga de diciembre (navidad) del día 1 de enero al 31 de diciembre.

El personal que ingrese o cese dentro del año percibirá estas gratificaciones extraordinarias en proporción al tiempo trabajado, estimándose las fracciones superiores a quince días como mes completo, estableciéndose su cuantía en base a los periodos de devengo expresados en el párrafo anterior.

#### **Artículo 12 bis.** Pago de los salarios.

Se pagarán los salarios del empleado de fincas urbanas el último día de cada mes mediante transferencia bancaria o concediendo al empleado el tiempo mínimo necesario dentro de su jornada laboral, siempre a elección de la propiedad, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 29.4 del Texto Refundido del Estatuto de los Trabajadores (Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo).

### **CAPÍTULO III. OTROS COMPLEMENTOS.**

#### **Artículo 13.** Vivienda del portero de ocupación obligatoria en la finca a su cargo por razones de seguridad y disponibilidad.

Según las respuestas no vinculantes de la Dirección General de Tributos del Ministerio de Economía y Hacienda a las consultas formuladas sobre si la utilización de la vivienda del portero es retribución en especie, interpretando el apartado 1 del artículo 26 de la Ley 40/1998, de 9 de diciembre del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y otras normas tributarias, consideran la vivienda del portero incluido en los supuestos previstos en los correspondientes artículos de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y por lo tanto retribución en especie.

Por todo lo anterior este artículo queda redactado de la siguiente manera:

La utilización por el portero de vivienda en la finca a su cargo, cuya ocupación no viene determinada para fines particulares, sino por la condición de disponibilidad plena para atender cualquier incidencia en la finca a su cargo, conlleva una obligación recíproca: por parte del portero, ocuparla obligatoriamente por razones de seguridad, y por parte de la propiedad, facilitar una vivienda que debe reunir las mínimas condiciones de habitabilidad, no suponer coste alguno para el portero (exceptuando la cotización de la misma como retribución en especie) y estar vinculada a la especial trascendencia de sus funciones.

Durante la vigencia del contrato de trabajo, la vivienda, facilitada por la propiedad al portero, en la finca a su cargo, tendrá la consideración de domicilio del portero, al sólo objeto de no poder ser utilizada por la propiedad o comunidad de propietarios para reuniones de la misma u otros fines distintos.

Reparaciones: Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda ocupada por el portero serán a cargo del mismo.

Desalojo de la vivienda del portero: El portero desalojará obligatoriamente la vivienda ocupada por él en la finca, dejándola libre, vacua y expedita en el plazo máximo de 30 días naturales, contados a partir del día de la fecha en que se extinga su contrato de trabajo.

#### **Artículo 14.** Supresión del servicio de portería.

Para el supuesto de supresión del servicio de portería el empleado tendrá la opción en su caso, bien para cobrar la indemnización que legalmente proceda, bien para el disfrute gratuito de la vivienda por un período de 2 a 4 años como máximo. Igualmente se establece para el supuesto de amortización del puesto de trabajo del portero por causas objetivas, previsto en el artículo 52 del Texto Refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores. (Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo).

#### **Artículo 15.** Carbón.

Complemento de trabajo por la utilización de carbón como combustible para la calefacción o el agua caliente central. Consistirá en el valor en metálico de 20 kilogramos de carbón por cada día que se realice dicho servicio.

#### **Artículo 16.** Agua y luz.

a. Agua. Los porteros percibirán de la propiedad, por los servicios de agua de la vivienda ocupada en la finca por razones de seguridad y disponibilidad, cuyos recibos sean satisfechos por ellos mismos, la siguiente cantidad mensual:

Año 2007: 26,93 euros mes.

En el supuesto que el contador del agua este a nombre del portero se le compensará a éste el importe del consumo del agua dedicado a la limpieza de la finca previa comprobación del mismo.

b. Luz. Los porteros percibirán de la propiedad, por los servicios de luz de la vivienda ocupada en la finca por razones de seguridad y disponibilidad, cuyos recibos sean satisfechos por ellos mismos, la siguiente cantidad mensual:

Año 2007: 26,93 euros mes.

En ningún caso podrá incluirse en tales cantidades el consumo de luz utilizado para iluminar puntos de uso común de la finca, por lo que deberán de existir contadores separados.

#### **Artículo 17.** Calefacción central del edificio.

En aquellos casos en que exista calefacción central en el edificio y que el portero disponga de tal servicio en su vivienda, estará exento de cualquier clase de pago por tal servicio, siendo el mismo a título gratuito.

#### **Artículo 18.** Plus de transporte sólo para conserjes.

Los conserjes percibirán por el concepto de Plus de Transporte, la siguiente cantidad mensual:

Año 2007: 52,31 euros mes.

El plus de transporte se cobrará únicamente durante once meses al año, no abonándose durante el período de vacaciones.

#### **Artículo 19.** Ropa de trabajo, útiles de limpieza y herramientas.

La propiedad podrá decidir sobre uniformar o no al portero o conserje, siendo a cargo de la misma, en su caso, el coste del uniforme.

La propiedad ha de proveer al portero o conserje con dos entregas anuales de: mono, buzo o prenda similar, apta para los servicios que habrá de efectuar, estando el empleado obligado a utilizar las prendas que se le entreguen.

En aquellos casos en que la propiedad no provea al empleado de la ropa de trabajo adecuada, satisfará por ese concepto al empleado, la cantidad mensual de:

Año 2007: 16,05 euros.

Los porteros y conserjes deberán ser provistos por la propiedad de los útiles de limpieza y herramientas precisos para el cuidado y conservación de los edificios a ellos encomendados.

## **CAPÍTULO IV. ORGANIZACIÓN DEL TRABAJO.**

### **Artículo 20.** Jornada de trabajo.

La duración de la jornada para porteros y conserjes de plena dedicación será de 40 horas semanales de trabajo efectivo, respetando el contenido del artículo 34.2 del Texto Refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo, con los siguientes apartados:

Tiempo de servicio:

A. Será tiempo de servicio, para los porteros con plena dedicación, el comprendido entre las horas señaladas por las Ordenanzas Municipales para apertura y cierre de portales, siempre que esto permita el descanso nocturno de 10 horas.

B. Para los porteros sin plena dedicación, regirá el mismo tiempo de servicio, pero dispondrán, dentro del mismo, de las horas precisas para la realización de la labor que tengan autorizada. Por la propiedad podrá exigirse un tiempo de presencia mínimo de tres horas diarias para realizar las funciones previstas en este convenio.

C. Los conserjes y porteros tendrán ocho horas de trabajo efectivo al día que, podrán ser ampliadas a diez, pagándose las que excedan de ocho a prorrata.

### **Artículo 21.** Horas extraordinarias.

Las horas de trabajo que se realicen por encima de la jornada descrita en el artículo anterior, tienen el carácter de horas extraordinarias, por lo que serán retribuidas de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 35 del Texto Refundido del Estatuto de los Trabajadores (Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo).

### **Artículo 22.** Organización práctica del trabajo.

Corresponde a la propiedad del inmueble la facultad de organizar el trabajo, siempre con sujeción al presente convenio. Las instrucciones y las órdenes sobre el mismo serán dadas al empleado única y exclusivamente por el propietario del inmueble o sus representantes legales, presidente de la comunidad de propietarios o cooperativa y, administrador de la finca.

### **Artículo 23.** Puesto de trabajo.

En el caso de porteros no debe entenderse como puesto de trabajo habitual la estancia en la propia vivienda cuando exista el mostrador de conserjería en la finca que, deberá reunir las debidas condiciones para su utilización.

## **CAPÍTULO V. VACACIONES.**

### **Artículo 24.**

Los trabajadores sujetos al presente convenio tendrán una vacación anual de 30 días naturales, que será disfrutada preferentemente en verano y de mutuo acuerdo entre las partes, que se retribuirán a razón de salario base de Convenio más complementos del salario base de convenio, con excepción del plus de transporte, según lo fijado en el artículo 18 del presente convenio. Las vacaciones se iniciarán en día laborable.

Este periodo de vacaciones se computará por año efectivo de servicios. El trabajador que cese durante el año sin haber disfrutado de ellas, recibirá su importe prorrateado entre las doce mensualidades, abonándose la parte correspondiente a los meses transcurridos y computándose las fracciones superiores a quince días como mes completo.

#### **Artículo 25.** Sustituciones.

La sustitución o suplencia del empleado durante el disfrute del descanso semanal, fiestas, vacaciones, licencias, permisos, etc., ha de realizarse por persona mayor de 18 años.

El suplente será designado por la comunidad o en su caso por la propiedad, sin perjuicio de que pueda ser propuesto por el propio portero o conserje, habiendo de ser persona que reúna las adecuadas condiciones.

Queda a disposición del propietario de la finca, comunidad de propietarios, cooperativa o inquilinos conjuntamente, en su caso, el tener cubiertos los periodos de descanso, pudiendo optar entre el pago del suplente o prescindir del servicio.

El salario y la cuota patronal a la Seguridad Social del suplente serán a cargo del propietario, debiendo de formalizarse el contrato de sustitución por escrito.

### **CAPÍTULO VI. MEJORAS DE LA ACCIÓN PROTECTORA DE LA SEGURIDAD SOCIAL.**

#### **Artículo 26.** Baja en el trabajo por incapacidad transitoria (I.T.).

En aquellos casos en que se produzca la baja del empleado por I.T. derivada de accidente de trabajo, la propiedad complementará las prestaciones de la Seguridad Social hasta alcanzar el 100 por 100 de las percepciones salariales que, en régimen de jornada habitual hubiera recibido el empleado. Tal concepto se abonará al empleado desde el primer día de la baja y hasta un máximo de tres meses.

El mismo complemento recibirán, aquellos empleados cuya baja por I.T. sea derivada de enfermedad común o maternidad siempre y cuando requieran hospitalización y/o intervención quirúrgica, recibiendo el citado complemento por el tiempo en que se prolongue tal situación de hospitalización, con el límite de tres meses expresado en el párrafo anterior.

El portero que perciba los pluses de: agua, luz y ropa de trabajo, los cobrará íntegramente todos los meses del año y, en el supuesto de baja de I. T. la propiedad le deducirá del importe de los mismos lo percibido durante la prestación de I.T. al objeto de evitar duplicidad en la citada prestación.

#### **Artículo 27.** Visita médica.

Los trabajadores afectados por el presente convenio colectivo disfrutará de permiso retribuido por el tiempo necesario para asistir a consulta ante los servicios médicos de la Seguridad Social. Debiendo justificar su asistencia a la misma mediante el correspondiente volante de asistencia extendido por el médico.

#### **Artículo 28.** Asistencia social.

El portero de fincas urbanas con y sin plena dedicación, disfrutará de la vivienda, en tanto dure la situación de incapacidad derivada de enfermedad común o accidente de trabajo. Si como consecuencia de esta incapacidad agotase el período máximo de I.T. y/o pasase a la situación de invalidez provisional, seguirá disfrutándola hasta que sea declarado en situación de invalidez permanente en cuyo momento causará baja en la empresa. A partir de esta fecha dispondrá de 30 días naturales para dejar la vivienda libre, vacua y expedita a disposición de la propiedad.

Como consecuencia de esta concesión las sustituciones de porteros de fincas urbanas en los supuestos detallados en el párrafo anterior, lo habrán de ser por conserjes, ya que estos no disfrutaban de vivienda en la finca.

### **CAPÍTULO VII. INGRESOS, PERIODOS DE PRUEBA, CESES Y JUBILACIÓN.**

#### **Artículo 29.** Periodo de prueba.

Se establece para porteros y conserjes un periodo de prueba de un mes que, les será retribuido con el salario previsto en el presente convenio colectivo. Durante el periodo de prueba el portero no tendrá derecho al disfrute de la vivienda gratuita.

#### **Artículo 30.** Contratos eventuales.



De acuerdo con lo establecido en el artículo 3 del Real Decreto 2720/1998, de 8 de enero en relación con el artículo 15.1.b) del Estatuto de los Trabajadores, según redacción dada por el apartado ocho de la Ley 12/2001, de 9 de julio (BOE de 10 de julio), la duración máxima de estos contratos será de 12 meses dentro de un período de 18 meses. En caso de que se concierte por una duración inferior a 12 meses, podrá prorrogarse mediante acuerdo de las partes, por una única vez, sin que la duración total del contrato pueda exceder del mencionado límite máximo. El período de 18 meses se computará a partir de la fecha de inicio de la prestación laboral.

#### **Artículo 31.** Reconocimiento médico.

Todo el personal sujeto al presente convenio colectivo se someterá a su ingreso al trabajo a un previo reconocimiento médico que, se repetirá anualmente, siendo el coste del mismo a cargo de la empresa.

#### **Artículo 32.** Jubilación.

Se establece como obligatoria la jubilación a los 70 años de edad, siempre y cuando el trabajador afectado tenga acreditada la carencia mínima necesaria para acceder a la prestación de la Seguridad Social por jubilación, como medida de fomento del empleo y de la contratación indefinida. La jubilación a los 65 años de edad en los términos legalmente establecidos lo será por voluntad del trabajador o en su defecto mediante el mutuo acuerdo con la empresa.

Fomento de la contratación indefinida. Haciendo uso de lo que prevé el apartado b) del número 2 de la Disposición Adicional 1ª de la Ley 12/2001, de 9 de julio (BOE de 10 de julio), las partes firmantes del presente convenio colectivo llegan al siguiente acuerdo:

La transformación en indefinido de un contrato de duración determinada o temporal incluido los contratos formativos, celebrado con anterioridad al 31 de Diciembre de 2.003, sea cual sea la fecha de inicio del contrato que se transforma dará lugar a la aplicación a este nuevo contrato indefinido de aquello que prevé los números 4, 5 y 6.

#### **Artículo 33.** Fianzas.

En ningún caso podrá exigirse a los empleados de fincas urbanas la prestación de fianza alguna para acceder al puesto de trabajo.

#### **Artículo 34.** Preaviso de cese.

El personal comprendido en el presente convenio que tenga el propósito de cesar al servicio de la empresa se lo comunicará a la misma por escrito y, la empresa la acusará recibo de igual forma. Esta comunicación en el caso de los porteros se efectuará con la antelación mínima de un mes, y en el de los conserjes con una antelación mínima de quince días, en ambos supuestos, sin abandonar el puesto de trabajo hasta la finalización del plazo de preaviso.

## **CAPÍTULO VIII. CLASIFICACIÓN Y DEFINICIÓN DE PERSONAL.**

#### **Artículo 35.** Clasificación funcional.

Los empleados de fincas urbanas se clasifican en:

A. Porteros con plena dedicación: Se entiende incluido en la categoría de portero con plena dedicación a la persona mayor de edad civil que, teniendo casa/habitación en el inmueble en el que preste sus servicios y, cumpliendo los requisitos de capacidad determinados en este convenio, realice los cometidos señalados en el mismo en virtud de contrato de trabajo y en forma de dedicación exclusiva. 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 propias de su labor.

B. Porteros sin plena dedicación: Se entiende incluido en la categoría de portero sin plena dedicación a la persona mayor de edad civil que, teniendo casa/habitación en el inmueble en el que preste sus servicios y cumpliendo los requisitos de capacidad determinados en este convenio, realice los cometidos señalados en el mismo en virtud de contrato de trabajo con la posibilidad de compatibilizar estos trabajos con otra actividad retribuida. Para el cometido de su actividad laboral como portero se entenderá que, el puesto de trabajo será tanto en la conserjería, mostrador, etc., como desarrollando las funciones propias de su labor.

C. Conserje con plena dedicación: Se entiende incluido en la categoría de conserje con plena dedicación a la persona mayor de edad civil que, sin tener casa/habitación en el inmueble en el que preste sus 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 actividad laboral se entenderá que, el puesto de trabajo será tanto en la conserjería, mostrador, etc., como desarrollando las funciones propias de su labor.

D. Conserje sin plena dedicación: Se entiende incluido en la categoría de conserje sin plena dedicación a la persona mayor de edad civil que, sin tener casa/habitación en el inmueble en el que preste sus servicios y cumpliendo los requisitos de capacidad determinados en este convenio, realice los cometidos señalados en el mismo en virtud de contrato de trabajo con la posibilidad de compatibilizar estos trabajos con otra actividad retribuida. Para el cometido de su actividad laboral se entenderá que, el puesto de trabajo será tanto en la conserjería, mostrador, etc., como desarrollando las funciones propias de su labor.

#### **Artículo 36.** Obligaciones específicas de los empleados de fincas urbanas.

1. Limpieza, conservación y cuidado del portal, portería, pasillos, patios, sótanos, dependencias de uso común, escaleras (incluidas las de incendio) una vez por semana o en casos de emergencia, excepto la entrada o vestíbulo que será diaria, así como los 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 vivienda en que por la configuración de su portal existan locales comerciales, se considerará como Pasaje Comercial la proyección frontal de los mismos, sin que sea obligación del empleado su limpieza, y tampoco lo será cualquiera que se derive del paso de animales domésticos por los elementos comunes de la finca. Los trabajos de limpieza deberán realizarse con preferencia en las primeras horas del día, en beneficio del principal cometido, que es la vigilancia.

2. 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 y seguridad de los que en él habitan.

3. Cuidará los cuartos desalquilados y acompañará a las personas que deseen verlos, (previa autorización por escrito del propietario, presidente de la comunidad o representante de la propiedad, en el que se especificará si ha de dejar abierta o cerrada la puerta de entrada a la finca) facilitándoles cuantas noticias conciernen a los mismos, de acuerdo con las instrucciones previamente recibidas al efecto; 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.

4. 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 urgentes que reciba para los ocupantes del inmueble y para la propiedad o administración de la finca, haciéndolo llegar a manos del destinatario con la mayor diligencia y prontitud. La correspondencia ordinaria la introducirá en los buzones de correo que cada propietario o inquilino tenga asignado. Sólo en el caso de que no existiesen buzones de correo es cuando está obligado de hacerla llegar a manos de los ocupantes del inmueble y para los propietarios o administradores o administración de la finca con la mayor diligencia y prontitud.

5. Cumplimentará los encargos, avisos y comisiones encomendadas por el propietario del inmueble o sus representantes legales, presidente de la comunidad de propietarios o cooperativa y, administrador de la finca y si fueran encargados del cobro de los alquileres o cuentas de la comunidad de propietarios o cooperativa, lo cumplimentará sin demora, entregando inmediatamente los fondos recaudados en la forma que le haya sido señalada, siendo a cargo de la propiedad los gastos de toda clase que en dichos encargos, avisos, comisiones o cobros pudieran producirse.

6. Comunicará a la propiedad cualquier intento o realización por parte de los inquilinos, de situaciones que pudieran suponer molestia para los demás o que den lugar a subarrendamientos o ocupaciones clandestinas o traspasos fraudulentos, comunicando así mismo cualquier obra que se realice en las viviendas o locales y que haya llegado a su conocimiento.

En ningún caso será cometido del empleado la retirada de los escombros originados por tales obras, sin perjuicio de las funciones que tiene asignadas en el presente artículo.

7. Se ocupará de los servicios de calefacción y agua caliente central, salvo que la propiedad los tenga contratados a 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.

8. Pondrá urgentemente en conocimiento de la propiedad o administración y de la casa conservadora cuantas anomalías o averías observe en el funcionamiento de los correspondientes aparatos, suspendiendo el servicio afectado, bajo su responsabilidad, si pudiera haber peligro en su utilización.

9. Cuidará de los cuartos de contadores y motores y de las entradas de energías eléctricas, así como de la conducción general de agua, bajantes y sumideros receptores de aguas pluviales en terrazas, azoteas, patios, etc. de acceso por servicios comunales y que no entrañen peligrosidad.

10. En caso de nevada, cumplimentará los usos y costumbres del lugar y cuanto dispongan las Ordenanzas Municipales de la localidad.

11. Tendrá la obligación del traslado de los cubos colectivos de basura 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 individual o colectivo.

12. Los ocupantes de las viviendas deberán de autorizar por escrito al portero o conserje la recogida de todo tipo de certificados y / o documentos a su nombre.

Por razones de salubridad e higiene no se depositarán basuras en forma alguna en los rellanos de las escaleras, debiéndose de fijar un lugar adecuado para tal depósito.

#### **Artículo 37.**

Los empleados de fincas urbanas no podrán cobrar emolumento alguno por las funciones especificadas en el artículo 36 del presente convenio y, en especial a los que se refieren los apartados 3 y 5 del citado artículo, salvo pacto en contra.

**Artículo 37 bis.** Llamadas telefónicas al servicio de la propiedad.

Los empleados de fincas urbanas tendrán derecho a cobrar de la propiedad de la finca a su cargo, las llamadas telefónicas efectuadas al servicio de la misma, previa la justificación de las mismas.

### **CAPÍTULO IX. PERMISOS RETRIBUIDOS.**

**Artículo 38.** Permisos.

Los empleados de fincas urbanas sujetos al presente convenio colectivo tendrán derecho a las licencias y permisos que a continuación se expresan, con derecho a remuneración, por alguno de los motivos y duración siguientes:

1. Quince días naturales en caso de matrimonio, que no se podrán diferir, siendo de mutuo acuerdo, acumulables al periodo de vacaciones.
2. Tres días en los casos de nacimiento de hijo o enfermedad grave o fallecimiento de parientes hasta segundo grado de consanguinidad o afinidad. Cuando por tal motivo, el trabajador necesite hacer un desplazamiento al efecto, el plazo será de cuatro días. Permiso de un día en el caso de alumbramiento de la hija o de la nuera del empleado.
3. Un día por traslado del domicilio habitual.
4. Por el tiempo indispensable, para el cumplimiento de un deber inexcusable de carácter público o de carácter privado.
5. Un día de permiso en el caso de la boda del hijo/a.
6. Un día de permiso para asuntos propios no acumulable a puentes, vacaciones, festividades, etc.

**Artículo 38 bis.** Parejas de hecho.

Las parejas de hecho tendrán el mismo tratamiento a efecto de licencias que una pareja de derecho. Se entenderá como pareja de hecho, aquella que esté conviviendo de hecho, estén empadronados en el mismo domicilio e inscrita como pareja en el Registro Municipal del domicilio o, en su defecto de la Generalidad de Cataluña o Registro Público Oficial para estas situaciones y ello, con un año de antelación a la solicitud de cualquier permiso retribuido. La empresa podrá solicitar en cualquier caso, un certificado del registro correspondiente y un certificado de convivencia.

### **CAPÍTULO X. FALTAS, SANCIONES Y PROCEDIMIENTO SANCIONADOR.**

**Artículo 39.** Faltas.

Corresponde al propietario del inmueble, presidente de la comunidad de propietarios, cooperativa o administrador, el sancionar, en su caso, las acciones u omisiones verificadas por los empleados de fincas urbanas en el ejercicio de sus funciones.

Las faltas se clasificarán:

A. Leves.

B. Graves.

C. Muy graves.

Prescribiendo en su caso a los 10, 20 y 60 días respectivamente, contados a partir de su comisión o en su defecto desde la fecha en que se haya tenido conocimiento de los hechos.

A. Faltas leves. Se considerarán faltas leves todas aquellas que produzcan perturbación ligera en los servicios a cargo del trabajador y las quejas reiteradas de los vecinos ocupantes de la casa, titulares del contrato de arrendamiento, copropietarios, etc., ya sea de vivienda o local de negocio.

B. Faltas graves.

La falta de aseo, tanto en su persona como en las dependencias a su cargo.

La desobediencia, indisciplina o negligencia inexcusable en el trabajo.

La falta de respeto de palabra u obra al propietario, presidente de la comunidad o cooperativa, administrador, inquilinos, copropietarios del edificio y personal de las familias que con ellos convivan.

La ruptura de la reserva obligada en relación al buen nombre de la finca y de sus habitantes.

La reiteración de faltas leves.

C. Faltas muy graves.

El abandono notorio de la vigilancia del edificio, elementos comunes y demás deberes a su cargo (especificados en el artículo 36 del presente convenio).

La reincidencia en la comisión de faltas graves.

Los malos tratos de palabra u obra al propietario, presidente de la comunidad o cooperativa, administrador o moradores del edificio o sus familiares que con ellos convivan, así como a sus empleados.

El fraude, robo o hurto, o la retención indebida de los objetos entregados a su custodia.

Cualquier otra falta grave contra la moral, la propiedad o las personas.

Quejas reiteradas por escrito de la mitad más uno de los vecinos ocupantes de la casa, copropietarios, titulares del contrato de arrendamiento, ya sea vivienda o de local de negocio.

#### **Artículo 40.** Sanciones.

Las sanciones que procede imponer serán las siguientes:

a. Por faltas leves: Amonestación verbal o escrita.

b. Por faltas graves: Suspensión de empleo y sueldo de 7 a 15 días.

c. Por faltas muy graves: Suspensión de empleo y sueldo de 30 a 60 días y despido.

#### **Artículo 41.** Procedimiento sancionador.

Primero: Contra las sanciones graves y muy graves que, le sean impuestas al empleado de fincas urbanas este tiene el derecho a recurrirlas ante los Juzgados de lo Social previa la conciliación obligatoria ante el S.C.I. del Departament de Treball de la Generalidad de Cataluña.

Segundo: Las sanciones por suspensión de empleo y sueldo se impondrán con reserva del periodo de cumplimiento de las mismas y, en el supuesto de ser recurridas por el trabajador ante los Juzgados de lo Social no se cumplirán hasta que estos dicten sentencia y de acuerdo con los términos de la misma.

Tercero: La sanción impuesta, cuando los hechos hayan causado daños o perjuicios patrimoniales, no impedirá el ejercicio de las acciones pertinentes por quien resulte perjudicado.

Cuarto: Cuando los hechos sancionados puedan constituir falta o delito perseguibles de oficio, la propiedad deberá cumplir la obligación general de formular la correspondiente denuncia ante la autoridad competente.

## **CAPÍTULO XI. DERECHOS SINDICALES.**

### **Artículo 42.**

Los empleados de fincas urbanas se regirán en materia de derechos sindicales, por lo previsto en la Ley Orgánica 11/1.985, de 2 de agosto, de Libertad Sindical y por el Texto Refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores (Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo).

## **CAPÍTULO XII. DISPOSICIONES VARIAS.**

### **Artículo 43.** Seguridad e higiene.

En cuanto afecta a la seguridad e higiene en el trabajo, se estará en cada momento a lo dispuesto en la normativa legal en dichas materias.

**Artículo 44.** Texto del convenio. El texto del presente convenio colectivo se redactará en lengua catalana y en lengua castellana.

### **Artículo 45.** Ordenanza laboral de empleados de fincas urbanas.

Derogada en su día por Convenio colectivo de trabajo la ordenanza laboral de empleados de fincas urbanas, las relaciones laborales entre los trabajadores y los empresarios del sector en la Comunidad Autónoma de Cataluña, se regirán de acuerdo con lo previsto en el presente convenio colectivo de trabajo.

### **Artículo 46.** Derecho supletorio.

Para todo lo no previsto en el presente convenio colectivo se estará a lo dispuesto en los Laudos de los años 1979 y 1980, al Texto Refundido del Estatuto de los Trabajadores (Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo), y a la normativa de legal aplicación.

### **Artículo 47.** Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo.

Ambas representaciones acuerdan desarrollar en el ámbito del presente convenio colectivo de trabajo, todo lo previsto en la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, (BOE número 71 de 23 de marzo de 2007) para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.

## **DISPOSICIONES TRANSITORIAS.**

### Primera

La percepción de los salarios derivados de la aplicación del presente convenio colectivo, surten efectos desde el día 1 de enero de 2007, sin perjuicio de su publicación en el DOGC.

### Segunda

Las indemnizaciones por el concepto de baja de I.T. por enfermedad o accidente, se pagaran al trabajador a mes vencido, contado desde el inicio de la baja, de acuerdo con la normativa legal vigente al respecto.

Tercera

El pago de los atrasos derivados de la aplicación del presente convenio se hará efectivo como máximo en el plazo de 30 naturales, contados desde el día siguiente al de su publicación en el DOGC.

Cuarta

El incremento salarial para los años 2008 y 2009 se pacta en la siguiente forma:

Para el año 2008 el salario base del Convenio se incrementara en un porcentaje equivalente al crecimiento del IPC en el ámbito del Estado durante el período comprendido entre 1 de Enero de 2007 y 31 de Diciembre de 2007, según los datos oficiales publicados por el INE., más un 0,60 por 100.

Para el año 2009 el salario base del Convenio se incrementara en un porcentaje equivalente al crecimiento del IPC en el ámbito del Estado durante el período comprendido entre 1 de Enero de 2008 y 31 de diciembre de 2008, según los datos oficiales publicados por el INE., más un 0,60 por 100.

Los conceptos previstos en los artículos 16, 17, 18 y 19 del presente convenio colectivo mantendrán su sistema de cálculo sobre los valores resultantes de aplicar los incrementos establecidos en los dos párrafos anteriores.

Quinta

Las partes firmantes del presente Convenio colectivo, recomiendan que en los supuestos de conflicto, se solicite de mutuo acuerdo la mediación del Tribunal Laboral de Cataluña (TLC).

#### **DISPOSICIONES ADICIONALES.**

Única

Cualquier referencia al Texto Refundido del Estatuto de los Trabajadores (Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo) recogida en el texto, se entenderá integrada en el mismo como condición más beneficiosa.