

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- OBJETO. El presente Convenio tiene como objetivo fijar las condiciones laborales en las que los trabajadores de fincas urbanas y urbanizaciones residenciales y veraniegas prestan sus servicios.

Artículo 2.- AMBITO TERRITORIAL. Las presentes normas serán de obligatoria aplicación en Valencia y su provincia.

Artículo 3.- AMBITO PERSONAL. Quedan afectados por el presente Convenio la totalidad de los trabajadores reseñados en el art.8 del mismo, que presten servicios en las fincas urbanas y en las urbanizaciones residenciales y veraniegas, y los propietarios o comunidades de propietarios de dichas fincas o urbanizaciones.

Artículo 4.- VIGENCIA. El presente Convenio tendrá una vigencia de dos años a contar del 1 de Enero de 1989, sea cual sea la fecha de su publicación en el B.O.P.

En cuanto a los efectos económicos, se retrotraerán al de enero de 1989 los relativos a la compensación por agua y luz, así como a las mejoras económicas que expresamente no tengan prevista otra fecha de aplicación.

Artículo 5.- PRORROGA Y DENUNCIA. De no mediar denuncia formal por cualquiera de las partes, con un mes de antelación a su vencimiento natural, las presentes normas se prorrogarán por años sucesivos.

CAPITULO II

ORGANIZACIÓN DEL TRABAJO

Artículo 6.- Será obligatoria la formalización del contrato de trabajo por escrito, quedando un ejemplar en poder de cada parte.

Artículo 7.- Corresponde a la propiedad del inmueble o urbanización la facultad de organizar el trabajo, siempre con sujeción al presente Convenio y a las normas laborales de general aplicación. Las instrucciones sobre el mismo serán dadas única y exclusivamente por el propietario o sus representantes legales, por el Presidente de la comunidad o por el Administrador de la finca.

Artículo 8.- Los trabajadores de fincas urbanas se clasifican en:

- Trabajadores con plena dedicación.
- Trabajadores sin plena dedicación.
- Conserjes.
- Trabajadores de urbanizaciones residenciales o veraniegas.

Artículo 9.- Se entiende incluido en la categoría de trabajador con plena dedicación a la persona mayor de dieciocho años que, teniendo casa-habitación en el inmueble en el que presta sus servicios, realiza las funciones descritas en el presente Convenio, siendo obligación del trabajador residir en la vivienda de la propia finca, salvo que fuere declarada inhabitable por el organismo competente o de mutuo acuerdo por las partes, en cuyo caso el trabajador podrá pernoctar en otro domicilio, y la empresa abonará al trabajador, en metálico el 15% del salario base, en sustitución de la retribución en especie.

Artículo 10.-

1. Se entiende por trabajador sin plena dedicación aquel que, teniendo casa-habitación en el inmueble en que presta sus trabajos, tiene posibilidad de compatibilizar estas tareas con otra actividad retribuida, siendo obligación del trabajador residir en la vivienda de la propia finca, salvo que fuere declarada inhabitable por el organismo competente o de mutuo acuerdo por las partes, en cuyo caso el trabajador podrá pernoctar en otro domicilio y la empresa abonará al trabajador, en metálico, el 15% del salario base, en sustitución de la retribución en especie.
2. Con el fin de posibilitar la utilización de aparatos electrodomésticos, el trabajador podrá modificar a su cargo las instalaciones de suministros de agua, luz y gas de la casa-habitación, con las obras complementarias que sean precisas para ello, dando cuenta a la propiedad.

Cualquier otra obra que modifique o altere la configuración o distribución de la vivienda, requerirá autorización escrita.

Artículo 11.- Se entiende por Conserje aquel trabajador que, sin tener casa-habitación en el inmueble, realiza los cometidos descritos en las presentes normas.

Artículo 12.- Se entiende por trabajador de urbanizaciones o fincas situadas en zonas veraniegas, aquél que prestando sus servicios en fincas urbanas de varias plantas, realiza las funciones genéricas de los portero de plena dedicación o Conserjes, y debe cuidar asimismo, de mutuo acuerdo con la propiedad, los elementos comunes propios de la urbanización, tales como piscinas, frontones, jardines, etc.

Quedan excluidos aquellos trabajadores que presten servicios específicos como vigilantes, jardineros, garajistas, etc. Los que se registrarán por las normas especiales aplicables a tales actividades.

Artículo 13.-

1. A partir de la vigencia del presente Convenio cuando la propiedad decida cubrir alguna plaza de portería, será obligatoria la contratación de un trabajador con plena dedicación en aquellas fincas que tengan ascensor, y además, concorra alguna de las características siguientes:
 - a) Tener cinco o más plantas.
 - b) Tener más de dieciocho viviendas, sin incluir plantas bajas.
 - c) Tener más de un ascensor, aún cuando no reúna ninguna de las anteriores características.
2. Podrá contratarse un trabajador sin plena dedicación:
 - a) Cuando la finca no reúna las características señaladas en el número anterior.
 - b) Si en la fecha de aprobación del presente Convenio la finca tuviere contratado un trabajador sin plena dedicación o portero de segunda, aunque el inmueble reuniera las características señaladas en el núm. 1 de este artículo.

Artículo 14.- Las funciones y obligaciones de los trabajadores con y sin plena dedicación, son las descritas en el art. 14 de la Ordenanza para Empleados de Fincas Urbanas de 13 de marzo de 1974, modificada por Orden de 29 de Diciembre de 1978, con las siguientes aclaraciones:

1. La limpieza del patio y ascensores será diaria; semanalmente se realizará el lavado de la escalera, patio y ascensores, preferentemente los viernes. Asimismo deberá atenderse cualquiera otra limpieza ocasionada por alguna circunstancia fortuita y aquellas excepcionales, ocasionadas por obras o mejoras en elementos del edificio que sean de uso común, retribuyéndose en estos casos con un 25% más sobre el salario base, proporcionalmente a las horas trabajadas y siguiendo las instrucciones del Presidente o Administrador de la finca.
2. El trabajador sólo tendrá obligación de acompañar a las personas que deseen visitar un piso para compra o alquiler, cuando en la gestión no intervenga sociedad inmobiliaria o Agente de la Propiedad inmobiliaria.
3. Cuando exista Administrador en la finca y el empleado de la misma sea encargado del cobro de recibos, ambos deberán convenir el premio de cobranza que corresponda al empleado.
4. La prestación de servicios de recogida de basuras deberá ser convenido de mutuo acuerdo entre las partes. El trabajador podrá utilizar el ascensor para el transporte de la basura cuando en la finca no exista montacargas.

Artículo 15.- FUNCIONES DE LOS CONSERJES.

1. Son obligaciones de los Conserjes las descritas en el art. 14 de la Ordenanza Nacional, con las aclaraciones contenidas en el art. 14 del presente Convenio.
2. Los Conserjes tendrán obligación de realizar la limpieza de la finca durante su jornada de trabajo, recibiendo por ello un complemento del 25% del salario base.
3. No podrá exigirse la anterior obligación a los Conserjes que presten servicios en la finca con anterioridad a 1 de abril de 1974, ni aquellos que, contratados con posterioridad a dicha fecha, expresa o tácitamente estén exceptuados de la limpieza.

Artículo 16.- FUNCIONES DE LOS TRABAJADORES DE URBANIZACIONES O FINCAS EN ZONAS DE VERANEO.

Son obligaciones de estos trabajadores las genéricas establecidas para los porteros, ampliables a las señaladas en el art. 12 de este Convenio si así lo decide la propiedad, en cuyo caso se pactará libremente la retribución que corresponda por la atención a los elementos exteriores durante la temporada que se convenga, que deberá realizarse, en cualquier caso, fuera de la jornada de trabajo.

Artículo 17.- ROPA DE TRABAJO.

La propiedad acordará discrecionalmente uniformar o no a los trabajadores. Obligatoriamente facilitará un buzo o guardapolvo al año para realizar la limpieza.

Artículo 18.- ÚTILES DE LIMPIEZA.

La propiedad abonará los útiles necesarios para efectuar la limpieza del inmueble.

Artículo 19.- Cuando la Junta de Propietarios, previa deliberación, estime que existen motivos razonables para formular algún cargo de trabajador, le dará audiencia, citándole con 48 horas de antelación, como mínimo para que verbalmente exponga sus alegaciones ante la propia Junta, debiéndose celebrar ésta en día laborable, antes de que ésta adopte el acuerdo que proceda, pudiendo asistir el trabajador con el Asesor que tenga por conveniente.

CAPITULO III

TIEMPO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS

Artículo 20.- JORNADA DE TRABAJO.

1. Para los trabajadores con plena dedicación y Conserjes, la duración máxima de la semana ordinaria de trabajo será de 40 horas. La empresa comunicará al trabajador, por escrito, la distribución del horario.
2. La horas realizadas al amparo de lo prevenido en el Real Decreto 2001/83, de 28 de Julio, dentro de los límites fijados en dicho precepto y de exceso con respecto a la jornada de 40 horas semanales, se abonarán las prorrateas del total percibido a metálico según Convenio debiendo figurar en omnia. Quedan excluidos los conserjes, a quienes se abonarán las horas extraordinarias con los recargos establecidos en el Estatuto de los Trabajadores.
3. La jornada diaria de trabajo será realizada en dos periodos continuos, uno por la mañana y otro por la tarde; o bien podrá ser realizada ininterrumpidamente.
4. Para los trabajadores sin plena dedicación, la duración máxima de la semana ordinaria de trabajo, será de 28 horas (cinco diarias, de lunes a viernes y tres los sábados por la mañana).

Según el número de viviendas de la finca, la empresa podrá reducir las horas de trabajo de acuerdo con la siguiente escala:

De una a diez viviendas, jornada de tres horas diarias de lunes a viernes y una los sábados.

De once a dieciséis viviendas, jornada de cuatro horas diarias de lunes a viernes y dos horas los sábados por la mañana.

Solo se tendrán en cuenta para el cómputo anterior las viviendas quedando exceptuados del mismo los totales en planta baja y sótano.

Si por causas excepcionales se diera alguna circunstancia que hiciera oneroso el mantenimiento del criterio en cuanto al horario, podrá solicitarse de la Comisión Paritaria del Convenio, que cualquiera que fueren las características físicas del edificio, pueda aplicarse horario inferior al que corresponde según aquellas.

Artículo 21.- Los trabajadores de urbanización disfrutaran el descanso semanal durante el sábado por la tarde y el domingo, así como los días festivos, si bien, dadas las específicas necesidades de este tipo de fincas, podrán trasladar el descanso a dos días completos por el conjunto sábado-domingo, o día y medio por cualquier otro festivo durante la temporada comprendida entre el 1 de junio y el 30 de septiembre.

Artículo 22.- VACACIONES.

Todo personal afectado por el presente Convenio tendrá derecho a un periodo de vacaciones de treinta días naturales, o un mes natural al año, que serán retribuidas a salario real, esto es, computando todos los complementos salariales. Los periodos de baja por enfermedad o accidente computaran para el calculo de dicho descanso anual, y si el empleado cesa o ingresa durante el año tendrá derecho a la parte proporcional que corresponda, prorrateándose en el primer caso por dozavas partes desde que disfrutó las anteriores vacaciones, y computándose las fracciones de mes enteras.

Los trabajadores con y sin plena dedicación y los Conserjes, disfrutaran sus vacaciones anuales retribuidas, necesariamente, en los meses de junio, julio, agosto y septiembre, salvo pacto en contrario o causa justificada. El trabajador formulará, en su caso, petición a la empresa, hasta el 30 de abril, indicando el periodo en que desea disfrutarlas, debiendo aquella contestar hasta el 15 de mayo, fijando las fechas de disfrute de las vacaciones. Entendiéndose concedida la petición del trabajador de no haber contestación de la empresa en plazo fijado.

Los trabajadores de urbanizaciones, entre los meses de octubre a mayo.

CAPITULO IV

RETRIBUCIONES

Artículo 23.- SALARIO BASE.

1. Los trabajadores con plena dedicación, Conserjes y trabajadores de urbanizaciones y fincas en zona veraniega, tendrá un sueldo base mensual para 1989 equivalente al salario mínimo interprofesional vigente. A partir de 1990, el salario base mensual se calculara multiplicando el salario mínimo interprofesional diario por trescientos sesenta y cinco, dividiendo el total por doce.
2. Los trabajadores sin plena dedicación tendrán una retribución básica, teniendo en cuenta la jornada de 40 horas semanales, con la correlativa proporcionalidad del salario aplicable a los trabajadores con plena dedicación a la jornada respectiva.

Jornada de cinco horas diarias, de lunes a viernes y tres horas los sábados, retribución básica 32.676 pesetas (70% salario mínimo) para 1989. De cuatro horas diarias, de lunes a viernes, y dos horas los sábados, retribución básica de 25.674 pesetas mes (55% salario mínimo) para 1989. Y de tres horas diarias, de lunes a viernes, y de una hora los sábados, retribución básica de 18.672 pesetas mes (40% salario mínimo) para 1989. De las cantidades citadas se detraerán el 15% por retribución en especie (agua, luz y casa-habitación), conforme a la Ordenanza Nacional, percibiendo el resto a metálico.

Artículo 24.- COMPLEMENTOS SALARIALES.

1.- El salario base indicado en el artículo anterior, se incrementara cuando se dejen los supuestos que a continuación se exponen, mediante los porcentajes siguientes:

1.- POR NÚMERO DE VIVIENDAS:	TRABAJADOR	CONSERJE
Hasta 10 viviendas	10%	8%
Hasta 20 viviendas	15%	12%
Hasta 40 viviendas	20%	16%
Hasta 60 viviendas	25%	20%
Hasta 80 viviendas	30%	24%
Hasta 100 viviendas	35%	28%
A partir de 101, por cada 100 viviendas mas.	10%	8%

2.- ASCENSORES Y MONTACARGAS:

Por el primer ascensor o montacargas	10%	8%
Por cada uno de lo demás	5%	4%

3.- ESCALERAS:

Por cada una de las que existan en servicio aparte de la primera	5%	4%
------------------------------------------------------------------	----	----

4.- CALEFACCION CENTRAL:

Cuando el servicio esté al cuidado exclusivo del trabajador, durante el tiempo que realice este servicio	15%	12%
----------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----	-----

Si la calefacción es a carbón, además del anterior complemento, el trabajador percibirá el valor en metálico de 20kg. de carbón por cada día que realice dicho servicio.

5.- AGUA CALIENTE CENTRAL:

Si este servicio es independiente de la calefacción	15%	12%
Y si depende de aquél percibirá el	5%	4%

6.- CENTRALITA TELEFÓNICA EXTERIOR:

Cuando el trabajador tenga a su cargo el servicio de centralita telefónica, con comunicación con el exterior de la finca si no excede de 40 extensiones	10%	8%
Por cada 20 extensiones más, percibirá un	5%	4%

7.- MOTORES INDEPENDIENTES:

(descalcificadores, grupos hidropresión, etc.)

Por cada motor independiente percibirá	5%	4%
----------------------------------------	----	----

Para tener derecho al recibo de este complemento por motores, deberán darse los dos requisitos siguientes:

- Que dicho motor sea absolutamente independiente de cualquier otro servicio o instalación que ya devengue algún complemento de los establecidos en este Artículo.
- Que esté a cargo del trabajador, por así habérselo encomendado la empresa.

2.- En lo no previsto expresamente en este artículo se estará a los criterios señalados en el art. 25 de la Ordenanza Nacional, modificada por Orden de 29 diciembre de 1978.

3.- Los trabajadores con y sin plena dedicación, percibirán íntegros los complementos salariales indicados en el apartado 1. por cuanto su tiempo de servicio es el comprendido entre la apertura y cierre de portales, según las Ordenanzas Municipales.

Los conserjes, por ser inferior su tiempo de servicio, tendrán derecho a percibir el 80% de dichos complementos salariales, siendo la cuantía de los mismos la indicada en la columna contenida en el apartado 1.

4.- Cuando el trabajador tuviera encomendados los trabajos especiales a que se refiere el art. 37 de la Ordenanza Laboral del Sector, percibirá por este concepto un 25% de su salario.

5.- En los casos que un solo trabajador esté al cuidado y vigilancia de un bloque compuesto por varios edificios, o de un conjunto de inmuebles, con distintos zaguanes y escaleras, cualquiera que sea el numero de instalaciones, ascensores, viviendas o motores, su retribución será la resultante de aplicar al salario base los incrementos autorizados en el apartado 1. considerando a estos efectos el bloque o conjunto de edificios como una sola finca.

6.- Siempre que la jornada laboral se realice entre las 22 horas y las 6 horas, se considerará nocturna, al empleado de finca urbana que realice la jornada dentro de este horario, se le abonará en concepto de nocturnidad el 25% del salario base. Cuando se realice parte de la jornada dentro de este horario se le abonará con el mismo porcentaje la parte proporcional de las horas trabajadas.

Artículo 25.- El complemento personal de antigüedad consistirá en trienios de un importe del 5% del salario base, sin limitación en cuanto a número.

Artículo 26.- PAGAS EXTRAORDINARIAS.

1. Como complemento salarial de vencimiento periódico superior al mes, se abonaran dos pagas extraordinarias de treinta días, computándose para determinar su importe los conceptos relativos a sueldo base, antigüedad y complementos que se percibirán por número de viviendas y ascensores. Dichas pagas se harán efectivas los días 30 de junio y 21 de diciembre.
2. Los periodos de baja por incapacidad laboral transitoria derivados de enfermedad o accidente, se consideraran como tiempo trabajado a efectos del devengo de las pagas extraordinarias.
3. Si el trabajador causa baja en la empresa, se le abonará la parte proporcional que corresponda a las dos pagas, dividiéndose por dozavas partes y considerando como enteras las fracciones de mes. Dichas proporcionalidad se obtendrá teniendo en cuenta los meses transcurridos desde el percibo de cada una de las pagas anteriores hasta la fecha de la baja.
4. Los trabajadores que ingresan dentro del año, tendrán derecho a percibir la parte proporcional al tiempo servido respecto a la paga extraordinaria que se devengue en el semestre natural de su ingreso, abonándose integra la correspondiente al semestre siguiente.
5. Todo trabajador, durante el servicio militar obligatorio, tendrá derecho a las pagas de Junio y Navidad, percibiéndose en las mismas fechas que el resto de los trabajadores del sector, del 50% durante el servicio militar y el otro 50% al reincorporarse en la empresa.
6. De mutuo acuerdo las partes podrán convenir que las pagas extraordinarias se abonen prorrateadas en doce mensualidades.

Artículo 27.- AGUA Y LUZ.

Los trabajadores que ocupen casa-habitación en el inmueble donde presten sus servicios, tendrán derecho a vivienda gratuita y percibirán 2.722 pesetas mensuales, con efectos desde 1ª de enero de 1989, en concepto de agua y luz, siendo su cuenta los importes que excedan de esta cantidad, que se incrementará anualmente, con efectos desde primero de enero, en el mismo porcentaje que haya aumentado el Índice de Precios de Consumo durante el año inmediatamente anterior.

A los efectos que procedan, se entiende que de dicha cantidad corresponde un 20% para agua, y el resto para luz.

Artículo 28.- COMPLEMENTO INCAPACIDAD LABORAL.

En aquellos casos en que se produzca la baja del empleado por incapacidad laboral transitoria y la misma sea derivada de accidente de trabajo, o cuando por cualquier caso el empleado deba ser hospitalizado, la empresa complementará las prestaciones de la Seguridad Social hasta alcanzar el 100% de las percepciones correspondientes al salario base y complementos, excepto el de nocturnidad. Tal complemento se abonará desde el primer día de la baja y hasta un máximo de tres meses.

Artículo 29.- A los solos efectos de cotización a la Seguridad Social, el salario en especie que supone el disfrute gratuito de vivienda, agua y luz en el inmueble donde el trabajador presta sus servicios, se valora en un 15% del salario base.

Los trabajadores con derecho a la anterior retribución en especie, percibirán integras las retribuciones en metálico fijadas en el presente Convenio, salvo los casos de los trabajadores sin plena dedicación en que se estará a lo dispuesto en el ultimo párrafo del artículo 23.

CAPITULO V

RESOLUCIÓN CONTRATO Y DERECHOS SINDICALES

Artículo 30.- En los casos de rescisión de la relación laboral por despido procedente, el trabajador afectado vendrá obligado a desalojar la vivienda que ocupa por razón del cargo en el plazo de un mes.

Cuando la rescisión se origine por causas ni imputables al trabajador, tendrá derecho a ocupar la vivienda por un plazo máximo de seis meses, salvo que la Empresa decida contratar otro trabajador, en cuyo caso el plazo será solo de un mes.

De mutuo acuerdo, las partes podrán sustituir la ocupación de la vivienda por el trabajador, una vez resuelto el contrato laboral, por causa no imputable al mismo, por una indemnización equivalente al 15% del salario base anual.

Artículo 31.- Mientras el trabajador se encuentre en situación de incapacidad laboral transitoria, o invalidez provisional, además de la reserva del puesto de trabajo, tendrá derecho a ocupar la casa-habitación.

No obstante, el trabajador titular solo tendrá derecho a ocupar la vivienda por el plazo de máximo que dure su incapacidad laboral transitoria, cuando la empresa contrate a un sustituto, cuya retribución estará constituida exclusivamente por la parte en metálico que le corresponda mientras la casa-habitación esté ocupada por el trabajador sustituido.

Mientras el trabajador se encuentre en el servicio militar, tendrá derecho a ocupar la casa-habitación.

Artículo 32.- Dadas las características específicas del sector de Fincas Urbanas y debido a que la mayoría de sus Empresas están compuestas por un solo trabajador, y en busca de que los trabajadores tengan una mayor

representación en la negociación de su Convenio Colectivo, podrán ser miembros de la Mesa Negociadora los trabajadores que designen las Organizaciones Sindicales para tal cometido, con las siguientes garantías: Los trabajadores de Fincas Urbanas que no sean Delegados de Personal que hayan formado parte de la Comisión Deliberadora de este Convenio o sean miembros de su Comisión Paritaria, tendrán derecho al permiso retribuido necesario para el cumplimiento de sus funciones en ambas Comisiones. En sus ausencias y por tal motivo, deberán comunicar a la Empresa con 24 horas de antelación las mismas, y con posterioridad se justificaran debidamente mediante certificado de la Comisión Deliberadora o Paritaria. Para los Delegados de Personal se estará a lo dispuesto en el artículo 68 del Estatuto de los Trabajadores en la Ley Organiza de Libertad Sindical (Ley 11/1985 de 2 de agosto).

Artículo 33.- En los casos de nueva contratación, serán de plena aplicación las normas de fomento de empleo contenido en la Ley 32/1984, de 2 de agosto y Reales Decretos 1989/1984, de 17 de octubre, y 1991/1984, de 31 de octubre, así como cualquier otra que pudiera aprobarse posteriormente.

CAPITULO VI

COMISIÓN PARITARIA

Artículo 34.-

1. Ambas partes acuerdan establecer una Comisión Paritaria, como órgano de interpretación, conciliación, arbitraje y vigilancia del cumplimiento del Convenio.
2. Además de las funciones de apartado 1, la Comisión también conocerá los casos que se le someterán en relación con la distribución de la jornada de trabajo. Cuando esta sea notoriamente perjudicial para el trabajador y no se funde en necesidades de la empresa: y en aquellos otros supuestos relativos a inadecuada organización del trabajo.

Artículo 35.-

1. Dicha Comisión estará compuesta por representantes de las centrales sindicales firmantes y otros tantos de la parte empresarial. Ambas partes podrán designar libremente los asesores que estimen oportunos, según las materias a tratar.
2. El conocimiento y resolución de los casos a que se refiere los artículos 13.2 y 20.4 de este Convenio, corresponderá a una Comisión Delegada, constituida por un representante de cada parte, cuyo nombramiento podrá recaer en la persona que designe libremente cada una de aquellas, y un Presidente, con voto de calidad en caso de empate, que será nombrado por la Comisión Deliberadora, siendo la duración de su cargo de un año, prorrogable mientras no se inste la designación de otro Presidente.

Artículo 36.-

1. Las resoluciones o acuerdos de la Comisión Paritaria serán vinculantes para las partes sin perjuicio del ejercicio de las acciones legales ante la Jurisdicción laboral y el Ministerio de Trabajo que los ampare.
2. En los casos a que se refiere el apartado 2 del artículo 34, el acuerdo de la Comisión será simplemente indicativo salvo que las partes afectadas lo acepten expresamente, en cuyo caso será obligatorio.

Artículo 37.- Cualquiera de las partes que lo integren, podrán convocar una reunión debiendo hacerse la convocatoria con un plazo mínimo de antelación de 5 días. Los asuntos que se sometan podrán ser ordinarios y extraordinarios, calificación que corresponderá a quien haga la convocatoria. En el primer caso la, Comisión deberá resolver en el plazo de quince días, y en el segundo en el de setenta y dos horas.

CAPITULO VII

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 38.- ABSORCION Y COMPENSACION.

Las cantidades que los trabajadores vengán percibiendo con anterioridad a la firma de este Convenio, como contrapartida a la prestación de los trabajos no contemplados en las presentes normas, no podrán ser compensadas ni absorbidas con las mejoras que en el Convenio establece.

Artículo 39.- CONDICIONES MÁS BENEFICIOSAS.

Se respetarán como garantía "ad personam" las condiciones de cualquier tipo más beneficiosas que a la fecha de la firma del presente Convenio vengán disfrutando los trabajadores por él afectados.

Artículo 40.- DERECHO SUPLETORIO. En lo no previsto en el presente Convenio, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Laboral para Empleados de Fincas Urbanas de 13 de Marzo de 1974, con las modificaciones introducidas por la Orden de 26 de noviembre de 1976 y de 29 de diciembre de 1978, y por las demás normas de carácter general.