

JUNTA DE ANDALUCÍA

Consejería de Empleo, Formación y Trabajo Autónomo Consejería de Economía, Conocimiento, Empresa y Universidad

Delegación Territorial en Sevilla

Convenio o acuerdo: Empleados de fincas urbanas.

Expediente: 41/01/0070/2020.

Fecha: 2 de octubre de 2020.

Asunto: Resolución de inscripción y publicación.

Destinatario: Don José Luis García González.

Código: 41001305011982.

Visto el Convenio Colectivo de la empresa Colegio de Administradores de Fincas Urbanas de Sevilla (Código 41001305011982), suscrito por la referida entidad y las Centrales Sindicales UGT y CCOO, con vigencia desde el 1 de enero de 2020 a 31 de diciembre de 2021.

Visto lo dispuesto en el artículo 90.2 del Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre (E.T.), por el que se aprueba el Texto Refundido del Estatuto de los Trabajadores («Boletín Oficial del Estado» 255, de 24 de octubre de 2015), de acuerdo con el cual los convenios deberán ser presentados ante la autoridad laboral, a los solos efectos de su registro.

Visto lo dispuesto en los artículos 2, 6 y 8 del Real Decreto 713/2010, de 28 de mayo («Boletín Oficial del Estado» 143, de 12 de junio de 2010), sobre «registro y depósitos de convenios y acuerdos colectivos de trabajo», serán objeto de inscripción en los registros de convenios y acuerdos colectivos de trabajo de las autoridades laborales los convenios elaborados conforme a lo establecido en el Título III del Texto Refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre, sus revisiones, modificaciones y/o prórrogas, acuerdos de comisiones paritarias, acuerdos de adhesión a un convenio en vigor, acuerdos de planes de igualdad y otros.

Visto lo dispuesto en los artículos 3, 6 y 8 del Real Decreto 713/2010 de 28 de mayo («Boletín Oficial del Estado» número 143 de 12 de junio), Real Decreto 4043/82, de 29 de diciembre, sobre Traspaso de Funciones y Servicios de la Administración del Estado a la Junta de Andalucía en materia de Trabajo, Decreto 32/2019, de 5 de febrero y Decreto 26/2020, de 24 de febrero, que regulan la organización territorial provincial de la administración de la Junta de Andalucía, modificando el Decreto 342/2012, de 31 de julio. Es competencia de esta Delegación Territorial dictar la presente Resolución de conformidad con lo dispuesto en el Decreto del Presidente 2/2019 de 21 de enero, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, modificado por Decreto 6/2019, de 11 de febrero en relación con el Decreto 100/2019 de 12 de febrero que regula la estructura orgánica de la Consejería de Empleo, Formación y Trabajo Autónomo («Boletín Oficial de la Junta de Andalucía» número 31, de 14 de febrero de 2019).

Esta Delegación Territorial acuerda:

Primero.— Registrar y ordenar el depósito del convenio colectivo de la empresa Colegio de Administradores de Fincas Urbanas de Sevilla (Código 41001305011982), suscrito por la referida entidad y las Centrales Sindicales UGT y CCOO, con vigencia desde el 1 de enero de 2020 a 31 de diciembre de 2021.

Segundo.— Disponer su publicación gratuita en el «Boletín Oficial» de la provincia.

En Sevilla a 2 de octubre de 2020.—La Delegada Territorial, María Mar Rull Fernández.

IX CONVENIO COLECTIVO DE EMPLEADOS DE FINCAS URBANAS

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 1.º *Partes firmantes y legitimación.*

1. En cumplimiento del artículo 87 Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, las partes firmantes de este Convenio se reconocen plena capacidad jurídica negocial, estando representada la parte de los trabajadores por miembros de las centrales sindicales Unión General de Trabajadores y Comisiones Obreras, y la parte empresarial por los miembros designados para ello por la Junta de Gobierno del Ilustre Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Sevilla.

2. Ambas partes constituyen la Comisión Negociadora para este Convenio a que se refiere el artículo 88 del Estatuto de los Trabajadores.

TÍTULO I

Ámbitos y disposiciones generales

CAPÍTULO I

Ámbitos

Artículo 2.º *Ámbito personal.*

El presente Convenio afectará con carácter general a todos los trabajadores que presten sus servicios en fincas urbanas cualquiera que sea el uso y el régimen legal por el que se rijan, esto es, propiedad horizontal (comunidades de propietarios), propiedad vertical (propietario único) o entidades urbanísticas de conservación, y la forma y el destino de las mismas, o sea, viviendas, urbanizaciones, oficinas, centros comerciales, garajes y parques o polígonos industriales. Por empresario o empleador se entiende que lo es quien ostenta la propiedad de la finca urbana cualquiera que sea la forma que revista, y este puede ser, persona física, jurídica, comunidad de propietarios, de bienes o entidad urbanística de conservación, recibe los frutos del trabajo y abona salario por ello.

Artículo 3.º *Ámbito funcional.*

La totalidad de las actividades que desempeñen los trabajadores de las empresas referidas ya sea dentro de los respectivos centros de trabajo como en sus anexos o en comisión de servicio.

Artículo 4.º *Ámbito territorial.*

Será de aplicación a la totalidad de los trabajadores cualquiera que sea su especialidad y modalidad de contratación que desarrollen su actividad por cuenta y bajo la dependencia de los propietarios de fincas urbanas ubicadas en Sevilla capital y su provincia, aun cuando el domicilio social del propietario radique en otra provincia. No será de aplicación a los trabajadores de contratas o empresas de trabajo temporal que puedan ser eventual, temporal u ocasionalmente empleadas para desarrollar un trabajo o cometido concreto dentro del centro de trabajo, ya que al no existir relación de dependencia con el empresario propietario de finca urbana, le será de aplicación el convenio de la actividad concreta de que se trate y afecte a su empresa de la que dependa.

Artículo 5.º *Ámbito temporal.*

El presente Convenio tendrá una duración definida, y entrará en vigor al día 1 de enero del 2020, expirando definitivamente el día 31 de diciembre del 2021.

CAPÍTULO II

Disposiciones generales

Artículo 6.º *Derecho supletorio.*

A todos los efectos y para todo cuanto no esté regulado expresamente en este Convenio serán de aplicación las disposiciones legales generales vigentes en cada momento.

Artículo 7.º *Garantías personales.*

1.) En caso de existir en alguna empresa algún trabajador que tuviera reconocidas por pacto individual condiciones de trabajo tales que examinadas en su conjunto y en cómputo anual resultasen superiores a las establecidas en este Convenio, le serán respetadas con carácter estrictamente personal.

2.) Los Porteros, trabajadores con vivienda en la propia finca que a la firma del presente Convenio estuviesen percibiendo su retribución por el sistema de salario base inicial mas los complementos por número de viviendas, calefacción, agua caliente centralizada, centralita telefónica, escaleras, ascensores, número de motores, etc., les seguirá siendo de aplicación el referido sistema, pero al ser actualizado el salario base inicial fijado en el artículo 21 de este Convenio, no caben absorciones o compensaciones de ningún tipo caso de percibir retribuciones superiores. Lógicamente el importe actualizado operará en cascada para todos y cada uno de los complementos que perciba en función del tipo porcentual de valoración de cada concepto.

3.) El salario base único en ningún caso servirá de base para calcular los complementos a que se refiere el número 2 de este artículo.

Artículo 8.º *Organización y dirección.*

La organización del trabajo es facultad exclusiva del empresario o personas en quienes delegue bajo cualquier título o denominación. El trabajador está obligado a realizar el trabajo bajo la dirección del empresario o sus delegados, en consonancia con lo establecido en el artículo 20 del Estatuto de los Trabajadores.

Artículo 9.º *Prórroga.*

El Convenio podrá prorrogarse al término de su vigencia por la tácita reconducción si no mediara la oportuna previa y formal denuncia expresa del mismo por alguna de las partes.

Artículo 10.º *Denuncia y revisión.*

1. La denuncia proponiendo la revisión del Convenio deberá hacerse, con anterioridad a la fecha de expiración de su vigencia mediante envío con una antelación mínima de sesenta días naturales a la otra parte de la comunicación escrita de la parte que la promueve.

2. Producida la denuncia, la parte denunciante entregará el detalle pormenorizado de su propuesta de revisión, disponiendo la otra parte de al menos treinta días para su estudio antes de la reunión previa en la que se determinará el calendario y demás normas de negociación.

3. La parte receptora de la comunicación no podrá negarse a la iniciación de las negociaciones, salvo que no haya finalizado la vigencia del Convenio.

4. Dentro del plazo de treinta días a que se refiere el número 2 se procederá a constituir la Comisión Negociadora, siendo requisito previo a la constitución el reconocimiento de ambas partes como interlocutores válidos.

5. La parte denunciada deberá responder por escrito con su propuesta de negociación.

Artículo 11.º *Comisión mixta.*

1. Ambas partes acuerdan establecer una Comisión Mixta como órgano de interpretación, arbitraje, mediación, y vigilancia del Convenio.

2. La Comisión Mixta estará compuesta por seis miembros, tres por cada una de las partes firmantes, y serán designados libremente por cada una de las partes. Los miembros representantes de los trabajadores serán elegidos por la propia representación de los trabajadores en la Comisión Negociadora y de entre ellos mismos. Los miembros representantes de los empresarios serán elegidos de igual manera. Todos podrán ser revocados por cada una de las partes a que representen. No obstante, planteada por cualquier parte una cuestión propia de su competencia a la Comisión Mixta, los miembros titulares en ese momento no podrán ser revocados hasta la resolución de la misma.

3. La Comisión Mixta se reunirá cuando una de las partes lo solicite para tratar un tema de su competencia. La parte promotora de la reunión dará traslado a la otra de un informe en el que queden expuesto los antecedentes, los hechos y las divergencias interpretativas del articulado, disponiendo la otra parte de un plazo de quince días hábiles para el estudio pertinente. Las reuniones tendrán lugar en el domicilio del Ilustre Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Sevilla, o en la sede que se designe por ambas partes.

4. Los acuerdos que se adopten por la Comisión Mixta tendrán carácter vinculante para ambas partes, siendo necesario para adoptar los mismos el voto favorable de dos de los tres miembros de cada una de ellas, levantándose acta de los correspondientes acuerdos. En caso de no lograrse este, se someterá la cuestión en litigio a un mediador aceptado por ambas partes y propuesto por el CEMAC.

5. Las funciones de la Comisión Mixta serán las siguientes:

- a) La interpretación del Convenio.
- b) Decidir los problemas o cuestiones sometidos a su consideración.
- c) Proponer la resolución de las denuncias o litigios planteados.
- d) Vigilar el cumplimiento de lo pactado.

6. El ejercicio de las funciones anteriores se entiende en todo caso sin perjuicio de las competencias que legalmente estén atribuidas a las respectivas jurisdicciones sobre cada materia.

TÍTULO II
Tiempo de trabajo

CAPÍTULO I
Jornada

Artículo 12.º *Jornada.*

1. La duración máxima de la jornada de trabajo para los empleados de fincas urbanas será de cuarenta horas semanales de trabajo efectivo y neto cualquiera que sea su ocupación.
2. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 34.2 del Estatuto de los Trabajadores, se conviene y autoriza a las empresas afectas por este Convenio a que acuerden con sus trabajadores una distribución irregular de la jornada de trabajo en cómputo anual en función de su ocupación, necesidades del servicio y de la temporalidad que pueda necesitarse en periodos punta de trabajo.
3. Si la jornada de trabajo se prestara en la modalidad de partida, entre el final de la primera parte y el comienzo de la segunda transcurrirá un mínimo de dos horas.
4. Cuando por razón del servicio el trabajo se preste en horas comprendidas entre las diez de la noche y las seis de la mañana, se estará a lo dispuesto en el artículo 36 del Estatuto de los Trabajadores.
5. La jornada de trabajo de los días 24 y 31 de diciembre y 5 de enero de cada año finalizará a las 14.00 horas.

CAPÍTULO II
Horas extraordinarias

Artículo 13.º *Horas extraordinarias.*

1. La prestación de trabajo en horas extraordinarias será de carácter voluntario. Serán obligatorias las que se tengan que prestar por causa de fuerza mayor, y en todo caso se tendrán presente los topes máximos previstos en el artículo 35.2 del Estatuto de los Trabajadores.
2. No se tendrá en cuenta, a efectos de la duración máxima de la jornada ordinaria laboral, ni para el cómputo del número máximo de las horas extraordinarias autorizadas, el exceso de las trabajadas para prevenir o reparar siniestros y otros daños extraordinarios y urgentes, sin perjuicio de su compensación como horas extraordinarias.
3. La compensación de las horas extraordinarias, que no será económica, se realizará en la proporción de una hora extra por una hora de tiempo libre. Para ello se computarán las realizadas en un mes, y el descanso compensatorio habrá de realizarse necesariamente durante el mes siguiente salvo acuerdo expreso entre empresa y trabajador que fijaran el momento más adecuado atendiendo a las necesidades del servicio y la conveniencia del trabajador.

CAPÍTULO III
Descanso y fiestas

Artículo 14.º *Descanso y fiestas*

Se estará a lo dispuesto en el artículo 37 del Estatuto de los Trabajadores.

Artículo 15.º *Vacaciones.*

1. Los empleados de fincas urbanas disfrutarán de 30 días naturales de vacaciones anuales retribuidas. De estos días 25 al menos habrán de tomarse seguidas e ininterrumpidamente de forma que proporcionen el necesario descanso reparador. Los cinco días restantes podrán tomarse de uno en uno para que el trabajador pueda realizar gestiones particulares.
2. Por acuerdo entre ambas partes se fijará el momento más adecuado para disfrutarlas, teniendo en cuenta siempre que el empleado no podrá hacer coincidir sus vacaciones con el momento de mayor ausencia del edificio, y ello atendiendo a razones estrictas de seguridad.
3. No podrán acumularse períodos de vacaciones de un año para otro, teniéndose obligatoriamente que disfrutar las vacaciones dentro del año natural de forma que el día 31 de Diciembre de cada año, no queden días de vacaciones pendientes, ya que ello presupondría la pérdida del derecho al disfrute de los mismos.

Artículo 16.º *Permisos retribuidos.*

Los trabajadores afectados por este convenio, previo aviso y justificación, podrán ausentarse del trabajo con derecho a retribución en los siguientes casos y con la duración que a continuación se indican:

- a) Dieciséis días naturales por matrimonio del trabajador.
- b) Tres días naturales por el nacimiento o adopción de un hijo o por el fallecimiento, accidente o enfermedad grave, hospitalización o intervención quirúrgica sin hospitalización que precise reposo domiciliario de parientes hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad. Cuando por tal motivo el trabajador necesite desplazarse a localidad distinta de su residencia el plazo será de cinco días. Lo establecido en este apartado será de plena aplicación a las parejas de hecho debidamente registradas.
- c) Para concurrir a exámenes de cualquier nivel académico o profesional, dos días naturales, de los cuales uno ha de ser necesariamente el de celebración de la prueba. En el caso de exámenes para obtener el permiso de conducir, el tiempo indispensable para la realización de las pruebas.
- d) Los trabajadores que ostenten cargos representativos sindicales en el seno de la empresa dispondrán de un crédito horario de hasta veinte horas mensuales.
- e) Un día por matrimonio de hijos, padres, hermanos y nietos que se otorgará el mismo día de la celebración. Será ampliable a dos días en el caso de que el enlace sea fuera de la provincia.
- f) Dos días por traslado de domicilio.
- g) Un día por operación que no precise hospitalización de cónyuge, padres e hijos.
- h) El tiempo necesario para acudir a la consulta del médico especialista.
- i) El tiempo necesario para acompañar a hijos menores de 12 años a la consulta del médico.
- j) El tiempo indispensable para el cumplimiento de un deber inexcusable de carácter público y personal.

- k) Las trabajadoras, por lactancia de un hijo menor de 9 meses, tendrán derecho a 1,5 horas de ausencia del trabajo, que podrán dividir en dos fracciones. La mujer, por su voluntad, podrá sustituir este derecho por una reducción de su jornada en 30 minutos con la misma finalidad. Este permiso podrá ser disfrutado indistintamente por la madre o el padre en caso de que ambos trabajen.

Las parejas de hecho gozarán de los mismos derechos antes expuestos, siempre que se acredite legal y previamente, conforme a la ley dicha unión.

CAPÍTULO IV

Productividad y absentismo

Artículo 17.º

1. Habida cuenta las especiales características que concurren en la forma de trabajar en las fincas urbanas, sobre todo en la difícilísima cuantificación del trabajo efectuado, los trabajadores se comprometen a realizar su trabajo de forma eficaz y productiva de conformidad con las reglas de la buena fe y diligencia.

2. Para cuantificar el absentismo laboral se observará las siguientes normas:

- 1.º Tendrán la consideración de horas de trabajo perdidas las que tengan su origen en cualquier motivo menos por accidente de trabajo, intervención quirúrgica, ingreso hospitalario o enfermedad debidamente diagnosticada y justificada.
- 2.º El resto del tiempo perdido, salvo los permisos legales, deberá ser compensado por trabajo neto en igual proporción que la compensación por horas extras.

TÍTULO III

Condiciones de trabajo

CAPÍTULO ÚNICO

Movilidad funcional

Artículo 18.º Dadas las especiales características y la forma de prestarse el trabajo en las fincas urbanas, los trabajadores afectados por el presente Convenio tendrán que realizar tareas y funciones que sin requerir especiales conocimientos o formación sean necesario realizar en el edificio no solamente para prevenir daños o reparar siniestros, sino para rentabilizar la inversión que los empresarios de fincas urbanas realizan en su puesto de trabajo. Todo ello sin perjuicio de lo establecido en los artículos 39 y 41 del Estatuto de los Trabajadores.

TÍTULO IV

Grupo profesional

CAPÍTULO ÚNICO

Definición y descripción de tareas

Artículo 19.º El artículo 39 del Estatuto de los Trabajadores establece y regula la movilidad funcional de los trabajadores. Los trabajadores afectados por este Convenio pertenecen a un único grupo profesional y podrán ejecutar las siguientes tareas en función de sus conocimientos, aptitudes y condiciones de contratación, para atender las diversas necesidades del desarrollo del trabajo y la decisión empresarial en el ejercicio de su poder de dirección. En consecuencia, las funciones de los empleados de fincas urbanas pertenecientes al único grupo profesional posible serán las siguientes:

En los edificios residenciales, urbanizaciones, edificios de oficinas, centros comerciales y polígonos industriales: limpieza y conservación del portal, viales, portería o conserjería, escaleras, pasillos, sótanos, patios, azoteas, etc.; vigilancia del portal, viales y escaleras; apertura y cierre del portal; revisión de los equipos contra incendios; transportar las bolsas o recipientes de basura desde el cuarto de basuras o lugar comunal que haga sus veces hasta los contenedores municipales. No estará obligado y será a través de pacto individual la retirada de bolsas de cada domicilio, debiendo efectuarse esta en horas de trabajo y retribuido este cometido conforme al acuerdo individual. Realización de pequeños trabajos y reparaciones específicas de conservación y mantenimiento de todo tipo, incluso preventivo, en cualquier clase de finca urbana comprendiendo también el cuidado y mantenimiento de las instalaciones de jardinería, plantas ornamentales y demás superficies cubiertas de vegetación en cualquier clase de finca urbana.

En garajes y aparcamientos tanto si forman o no parte del mismo edificio o unidad constructiva y con independencia de si están construidos bajo rasante o a nivel de calle, aparte de las funciones anteriores podrán ejecutar el control y vigilancia de la entrada y salida de vehículos, y/o ampliadas a la circulación de los mismos, seguridad y limpieza dentro del garaje y realización de pequeñas reparaciones tales como cambio de lámparas o tubos de alumbrado, cerraduras etc.

Cuando se contrate a un trabajador para ejecutar su trabajo en piscinas y zonas deportivas o de recreo el trabajador se ocupará, aparte del cuidado y mantenimiento en perfecto estado de uso de estas zonas recreativas, del salvamento y socorrismo de las personas que las utilicen. Deberá contar con los permisos y autorizaciones oficiales para poder emplearse en este cometido profesional de socorrista.

Artículo 20.º La anterior relación es meramente enunciativa, pudiendo los empresarios de fincas urbanas contratar otros cometidos profesionales que sin figurar en esta relación, sean necesarios para el desarrollo de la actividad y funcionamiento del inmueble o de las instalaciones inmobiliarias. En estos casos las funciones, sueldo y demás peculiaridades de esta contratación deberán quedar plasmadas por escrito en Cláusula Adicional en el contrato de trabajo que deberá realizarse.

TÍTULO V

Condiciones salariales y de trabajo

CAPÍTULO ÚNICO

Retribuciones económicas

Artículo 21.º *Salario.*

1. Los trabajadores afectados por este Convenio percibirán mensualmente un salario base único de la siguiente cuantía: para el año 2020, 975,00 € para el año 2021 1.000,00 €

Para los empleados que tengan la categoría de portero, el salario base inicial al que se agregarán, en su caso, los complementos del artículo 7.2, tendrá mensualmente la siguiente cuantía: para el año 2020, 750,00 € para el año 2021, 760,00 € En el caso de que algún Portero, por pacto individual, viniese percibiendo un mayor salario base inicial que sirva de módulo para el cálculo de sus emolumentos, le será respetado el mismo.

2. Para los empleados que tengan la categoría de portero, el salario base inicial o mínimo aplicable, en cada caso y cuantías establecidas en el punto anterior, se incrementará, cuando se den los supuestos que a continuación se exponen, mediante los porcentajes siguientes:

- a) En los edificios que cuenten con más de diez viviendas, sin contarse como tales los establecimientos mercantiles o industria que dispongan de comunicación normal y directa con la vía pública de forma independiente de la del edificio en el que estén enclavados, el salario base mínimo o inicial que con arreglo a la escala establecida en el apartado anterior le correspondiera al empleado de finca urbana, se incrementará aplicando el porcentaje que proceda según la siguiente escala:
 - De 11 a 20 viviendas, el 15 por 100.
 - De 21 a 40 viviendas, el 20 por 100.
 - De 41 en adelante, el 25 por 100.
- b) Cuando el servicio de calefacción central esté al cuidado exclusivo del empleado, el salario base mínimo o inicial que con arreglo a la escala establecida en el punto anterior le correspondiera percibir, se incrementará, durante el tiempo que realice este servicio, en un 15 por 100.
- c) Cuando el servicio de agua caliente central esté al cuidado exclusivo del empleado, el salario base mínimo o inicial que con arreglo a la escala establecida en el punto anterior le correspondiera percibir, se incrementará en un 15 por 100. Cuando el servicio de agua caliente dependa del de calefacción, el incremento será tan sólo del 5 por 100.
- d) Cuando exista centralita telefónica y ésta se halle al cuidado exclusivo del empleado, el salario base mínimo o inicial que con arreglo a la escala establecida en el punto anterior le correspondiera percibir, se incrementará en un 10 por 100 si la centralita tiene un número de extensiones no superior a 40. Si excede de tal número, y por cada 20 extensiones más, se incrementará el citado salario base en un 5 por 100.
- e) Cuando el servicio de ascensor esté a cargo del empleado, el salario base mínimo o inicial que con arreglo a la escala establecida en el punto anterior le correspondiera percibir, 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.
- f) Cuando haya más de una escalera para uso común de sus vecinos al cuidado del empleado de finca urbana, el salario base mínimo o inicial que con arreglo a la escala del punto anterior le correspondiera percibir se incrementará en un 5 por 100 por cada una de las que existan en servicio aparte de la primera.

Artículo 22.º Las empresas afectadas por este convenio que desearan tener uniformado a su personal deberán facilitar a su costa dicho uniforme. Como mínimo esta dotación de ropa de trabajo será de dos uniformes de invierno y tres de verano. De igual manera, para la ejecución de las tareas que requieran ropa de trabajo especial, las empresas facilitaran un mono o buzo de trabajo.

Artículo 23.º *Pagas extraordinarias.*

1. Los trabajadores de fincas urbanas tendrán derecho a percibir dos pagas extraordinarias al año del importe de una mensualidad de salario más antigüedad cada una. Se devengaran en cada semestre natural y se prorratearan en función del tiempo trabajado en cada semestre, descontándose del importe a percibir el tiempo perdido por incapacidad temporal, ya que durante esa situación el trabajador percibe la proporción por pagas extras en su indemnización. La de verano se abonará antes del día 15 de julio, y la de navidad antes del 22 de diciembre.

2. Mediante acuerdo o pacto individual el importe de cada paga extraordinaria podrá incluirse en la retribución mensual de cada trabajador y en ese caso el vencimiento semestral de pago de estas gratificaciones extraordinarias queda sustituido por el pago en el momento del devengo mensual de las mismas.

Artículo 24.º Los trabajadores de fincas urbanas percibirán en concepto de antigüedad trienios al 5% del salario base único para los trabajadores con este tipo de retribución. Cuando se les retribuya con salario inicial más los complementos incluidos en el artículo 21, caso exclusivo de aplicación a Porteros con casa-habitación en el edificio, en la base para calcular la antigüedad se les incluirá estos. El tope máximo de trienios se establece en seis.

Artículo 25.º En caso de que se acuerde percibir una parte del salario en especie por uso de vivienda propiedad de la empresa, la valoración de éste concepto no podrá superar el 15% del salario base inicial.

Artículo 26.º

1. El uso de la vivienda a que se refiere el artículo anterior queda vinculado a la existencia de contrato de trabajo de forma que el trabajador, en caso de cese por despido, jubilación, dimisión, fin de contrato o causa análoga deberá desalojarla y entregarla en perfectas condiciones de conservación salvo el natural deterioro por uso en los siguientes plazos:

- a) Por dimisión voluntaria, despido procedente o jubilación treinta días naturales a contar desde la fecha en que se produjo la causa resolutoria.
- b) Por fallecimiento o despido declarado improcedente, la vivienda deberá ser desalojada por los familiares que convivían con el empleado en el primer caso y por el empleado en el segundo en el plazo de seis meses a contar desde la fecha en que se produjo el fallecimiento o el despido.

2. El uso de la vivienda como salario en especie vinculado a su puesto de trabajo no da derecho a suministro gratuito alguno de agua, gas y electricidad, ya que no se pacta contraprestación alguna de trabajo por este concepto. La propiedad dotará de medidores individuales de agua, gas y electricidad a la vivienda y facturará al trabajador por este concepto al mismo precio de costo el consumo medido en el período que se acuerde. El trabajador podrá, si lo desea, independizar los suministros de agua, gas y electricidad y realizar la contratación de ambos a su nombre, corriendo a cargo de la propiedad las modificaciones necesarias para ello, salvo las posibilidades técnicas que permitan hacer posible lo convenido en este artículo.

3. La permanencia de un Portero en el edificio no presupone la prestación de servicio permanente, salvo caso de extrema gravedad o fuerza mayor que pongan en peligro la integridad física de los moradores del edificio o se presuponga daño grave al mismo o sus instalaciones, teniendo en este caso la consideración de horas extras las empleadas para ello, y siendo compensadas por tiempo de descanso conforme a lo convenido en el artículo 13.3.

4. La vivienda a que se refiere este artículo tendrá la consideración de residencia familiar del empleado, por lo que no podrá ser utilizada bajo ningún concepto por parte de la propiedad para otro uso distinto del que se regula, garantizando en todo caso la intimidad familiar. Por su parte el empleado se obliga a no alterar el pacífico estar del edificio organizando fiestas o reuniones en su domicilio que puedan molestar al resto de sus moradores por su extemporaneidad o elevado nivel de ruido.

Artículo 27.º *Jubilación.*

1. Siendo el derecho al trabajo un título constitucionalmente protegido, los trabajadores de fincas urbanas podrán jubilarse en cualquier momento. El que tengan o no derecho a pensión es algo ajeno a las empresas afectadas por este Convenio. No obstante ello cuando un trabajador quiera jubilarse deberá manifestar su deseo por escrito dirigido al administrador, presidente, propietario individual o representante de la propiedad con seis meses de antelación, al objeto de poder periodificar el gasto de la gratificación por jubilación, y prever su sustitución.

2. Aquellos trabajadores que a la fecha de jubilación ostentasen una antigüedad mínima de 10 años tendrán derecho a un premio de jubilación equivalente a dos meses del salario bruto que venían percibiendo a la hora de ejercer este derecho. Si tuvieran una antigüedad de más de 10 años el importe del premio sería de tres meses del salario bruto que venían percibiendo a la hora de ejercer este derecho. Si la antigüedad fuese inferior a los 10 años no percibirían premio alguno.

Artículo 28.º Las condiciones mejores que a título personal o convencional puedan disfrutarse por los empleados afectados por este Convenio al tiempo de su firma se respetaran íntegramente y con referencia precisamente a esa afección personal de la que traen causa.

TÍTULO VI

Acción sindical

CAPÍTULO ÚNICO

Garantías sindicales

Artículo 29.º Los representantes legales de los trabajadores dispondrán libremente de las garantías y derechos que por la ostentación de sus cargos sindicales les reconozca la legislación vigente en cada momento.

TÍTULO VII

Prevención, seguridad y salud en el trabajo

CAPÍTULO ÚNICO

Riesgos laborales

Artículo 30.º *Riesgos laborales.*

1. Las comunidades de propietarios o propietario único de los edificios, como empresas que son a todos los efectos, tienen una serie de obligaciones en materia de prevención de riesgos laborales.

2. La propiedad del inmueble, tenga o no trabajadores contratados bajo su dirección, tiene que elaborar el Plan de Prevención como cualquier empresa. Este Plan, que ha de ser elaborado por preventivista autorizado, deberá incluir la estructura organizativa, las responsabilidades, las funciones, las prácticas, los procedimientos, los procesos y los recursos necesarios para realizar la acción de prevención de riesgos laborales.

3. La propiedad de cualquier edificio, sea individual o colectiva, como empresarios que son a todos los efectos, tienen que realizar una evaluación inicial de los riesgos para la seguridad y salud de los trabajadores propios o ajenos que desarrollen o vayan a desarrollar su actividad en la finca urbana. Deberán también tener presente si estos trabajadores, en el desarrollo de su trabajo, deben manejar sustancias o productos químicos, como cloro de piscinas, líquidos de limpieza, abono de jardinería, herbicidas, desinfectantes de torres de recuperación de aire acondicionado, o de cualquier otra naturaleza. Esta evaluación deberá actualizarse periódicamente si cambian las condiciones de trabajo y/o teniendo en cuenta los daños que para la salud de los trabajadores se hayan producido. Si los resultados de la evaluación de riesgos pusiesen de manifiesto situaciones de riesgo, la propiedad del edificio, sea colectiva o individual deberá realizar aquellas actividades preventivas necesarias para eliminar, reducir y controlar dichos riesgos. Estas actividades han de ser objeto de planificación por la propiedad del inmueble como empresario, y al respecto viene obligado a entregar a su personal si son contratados directamente o exigir a que las empresas contratistas lo hagan, el o los equipos de trabajo que garanticen su protección personal en el desarrollo de su trabajo y adoptar las medidas necesarias para la vigilancia de la salud de los trabajadores. Es evidente que una comunidad de propietarios o propietario único no puede constituir un servicio de prevención propio ni mancomunado, por lo que ha de contratar un servicio de prevención externo que se ocupe de atender y cubrir estas responsabilidades.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan expresamente derogados todos los convenios colectivos, normas internas, o acuerdos que hagan referencia a los empleados de fincas urbanas, porteros o conserjes que en Sevilla y provincia hasta este momento se hayan aplicado.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

Se establece un plazo de tres meses contados a partir de la fecha de publicación del presente Convenio en el «Boletín Oficial» de la provincia, para que las empresas afectadas por el mismo abonen los atrasos salariales que correspondan al año 2020.

DISPOSICIÓN FINAL

Las condiciones de trabajo establecidas en el presente Convenio entraran en vigor el día 1 de enero de 2020, con independencia del día en que se publique en el «Boletín Oficial» de la provincia de Sevilla.