



C/ Juan de Mena 14, 46008 Valencia  
Teléfono 96 391 91 47

C/Periodista Azzati 9-15 46002 Valencia  
Teléfono 96 394 34 94

**III CONVENIO COLECTIVO  
EMPLEADOS DE FINCAS  
URBANAS DE CATALUÑA  
2007, 2008 y 2009**

# Capítulo 1

## Disposiciones generales

### **Artículo 1** Ámbito territorial

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

### **Artículo 2** Ámbito funcional

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

### **Artículo 3** Ámbito personal

Se entiende por empleados de fincas urbanas a los efectos de este convenio, los denominados empleados de fincas urbanas (porteros y conserjes), aquellos que bajo la dependencia directa de los propietarios de las fincas urbanas, o de los representantes legales de estos, tienen encomendada la vigilancia, el cuidado, la conservación y la limpieza de las fincas y de los servicios comunes allí instalados.

Quedan excluidos de este convenio colectivo:

- a. El personal de oficios diversos que realice tarea de conservación de fincas urbanas por cuenta y bajo la dependencia de los propietarios de la finca, como carpinteros, fogoneros, paletas, lampareros y otros oficios, los cuales estarán incurso a todos los efectos, en los convenios correspondientes a su actividad laboral particular.
- b. El personal dedicado a la vigilancia, la conservación y la limpieza de fincas urbanas ocupadas totalmente por una Institución, por una Corporación o por entidades análogas, o por una Empresa, por desarrollar sus actividades propias, que se regirán por las normas específicas relativas a cada una de estas actividades.

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

Este convenio entrará en vigor, a todos los efectos, el día 1 de enero de 2007, y su duración finalizará el 31 de diciembre del año 2009, y se prorrogará de un año al otro, por tácita reconducción, salvo que cualquiera de las partes firmantes de este en solicite la revisión con una antelación mínima de un mes a su expiración o a la de cualquiera de sus prórrogas.

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

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

Los aumentos de las retribuciones que se puedan producir en el futuro por disposiciones legales de general aplicación, solo podrán afectar las condiciones pactadas en este convenio, en tanto que consideradas en su conjunto en cómputo global anual excedan de las fijadas por el presente convenio determinadas por la aplicación del previsto en el primer párrafo de este artículo.

#### **Artículo 6** Comisión paritaria

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

Domicilio de la Comisión Paritaria:

a. Sección social:

- Asociación de Empleados de Fincas Urbanas de Barcelona.

C/. Ausiàs March 24, pral.

08003 Barcelona.

- CC.OO.

Vía Layetana núm. 16, 2º.

08003 Barcelona.

- U.G.T.

Rambla Santa Mónica núm. 10

08002 Barcelona.

b. Sección económica:

- Asociación Cámara de Empresarios Titulares de Fincas Urbanas.

Calle Diputación, 256, 2º.

08007 Barcelona

- Asociación Empresarial de Bienes Inmuebles de Cataluña.

Calle Conde de Urgell, 70, Ent.

08011 Barcelona

#### **Artículo 7** Calendario laboral anual obligatorio

El propietario de la finca, la comunidad de propietarios o la cooperativa elaborará cada año el Calendario Laboral obligatorio, de acuerdo con la normativa legal vigente en cada momento. En el calendario, se detallará, aparte del contenido que le es propio, el horario de cada una de las funciones del empleado, es decir:

A. Limpieza.

B. Conservación.

C. Vigilancia.

Cualquier modificación se debe hacer de común acuerdo.

## Capítulo 2 Retribuciones

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

El salario base de Convenio inicial para porteros y para conserjes de dedicación plena será de **532,50 euros mensuales**. Este salario se reducirá para los porteros y para los conserjes sin dedicación plena 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 agua caliente cuando dependa de aquella se podrá prorratear por docenas 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 la siguiente escala:

- De 1 a 10 viviendas: 10 por 100
- De 11 a 20 viviendas: 20 por 100
- De 21 a 40 viviendas: 25 por 100
- De 41 a 60 viviendas: 28 por 100
- De 61 a 70 viviendas: 30 por 100
- De 71 a 80 viviendas: 32 por 100
- De 81 a 90 viviendas: 33 por 100
- De 91 a 100 viviendas o más: 34 por 100

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

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

**4. Centralita telefónica.** Cuando haya centralita telefónica y esté al cargo exclusivo del portero o del conserje, el salario base de Convenio, se incrementará un 10 por 100 si la centralita tiene un número de extensiones no superior a 40, si la centralita excede de este número y, por cada 20 extensiones más, este salario inicial se incrementará en un 5 por 100.

La centralita telefónica de comunicación interior entre los vecinos tendrá la misma consideración que la centralita telefónica normal, y se exceptuará de este complemento, en todo caso, la existencia del denominado intercomunicador.

**5. Ascensores.** Cuando el servicio de ascensor esté al cargo del portero o del conserje, el salario base de Convenio, se incrementará por el primer ascensor, montacargas o cualquiera otro motor, independiente de los existentes en los servicios señalados en este artículo, en un 10 por 100 y un 5 por 100 por cada uno de los otros.

**6. Escaleras.** Cuando haya más de una escalera para uso común de los vecinos al cargo del portero o conserje, el salario base de Convenio, se incrementará un 11 por 100 por cada una de las que haya en servicio, aparte de la primera, con excepción de la 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 anexados a la misma y a 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 el conserje deben manipular el purificador de agua del edificio, percibirán un incremento equivalente al 10 por 100 del salario base de Convenio. Si este purificador corresponde exclusivamente a la piscina, percibirán como complemento de puesto de trabajo la cantidad que se pactó con la propiedad que, se fijará en función de la clase y de la extensión de estos servicios.

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

Cuando el portero o el conserje tenga a su cargo trabajos especiales, como el cuidado y la limpieza de los jardines anexos a la finca urbana a la que prestó servicios, o de su garaje particular, o cualquiera otro servicio análogo, el portero o el conserje percibirán, como complemento de puesto de trabajo, la cantidad que se pactó con la propiedad que, se fijará en función de la clase y de la extensión de estos 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, la cooperativa o por 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 del 6 por 100 del salario base de Convenio y los complementos del salario base de Convenio del artículo 9 de este 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 a la empresa y, el importe de cada quinquenio empezará a devengarse a partir del día siguiente a 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. Estas gratificaciones

extraordinarias se abonarán durante el días de laborales inmediatamente anteriores al 15 de junio (verano) y al 15 de diciembre (Navidad), respectivamente.

El período de devengo de las gratificaciones extraordinarias se calculará de la siguiente manera: 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 ingresé o que cesé dentro del año percibirá estas gratificaciones extraordinarias en proporción al tiempo servido, teniendo en cuenta las fracciones superiores a quince días como mes completo, estableciéndose su cuantía en base al períodos de devengo expresado en el párrafo anterior.

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

El empleado recibirá sus salarios 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 del que prevé el artículo 29.4 del Texto Refundido del Estatuto de los Trabajadores (Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo).

### **Capítulo 3** **Otros complementos**

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

Según las respuestas no vinculantes de la Dirección de Tributos del Ministerio de Economía y Hacienda a las consultas formuladas sobre si la utilización de la vivienda de los porteros 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 la vivienda en la finca que tiene a su cargo, cuya ocupación no viene determinada para fines particulares, sino por la condición de disponibilidad plena por atender cualquier incidencia en la finca a su cargo, debiendo ocuparla el portero obligatoriamente por razones de seguridad y, con este fin se establece la obligación recíproca por parte del portero y de la propiedad de la finca de residir y de facilitar ésta vivienda, que debe reunir las mínimas condiciones de habitabilidad, sin ningún cargo adicional para el empleado, (exceptuando la cotización de la misma como retribución en especie) y estar vinculada la vivienda a la especial trascendencia de sus funciones.

Durante la vigencia del contrato de trabajo la vivienda ocupada por el portero en la finca por razones de seguridad y de disponibilidad plena y no para fines particulares, tendrá la consideración de domicilio del empleado, con el único objeto de no poder ser utilizada por la propiedad o por la comunidad de propietarios para reuniones de la comunidad o para otras finalidades diferentes.

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

Desalojo de la vivienda del portero: El portero desalojará obligatoriamente la vivienda ocupada por él en la finca por razones de seguridad y de disponibilidad, dejándola libre, vacía y expedita en el plazo máximo de 30 días naturales, a contar a partir del día de extinción de 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 por cobrar la indemnización que legalmente proceda, o 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 al 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 para la agua caliente central.

Consistirá en el valor en metálico de 20 kg. de carbón por cada día que se realice este servicio.

#### **Artículo 16** Agua y luz

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

Año: 2007: 26,93 euros mes.

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

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

Año: 2007: 26,93 euros mes.

En ningún caso se podrá incluir en estas cantidades el agua y la luz que se utilicen para efectuar la limpieza de la finca o para iluminar puntos de uso común de esta, por lo que deberá haber contadores separados.

#### **Artículo 17** Calefacción central en el edificio

En aquellos casos en que exista calefacción central en el edificio y que el portero disponga de este servicio en su vivienda, el portero estará exento de cualquier tipo de pago por este servicio, que será a título gratuito.

#### **Artículo 18** Plus de transporte solo para conserjes

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

Año: 2007: 52,31 euros.

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

#### **Artículo 19** Ropa de trabajo, utensilios de limpieza y herramientas

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

La propiedad deberá entregar 2 veces el año al portero o conserje la ropa adecuada para los servicios que deberá realizar ya sea de un mono o de una pieza de ropa similar, y el empleado estará obligado a utilizar las piezas que le sean entregadas.

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

Año: 2007: 16,05 euros.

La propiedad deberá proveer a los porteros y los conserjes de los utensilios de limpieza y de las herramientas necesarios para el cuidado y para la conservación de los edificios a ellos encomendados.

## **Capítulo 4 Organización del trabajo**

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

La duración de la jornada para porteros y para conserjes con dedicación plena 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 dedicación plena, el comprendido entre las horas señaladas por las Ordenanzas Municipales para la apertura y para el cierre de portales, siempre que eso permita un descanso nocturno de 10 horas.
- b. Para los porteros sin dedicación plena, regirá el mismo tiempo de servicio, pero dispondrán, dentro de este tiempo, de las horas necesarias para la realización del trabajo que tengan autorizada. La propiedad podrá exigir un tiempo mínimo de presencia de tres horas diarias por realizar las funciones previstas en este convenio.
- c. Los porteros y los conserjes harán ocho horas de trabajo en el día, que podrán ampliarse a diez, y las que excedan de ocho se pagarán a prorrata.

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

Las horas de trabajo que se realicen superando la jornada descrita en el artículo anterior, tendrán el carácter de horas extraordinarias, por lo que se retribuirán de acuerdo con lo que dispone el artículo 35 del Texto Refundido de la Ley 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 a este convenio. Las instrucciones y las órdenes sobre este serán dadas al empleado única y exclusivamente por el propietario del inmueble o por sus representantes legales, por el presidente de la comunidad de propietarios o de la cooperativa y por la administración de la finca.

### **Artículo 23** Puesto de trabajo

En el caso de los porteros, debe entenderse como puesto de trabajo habitual la permanencia en la vivienda misma, cuando haya un mostrador de conserjería en la finca, que deberá reunir las condiciones necesarias para su utilización.

## **Capítulo 5** **Vacaciones**

### **Artículo 24**

Los trabajadores sujetos a este convenio tendrán un período de vacación anual de treinta días naturales, que se deberá gozar preferentemente en verano y de mutuo acuerdo entre las partes, que se retribuirán a razón del salario base de Convenio más los complementos del salario base de convenio, excepto el plus de transporte, según lo que fija el artículo 18 de este convenio. Las vacaciones comenzarán en día laborable.

Este período de vacaciones se computará por cada año efectivo de servicios. El trabajador que cesé durante el año sin haber disfrutado de ellas, deberá recibir el importe prorrateado entre las doce mensualidades, y se deberá abonar la parte correspondiente a los doce meses transcurridos. Las fracciones superiores a quince días se computarán como un mes completo.

### **Artículo 25** Sustituciones

La sustitución o suplencia del empleado durante el disfrute del descanso semanal, las fiestas, las vacaciones, las licencias, los permisos, etc., lo deberá realizar una 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 mismo portero o conserje. Esta persona deberá reunir las condiciones adecuadas.

Queda a disposición del propietario de la finca, de la comunidad de propietarios, de la cooperativa o de los inquilinos conjuntamente, en su caso, decidir sobre la posibilidad de cubrir los períodos de descanso y podrán optar entre pagar un suplente o prescindir del servicio.

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

## **Capítulo 6**

### **Mejoras de la acción protectora de la Seguridad Social**

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

En caso de producirse la baja del empleado por I.T. derivada de accidente de trabajo, la propiedad complementará las prestaciones de la Seguridad Social hasta llegar al 100 por 100 de las percepciones salariales que habría recibido el empleado en régimen de jornada habitual. Este concepto se abonará al empleado desde el primer día de la baja hasta un máximo de tres meses.

Los empleados de baja por I.T. derivada de una enfermedad común o de maternidad, recibirán el mismo complemento, siempre y cuando requieran hospitalización y/o intervención quirúrgica, y deberán recibir este complemento durante el tiempo que se prolongue esta situación de hospitalización, con el límite de tres meses expresado al párrafo anterior.

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

#### **Artículo 27** Visita médica

Los trabajadores afectados por este convenio colectivo gozarán de un permiso retribuido por el tiempo necesario por asistir a la consulta ante los servicios médicos de la Seguridad Social. Deberán justificar su asistencia mediante la correspondiente volante de asistencia emitido por el médico.

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

El portero de fincas urbanas, con y sin dedicación plena, disfrutará de la vivienda, mientras dure la situación de incapacidad derivada de enfermedad común o accidente de trabajo. Si como consecuencia de esta incapacidad se 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, vacía y expedita a disposición de la propiedad.

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

## **Capítulo 7**

### **Ingresos, período de prueba, cese y jubilación**

#### **Artículo 29** Período de prueba

Para los porteros y para los conserjes se establece un período de prueba de un mes, el cual será retribuido con el salario previsto en este convenio colectivo. Durante el período de prueba el portero no tendrá derecho a gozar gratuitamente de una vivienda.

### **Artículo 30** Contratos eventuales

De acuerdo con el que se establece al artículo 3 del R. D. 2720/98, de 8 de enero en relación con el artículo 15.1 b) del Estatuto de los Trabajadores, según la 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, podrán ser prorrogados mediante acuerdo de las partes, sin que la duración total del contrato pueda exceder el 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 a este convenio colectivo se someterá a su ingreso al trabajo de un reconocimiento médico previo 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 por 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. En uso de lo previsto en 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 cualquier contrato de trabajo de duración determinada, o temporal incluidos los formativos, celebrados con anterioridad al día 31 de Diciembre de 2003, sea cuál sea la fecha de inicio del contrato que se transforma dará lugar a la aplicación a este nuevo contrato indefinido de lo que se prevé en el números 4, 5, y 6.

### **Artículo 33** Fianzas

En ningún caso se podrá exigir a los empleados de fincas urbanas la prestación de una fianza de ninguna clase para acceder al puesto de trabajo.

### **Artículo 34** Preaviso de cese

El personal comprendido en este convenio que tenga el propósito de cesar en su servicio a la empresa se lo comunicará por escrito y la empresa acusará recibo de igual manera. En el caso de los porteros, esta comunicación se efectuará con la antelación mínima de un mes, y en el caso 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 8**

### **Clasificación y definición de personal**

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

Los empleados de fincas urbanas se clasifican:

A. Porteros con dedicación plena: Se entiende incluido en la categoría de portero con dedicación plena la persona mayor de edad civil que, teniendo casa- habitación en el inmueble en el que presta sus servicios y cumpliendo los requisitos de capacidad determinados en este convenio, realice las tareas señaladas en el mismo en virtud de contrato de trabajo y en forma de dedicación exclusiva.

Para el cumplimiento de su actividad laboral se entenderá que el puesto de trabajo será tanto en la conserjería, en el mostrador, etc., como en el desarrollo de las tareas propias de su función.

B. Porteros sin dedicación plena: Se entiende incluido en la categoría de portero sin dedicación plena a la persona mayor de edad civil que, teniendo casa- habitación en el inmueble en el que presta sus servicios y cumpliendo los requisitos de capacidad determinados en este convenio, realice las tareas señaladas en el mismo en virtud de un contrato de trabajo y con posibilidad de compatibilizar estas tareas con otra actividad retribuida. Para la realización de su actividad laboral como portero se entenderá que el puesto de trabajo será tanto en la conserjería, en el mostrador, etc., como en el desarrollo de las tareas propias de su función.

C. Conserje con dedicación plena: Se entiende incluido en la categoría de conserje con dedicación plena la persona mayor de edad civil que, sin tener casa- habitación en el inmueble en el que presta sus servicios, y cumpliendo los requisitos de capacidad determinados en este convenio, realice las tareas señaladas en la 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, en la portería, en el mostrador, etc., como en el desarrollo de las tareas propias de su función.

D. Conserje sin dedicación plena: Se entiende incluido en la categoría de conserje sin dedicación plena la persona mayor de edad civil que, sin tener casa/habitación en el inmueble en el que presta sus servicios y cumpliendo los requisitos de capacidad determinados en este convenio, realice las tareas señaladas en el mismo en virtud de contrato de trabajo y con posibilidad de compatibilizar estas tareas con otra actividad retribuida. Para la realización de su actividad laboral se entenderá que el puesto de trabajo, será tanto en la conserjería, en la portería, en el mostrador, etc., como en el desarrollo de las tareas propias de su función.

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

1. Limpieza, conservación y cuidado del portal, de la portería, de las escaleras, de los pasillos, de los patios, de los sótanos y de las otras dependencias de uso común, así como de los aparatos eléctricos o de otras destinos que se encuentren instalados, sin que se exija las actuaciones propias del personal especializado en el tipo de aparato o de elemento que requiera atención.

En las fincas destinadas a vivienda donde, por la configuración de su portal, existan locales comerciales, se considerará Pasaje Comercial la proyección frontal de los mismos, sin que sea obligación del empleado su limpieza, y tampoco lo será ningún trabajo que se derivé del paso de animales domésticos por los elementos comunes de la finca. Los trabajos de limpieza se deberán realizar preferentemente durante las primeras horas del día, en beneficio de la función principal, que es la vigilancia.

2. Vigilancia en estas mismas dependencias, así como de las personas que entren en el inmueble, velando porque no se perturbe el orden, ni el sosiego y seguridad de los que en él habitan.

3. Tendrá cuidado de las habitaciones no alquiladas y acompañará las personas que deseen verlos, les facilitará todas aquellas noticias que conciernen a estas, de acuerdo con las instrucciones recibidas previamente al efecto; atenderá con toda amabilidad las personas que soliciten noticias de los ocupantes de las viviendas y otras dependencias de la finca, siempre que esta información no sea de carácter confidencial o informativo que afecten a su dignidad, y deberá obrar siempre con la mayor discreción.

4. Tendrá a su cargo la puntual apertura y el puntual cierre del portal, así como el encendido y apagado de las luces de los elementos comunes, se hará cargo de la correspondencia o de los avisos urgentes que reciba para los ocupantes del inmueble y para la propiedad o para la administración de la finca, y los hará llegar a manos del destinatario con la mayor diligencia y prontitud. La correspondencia ordinaria la introducirá en los buzones de correos que cada propietario o inquilino tenga asignado, solo en el caso de que no existiesen buzones de correos 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, los avisos y las comisiones encomendadas por el propietario del inmueble o por sus representantes legales, por el presidente de la comunidad de propietarios o de la cooperativa y por el administrador de la finca, y si fueran encargados del cobro de los alquileres o de las cuentas de la comunidad de propietarios o de la cooperativa, lo cumplimentará sin demora, y entregará inmediatamente el fondo recaudado de la manera que se le haya señalado. Serán a cargo de la propiedad los gastos de toda clase que en estos encargos, avisos, comisiones o cobros se pudieran producir.

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

En ningún caso será trabajo del empleado la retirada de las basuras originadas por estas obras, sin perjuicio de las funciones que tienen asignadas en este artículo.

7. Se ocupará de los servicios de calefacción y de agua caliente central, salvo que la propiedad los tenga contratados a un tercero, de la centralita telefónica, si no hubiese telefonista, y de los ascensores y montacargas que existan en la finca, así como de todos aquellos motores que se utilicen para los servicios comunes.

8. Pondrá urgentemente en conocimiento de la propiedad o de la administración y de la casa conservadora, todas aquellas anomalías o averías que observé en el funcionamiento

de los aparatos correspondientes, y suspenderá el servicio afectado, bajo su responsabilidad, si pudiese haber peligro en su utilización.

9. Tendrá cuidado de los armarios de los contadores y de los motores, y de las entradas de energía eléctrica, así como de la conducción general de agua, de los bajantes y de los sumideros receptores del agua de lluvia a las terrazas, en las azoteas, en los patios, etc., de acceso por servicios comunes y que no comporten ningún peligro.

10. En caso de nevada, cumplimentará los usos y las costumbres del sitio y todo lo que dispongan las Ordenanzas Municipales de la localidad.

11. Tendrá la obligación del traslado de los cubos colectivos de las basuras del inmueble hasta el lugar destinado por las Ordenanzas Municipales para su retirada por parte de sus servicios, pero no deberá recoger cubos, bolsas o recipientes de cada piso, ni del depósito colector, que será objeto de un pacto individual o colectivo.

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

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

### **Artículo 37**

Los empleados de fincas urbanas no podrán cobrar ningún emolumento por las funciones especificadas en el artículo 36 de este convenio y, en especial a las que se refieren a los apartados 3 y 5 de este artículo, levadura 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 justificación de estas.

## **Capítulo 9** **Permisos**

### **Artículo 38** Permisos

Los empleados de fincas urbanas sujetos a este convenio colectivo tendrán derecho a las licencias y a los 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 y que serán de mutuo acuerdo, acumulables al período de vacaciones.
2. Tres días en los casos de nacimiento de un hijo o de enfermedad grave o muerte de parientes hasta segundo grado de consanguinidad o de afinidad. Cuando por este motivo, el trabajador necesite hacer un desplazamiento al efecto, el plazo será de cuatro días. Permiso de un día en el caso de parto de la hija o de la nuera del empleado
3. Un día por traslado de 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 boda del hijo/a.

6. Un día de permiso por asuntos propios no acumulable a puentes, vacaciones, festividades, etc.

### **Artículo 38 bis** Parejas de hecho

Las parejas de hecho tendrán el mismo tratamiento a efectos 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 por estas situaciones y eso, con un año de antelación a la solicitud de cualquier permiso retribuido. La empresa podrá solicitar en cualquier caso, una certificación del registro correspondiente y una certificación de convivencia.

## **Capítulo 10**

### **Faltas, sanciones y procedimiento sancionador**

### **Artículo 39** Faltas

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

Las faltas se clasificarán en:

A. Leves.

B. Graves.

C. Muy graves.

Prescribirán 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 leve 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 de local de negocio.

B. Faltas graves.

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

La desobediencia, la indisciplina o la negligencia inexcusable en el trabajo.

La falta de respeto de palabra o de acto al propietario, al presidente de la comunidad o cooperativa, al administrador, a los inquilinos, a los copropietarios del edificio y al 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, de los elementos comunes y del resto de deberes a su cargo (especificados al artículo 36 del presente convenio).

La reincidencia en la comisión de faltas graves.

Los malos tratos de palabra o de acto al propietario, al presidente de la comunidad o a la cooperativa, al administrador o a los habitantes del edificio o de los familiares que convivan, así como a sus empleados.

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

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

Las quejas reiteradas por escrito de la mitad más uno de los vecinos ocupantes de la casa, copropietarios, titulares del contrato de arrendamiento, ya sea de 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 sueldo y trabajo de 7 a 15 días.
- c. Por faltas muy graves: Suspensión de sueldo y trabajo 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 de recurrirlas ante los Juzgados de lo Social, previa la conciliación obligatoria delante del S.C.I. del Departamento de Trabajo de la Generalidad de Cataluña.

Segundo: Las sanciones por suspensión de sueldo y de trabajo se impondrán con reserva de su período de cumplimiento y, en el supuesto de ser recorridas por el trabajador ante los Juzgados de lo Social, no se cumplirán hasta que estos dicten sentencia y de acuerdo con sus términos.

Tercero: 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.

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

## **Capítulo 11** **Derechos Sindicales**

#### **Artículo 42** Derechos sindicales

Los empleados de fincas urbanas se registrarán en materia de derechos sindicales, por el que prevé la Ley Orgánica 11/1985, 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 12**

### **Disposiciones varias**

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

Por lo que respecta a la seguridad y a la higiene en el trabajo, se estará en cada momento a lo dispuesto en la normativa legal en estas materias.

#### **Artículo 44** Texto del convenio

El texto de este 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 que no esté previsto en este convenio colectivo se estará a lo dispuesto en los Laudos de los años 1979 y 1980, al Texto Refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, (Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo), y la normativa de legal aplicación.

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

Ambas representaciones acuerdan desarrollar en el 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 por la igualdad efectiva de mujeres y hombres).

### **Disposiciones transitorias**

#### **Primera**

La percepción de los salarios derivados de la aplicación de este convenio colectivo, surgen efectos desde el día 1 de enero de 2007, sin perjuicio de su publicación al DOGC.

#### **Segunda**

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

#### **Tercera**

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

#### **Cuarta**

El incremento salarial para los años 2008 y 2009 se acuerdan de la siguiente forma:

Por el año 2008 el Salario base del Convenio se incrementará en un porcentaje equivalente al crecimiento del IPC en el ámbito del Estado durante el período comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2007 según los datos oficiales publicados por el INE, más un 0,60 por 100.

Por el año 2009 el salario base del Convenio se incrementará en un porcentaje equivalente al crecimiento del IPC en el ámbito del Estado durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 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 sus sistemas de cálculos sobre los valores resultantes de aplicar los incrementos establecidos en los párrafos anteriores.

#### **Quinta**

Se recomienda por las partes firmantes de este Convenio que los supuestos de conflicto que soliciten de común acuerdo la mediación del Tribunal Laboral de Cataluña (TLC).

### **Disposiciones adicionales**

#### **Única**

Cualquier referencia al Texto Refundido de la Ley 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.