



# Convenio Colectivo Empleados de Fincas Urbanas de Lleida

ÁREA	Lleida	ÁMBITO FUNCIONAL	Provincial
ACTUALIZACIÓN	1999/02/01	VIGENCIA	1998/01/01 — 2000/12/31
DURACIÓN	DOS AÑOS	PUBLICACIÓN	DOGC
URL	<a href="https://ccoo.app/convenio/convenio-colectivo-empleados-de-fincas-urbanas-de-lleida/">https://ccoo.app/convenio/convenio-colectivo-empleados-de-fincas-urbanas-de-lleida/</a>		

## Resumen

Convenio Colectivo Empleados De Fincas Urbanas. Última actualización a: 01-02-1999 Vigencia de: 01-01-1998 a 31-12-2000. Duración DOS AÑOS. Última publicación en DOGC.

## Convenio

### Índice

PACTO DE EFICACIA LIMITADA (DOGC de 1 de febrero de 1999)

Visto el texto del Pacto de eficacia limitada de ámbito de sector privado de Empleados de Fincas Urbanas de Lérida y su provincia (código de Convenio número 2500745), para 1998-1999-2000, presentado por Bernat Timoner Pons en fecha 30 de abril de 1998, suscrito por la parte empresarial por la Cámara de la propiedad urbana y por parte de los trabajadores por las centrales sindicales Unión General de Trabajadores y Comisiones Obreras el día 27 de abril de 1998, depositado en virtud de lo que establecen los artículos 1.c) del Real Decreto Ley 5/1979, de 26 de enero, y el Real Decreto 2756/1979, de 23 de noviembre, y de conformidad con lo que disponen los artículos 59.4, 59.5.a) y 60 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, y el artículo 11.2 de la Ley Orgánica 4/1979, de 18 de diciembre, del Estatuto de Autonomía de Cataluña, y otras normas de aplicación resuelvo:

-1 Disponer la inscripción del Pacto de eficacia limitada de ámbito de sector privado de Empleados de Fincas Urbanas de Lérida y su provincia para 1998-1999-2000, en el Registro de Convenios de la Delegación Territorial de Lérida.

-2 Disponer que el texto mencionado se publique en el Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña.

## **CAPÍTULO 1 Disposiciones generales**

---

### **Artículo 1.º Ambito territorial**

Es de aplicación a la totalidad de los Empleados de Fincas Urbanas de Lérida y su provincia.

### **Artículo 2.º Ambito 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 provincia de Lérida y los empleados de la misma.

### **Artículo 3.º Ambito personal**

Se entiende por Empleados de Fincas Urbanas a los efectos del presente Convenio, a los denominados "Empleados de Fincas Urbanas", entendiéndose por tales aquellos que bajo la directa dependencia de los propietarios de la 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:

- 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, quienes se registrarán por las normas específicas concernientes a cada una de tales actividades.

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

El presente Convenio entrará en vigor, a todos los efectos, el día 1 de enero de 1998 y, su duración se extenderá hasta el 31 de diciembre del 2000, prorrogándose de año en año, por tácita reconducción, salvo que cualquiera de las partes firmantes del mismo solicitara su revisión con una antelación mínima de un mes a la expiración del mismo o de cualquiera de sus prórrogas.

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

Las retribuciones establecidas en el presente Convenio colectivo 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, sólo podrán afectar a las condiciones pactadas en el presente Convenio cuando consideradas en su conjunto en cómputo anual superen a las mismas.

## **Artículo 6.º Comisión paritaria**

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

Domicilio de la Comisión paritaria:

a) Sección Social:

CCOO, Avda. Blondel 35, 2.º piso, Lérida.

UGT: Avda. Cataluña 2, Lérida.

b) Sección Económica:

Cámara de la Propiedad Urbana de Lérida. Avda. Blondel 19, Lérida.

## **Artículo 7.º Calendario laboral**

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 se detallará además del contenido que le es propio, el horario de cada una de las funciones del empleado, es decir: a) Limpieza, b) Conservación y c) Vigilancia. Cualquier modificación lo será de mutuo acuerdo.

## **CAPÍTULO 2 Retribuciones**

---

### **Artículo 8.º Salario base inicial**

El salario base inicial para porteros y conserjes de plena dedicación será el “salario mínimo interprofesional” vigente en cada momento. Dicho salario se reducirá para los porteros y conserjes de no plena dedicación en proporción a la jornada que realicen.

Pago de salarios. De común acuerdo entre las partes se pagarán los haberes del empleado mediante transferencia bancaria 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).

### **Artículo 9.º Incrementos del salario base inicial**

Los incrementos por número de viviendas, calefacción central, agua caliente, centralita telefónica, ascensores y escaleras, se calcularán sobre el “salario base inicial” 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 inicial”, de acuerdo con el siguiente escalado:

De 1 a 10 viviendas: 5 por 100.

De 11 a 20 viviendas: 15 por 100.

De 21 a 40 viviendas: 20 por 100.

De 41 a 60 viviendas: 25 por 100.

De 61 a 70 viviendas: 27 por 100.

De 71 en adelante: 28 por 100.

2. Calefacción central. Cuando el servicio de calefacción central esté al cuidado exclusivo del portero o conserje, el "salario base inicial", 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 inicial", se incrementará en un 15 por 100. Si el servicio de agua caliente depende del de calefacción, el incremento será tan sólo 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 inicial", 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 inicial 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 inicial", 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 inicial", se incrementará en un 10 por 100 por cada una de las que existan en servicio aparte de la primera.

6. 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 inicial". 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.

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

## **Artículo 10 bis. Antigüedad**

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

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 día primero del mes siguiente al de su vencimiento.

## **Artículo 11. 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 quince de diciembre (Navidad), respectivamente.

El período de devengo de las gratificaciones extraordinarias se calculará de la siguiente forma:

Paga de junio (verano), del día 1 de julio al 30 de junio.

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 períodos de devengo expresados en el párrafo anterior.

## **CAPÍTULO 3 Otros complementos de carácter no salarial**

---

### **Artículo 12. Vivienda del portero de ocupación obligatoria en la finca a su cargo por razones de seguridad y disponibilidad**

No es salario en especie la utilización por el portero de vivienda en la finca a su cargo, cuya ocupación no viene determinada por fines particulares, sino por la condición de disponibilidad plena para atender cualquier incidencia en la finca a su cargo, debiendo el portero ocuparla obligatoriamente por razones de seguridad y, a tal fin se establece la obligación recíproca por parte del portero y propiedad de la finca de residir y facilitar dicha vivienda, sin coste de clase alguna para el empleado, quedando la misma vinculada 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 disponibilidad plena y no por fines particulares, tendrá la consideración de domicilio del empleado al solo objeto de no poder ser utilizada por la propiedad o comunidad de propietarios para reuniones de la misma u otros fines distintos.

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

### **Artículo 12 bis. 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 13. 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 14. Agua y luz.**

Agua. Los porteros 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, percibirán de la propiedad las siguientes cantidades mensuales:

Año 1998, 3.226 ptas.

Para los años 1999 y 2000, se incrementará la citada cantidad en el IPC previsto por el Gobierno más un punto.

Luz. Los porteros 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, percibirán de la propiedad las siguientes cantidades mensuales:

Año 1998, 3.226 ptas.

Para los años 1999 y 2000, se incrementará la citada cantidad en el IPC previsto por el Gobierno más un punto.

En ningún caso podrá incluirse en tales cantidades el agua y la luz que sean utilizados para efectuar la limpieza de la finca o iluminar puntos de uso común de la misma, por lo que deberán de existir contadores separados.

## **Artículo 15. 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 16. Plus de transporte para conserjes**

Los conserjes que tengan plena dedicación (jornada semanal de 40 horas de trabajo efectivo), percibirán por el concepto de "plus de transporte", la cantidad de 6.111 ptas. mensuales.

Aquellos conserjes cuya dedicación sea inferior a las 40 horas semanales de trabajo efectivo, recibirán por el mismo concepto la cantidad de 5.111 ptas. mensuales.

Para los años 1999 y 2000 se incrementarán las citadas cantidades en el IPC previsto por el Gobierno más un punto y, en el caso de los conserjes cuya dedicación sea inferior a las 40 horas semanales se efectuará un proceso de asimilación con las percibidas por los de plena dedicación de tal forma que entre los citados años quedan igualadas las percepciones de "plus de transporte".

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

## **Artículo 17. 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 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 mismo, la cantidad mensual de 1.838 ptas. mensuales.

Para los años 1999 y 2000, se incrementará la citada cantidad en el IPC previsto por el Gobierno más un punto.

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 4 Organización del trabajo**

---

### **Artículo 18. 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.

La jornada laboral para porteros y conserjes de no plena dedicación será de 5 horas diarias y 30 semanales, sin perjuicio, mediante pacto suscrito libremente por las partes, de mantener excepcionalmente la vigencia de aquellas jornadas que se pactaron durante los años 1979 y 1980 al amparo de lo dispuesto en el párrafo 2 del artículo 1.º del Laudo Arbitral de 12 de junio de 1979. Todo ello, sin perjuicio de lo que proceda y, a resultas de este precepto, con los siguientes apartados:

- 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 al día que, podrán ser ampliadas a diez, pagándose las que excedan de ocho a prorrata.

### **Artículo 19. 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 de la Ley E.T., Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo.

### **Artículo 20. 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 21. 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 5 Vacaciones**

---

### **Artículo 22. Vacaciones**

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 inicial más complementos salariales, con excepción del plus de transporte, según lo fijado en el artículo 16 del presente Convenio.

Este período 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 23. 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 períodos 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 6 Mejoras de la acción protectora de la Seguridad Social**

---

### **Artículo 24. Baja en el trabajo por IT**

En aquellos casos en que se produzca la baja del empleado por IT 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 IT 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 IT la propiedad le deducirá del importe de los mismos lo percibido durante la prestación de IT al objeto de evitar duplicidad en la citada prestación.

## **Artículo 25. Visita médica**

Los trabajadores afectados por el presente Convenio colectivo disfrutarán 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 26. 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 IT 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 gratuita.

## **CAPÍTULO 7 Ingresos, períodos de prueba, ceses y jubilación**

---

### **Artículo 27. Período de prueba**

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

### **Artículo 28. Contratos eventuales**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 3.º del Real Decreto 2546/1994, de 29 de diciembre, en relación con el artículo 15.1.b) del Estatuto de los Trabajadores, en la redacción dada al mismo por el Real Decreto Legislativo 8/1997, la duración máxima de estos contratos será de doce meses dentro de un período de dieciocho meses. En caso de que se concierten por un plazo inferior a doce meses, podrán ser prorrogados mediante acuerdo de las partes, sin que la duración total del contrato pueda exceder del mencionado límite máximo. El período de dieciocho meses se computará a partir de la fecha de inicio de la prestación laboral.

Fomento de la Contratación indefinida. Haciendo uso de lo que prevé el apartado b) del número 2 de la disposición adicional 1.ª de la Ley 63/1997, de 26 de diciembre, las partes firmantes del presente Convenio colectivo llegan al siguiente acuerdo:

La transformación en indefinido de cualquier contrato de trabajo de duración determinada, incluidos los

formativos, 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 prevén los números 4, 5, 6 y 7 de la citada disposición.

## **Artículo 29. 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 30. 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. 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.

## **Artículo 31. Fianzas**

En ningún caso podrá exigirse a los Empleados de Fincas Urbanas la prestación de fianza alguna para acceder al puesto de trabajo.

## **Artículo 32. 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 8 Clasificación y definición de personal**

---

## **Artículo 33. 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 y, con posibilidad de compatibilizar estas tareas 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 y, con posibilidad de compatibilizar estas tareas 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 34. Obligaciones específicas de los empleados de fincas urbanas**

1. Limpieza, conservación y cuidado del portal, portería, escaleras, pasillos, patios, sótanos y demás dependencias de uso común, 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", 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, 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 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.

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 u ocupaciones clandestinas o traspasos fraudulentos, comunicando asimismo cualquier obra que se realice en las viviendas o locales y que haya llegado a su conocimiento.

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.

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

## **Artículo 35.**

Los empleados de fincas urbanas no podrán cobrar emolumento alguno por las funciones especificadas en el artículo 34 del presente Convenio y, en especial a los que se refieren los apartados 3 y 5 del citado artículo, salvo pacto en contra.

Llamadas telefónicas. 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 9 Permisos**

---

### **Artículo 36. 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 período 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.

## **CAPÍTULO 10 Faltas, sanciones y procedimiento sancionador**

---

### **Artículo 37. 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 en a) leves b) graves y 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.

El quebranto de la reserva obligada en relación al buen nombre de la finca y sus moradores.

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 34 del presente Convenio colectivo).

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 38. 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 39. Procedimiento sancionador**

1. Contra las sanciones graves y muy graves que le sean impuestas al empleado de fincas urbanas, éste tiene el derecho a recurrirlas ante los Juzgados de lo Social previa la conciliación obligatoria ante el S.C.I. del Departamento de Trabajo de la Generalidad de Cataluña.
2. Las sanciones por suspensión de empleo y sueldo se impondrán con reserva del período 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.
3. 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.
4. 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 11 Derechos Sindicales**

---

### **Artículo 40. Derechos sindicales**

Los empleados de fincas urbanas se regirán en materia de derechos sindicales, por lo previsto en la Ley Orgánica 11/1985, de 2 de agosto, de Libertad Sindical y por el texto refundido de la Ley del E.T., Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo.

## **CAPÍTULO 12 Disposiciones varias**

---

### **Artículo 41. 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 42. Texto del Convenio**

El texto del presente Convenio colectivo se redactará en lengua catalana y en lengua castellana.

## **Artículo 43. Derogación de la Ordenanza Laboral de Empleados de Fincas Urbanas**

La previsión derogatoria de las Ordenanzas de Trabajo contenidas en la disposición transitoria segunda del Estatuto de los Trabajadores, según la redacción dada a la misma por la Ley 11/1994, de 19 de mayo, hace preciso, para que no se produzca un vacío en la normativa laboral y, en el funcionamiento de las Empresas que, las materias reguladas por las referidas Ordenanzas Laborales sean recogidas en un Convenio colectivo, en el que se integren los aspectos contemplados por aquellas, teniendo en cuentas las modificaciones introducidas en el Estatuto de los Trabajadores por la Ley 11/1994, de 19 de mayo.

Las representaciones firmantes del presente Convenio colectivo de trabajo acuerdan derogar la Ordenanza Laboral de Empleados de Fincas Urbanas (Orden del Ministerio de Trabajo de 13 de marzo de 1974, con las modificaciones establecidas en las Ordenes del mismo departamento de 26-XI-1976 y 29-XII-1978) en el ámbito de la provincia de Lérida rigiéndose en el futuro por el presente Convenio colectivo

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 de la Ley del E.T., Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo, y la normativa de legal aplicación.

### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS.**

---

#### **Primera**

La percepción de los salarios derivados de la aplicación del presente Convenio colectivo, surten efectos desde el día de la firma del mismo, sin perjuicio de su publicación en el Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña, considerándose como fecha de inicio de su aplicación el día 1 de enero de 1998.

#### **Segunda**

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

#### **Tercera**

Las variaciones del salario que se deriven de la aplicación del presente Convenio colectivo deberán ser aplicadas por las empresas y, podrán ser exigidas por los trabajadores con efectos desde la fecha en que se modifique el "salario mínimo interprofesional".

#### **Cuarta**

Se recomienda por las partes firmantes del presente Convenio que en los supuestos de conflicto, soliciten de mutuo acuerdo la mediación del Tribunal Laboral de Cataluña.

### **DISPOSICIONES ADICIONALES.**

---

#### **Unica**

Cualquier referencia al texto refundido de la Ley del E.T., Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo, recogida en el texto, se entenderá integrada en el mismo como condición más beneficiosa.