

EDL 1974/921 M° de Trabajo

Orden de 13 de marzo de 1974 por la que se aprueba la Ordenanza de trabajo de empleados de fincas urbanas.
BOE 66/1974, de 18 de marzo de 1974 Ref Boletín: 74/00476

ÍNDICE

ORDENANZA DE TRABAJO DE EMPLEADOS DE FINCAS URBANAS	3
CAPITULO PRIMERO. AMBITO DE APLICACION	3
Artículo 1 , 2 , 3 , 4	
CAPITULO II. ORGANIZACION DEL TRABAJO	3
Artículo 5	3
CAPITULO III. CLASIFICACION Y FUNCIONES DEL PERSONAL	3
SECCION PRIMERA. Clasificación funcional	3
Artículo 6 , 7 , 8 , 9	
SECCION SEGUNDA. Clasificación del personal por razón de permanencia al servicio de la Empresa	4
Artículo 10 , 11 , 12	
SECCION TERCERA. Funciones	4
Artículo 13 , 14 , 15 , 16	
CAPITULO IV. INGRESOS, CONTRATOS, PERIODO DE PRUEBA, SUSPENSION DEL SERVICIO, EXTINCION DEL CONTRATO DE TRABAJO	5
SECCION PRIMERA. Ingresos	5
Artículo 17 , 18	
SECCION SEGUNDA. Contratos	5
Artículo 19 , 20	
SECCION TERCERA. Período de prueba	5
Artículo 21	5
SECCION CUARTA. Supresión de servicio	6
Artículo 22	6
SECCION QUINTA. Extinción del Contrato de Trabajo	6
Artículo 23	6
CAPITULO V. TIEMPO DE SERVICIO, DESCANSOS, VACACIONES, LICENCIAS, PERMISOS Y SUSTITUCIONES	6
SECCION PRIMERA. Tiempo de servicio	6
Artículo 24	6
SECCION SEGUNDA. Descansos	6
Artículo 25 , 26	
SECCION TERCERA. Vacaciones	7
Artículo 27	7
SECCION CUARTA. Licencias y permisos	7
Artículo 28	7
SECCION QUINTA. Sustituciones	7
Artículo 29 , 30	
CAPITULO VI. RETRIBUCIONES	7
SECCION PRIMERA. Disposiciones generales	7
Artículo 31 , 32 , 33	
SECCION SEGUNDA. Salario base	8
Artículo 31 , 35 , 36	
SECCION TERCERA. Complementos salariales	9
Artículo 37 , 38 , 39 , 40 , 41 , 42	
CAPITULO VII. PREMIOS, FALTAS Y SANCIONES	10
SECCION PRIMERA. Disposiciones generales	10
Artículo 43	10
SECCION SEGUNDA. Premios	10
Artículo 44	10
SECCION TERCERA. Faltas y sanciones	10
Artículo 45 , 46 , 47 , 48 , 49 , 50 , 51 , 52	
CAPITULO VIII. ASISTENCIA SOCIAL	11
Artículo 53 , 54 , 55	
DISPOSICION ADICIONAL	11
Disposición Adicional	11
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	12

Disposición Transitoria Primera , Segunda	
DISPOSICION DEROGATORIA	12
Disposición Derogatoria	12

FICHA TÉCNICA

Vigencia

Vigencia desde:7-4-1974

Efectivo desde:1-4-1974

Derogada:1-1-2001

Documentos posteriores que afectan a la presente disposición

Legislación

art.14

Dada nueva redacción por apa.1 O de 29 diciembre 1978

art.17

Dada nueva redacción por apa.1 O de 29 diciembre 1978

art.19

Dada nueva redacción por apa.1 O de 29 diciembre 1978

art.20

Dada nueva redacción por apa.1 O de 29 diciembre 1978

art.23

Dada nueva redacción por apa.1 O de 29 diciembre 1978

art.24

Dada nueva redacción por apa.1 O de 29 diciembre 1978

art.25

Dada nueva redacción por apa.1 O de 29 diciembre 1978

art.26

Dada nueva redacción por apa.1 O de 29 diciembre 1978

art.28

Dada nueva redacción por apa.1 O de 29 diciembre 1978

art.29

Dada nueva redacción por apa.1 O de 29 diciembre 1978

art.31

Dada nueva redacción por apa.1 O de 29 diciembre 1978

art.33

Dada nueva redacción por apa.1 O de 29 diciembre 1978

art.35

Dada nueva redacción por apa.1 O de 29 diciembre 1978

art.36

Dada nueva redacción por apa.1 O de 29 diciembre 1978

art.44

Dada nueva redacción por apa.1 O de 29 diciembre 1978

art.45

Dada nueva redacción por apa.1 O de 29 diciembre 1978

Vista la Ordenanza de Trabajo para Empleados de Fincas Urbanas, elaborada a instancia de la Organización Sindical, con los asesoramientos reglamentarios.

Este Ministerio, a propuesta de la Dirección General de Trabajo y en uso de las facultades conferidas en la Ley de 16 de octubre de 1942, ha tenido a bien,

DISPONER:

1

Aprobar la presente Ordenanza de Trabajo para Empleados de Fincas Urbanas, con efectos del día primero del mes siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

2

Autorizar a la Dirección General de Trabajo para dictar cuantas disposiciones exija la aplicación e interpretación de la mencionada Ordenanza de Trabajo.

3

Disponer la inserción de dicha Ordenanza en el «Boletín Oficial del Estado».

ORDENANZA DE TRABAJO DE EMPLEADOS DE FINCAS URBANAS CAPITULO PRIMERO. AMBITO DE APLICACION

Artículo 1

La presente Ordenanza establece las normas mínimas por las que han de regirse las relaciones de trabajo entre los propietarios de fincas urbanas y los empleados de éstas a su servicio.

Artículo 2

Estarán sometidos a esta Ordenanza:

A) Como Empresa: los propietarios de fincas urbanas ya no sean individualmente o se constituyan de bienes o cooperación de cualquier clase.

B) Como trabajadores, los denominados Empleados de fincas urbanas, entendiéndose por tales aquellos que bajo la directiva dependencia de los propietarios de fincas urbanas, o representantes legales de los mismos, tienen encomendada la vigilancia, cuidado y limpieza de ellas y de los servicios comunales allí instalados.

Artículo 3

Queda excluido del ámbito de aplicación de esta Ordenanza:

a) El personal de oficios varios que realice labor de conservación o reparación de fincas urbanas por cuenta y bajo la dependencia de los propietarios de las mismas, tales como Carpinteros, Calefactores, Albañiles, Fontaneros y demás oficios, los que estarán sometidos, a todos los efectos, a las Ordenanzas de Trabajo y Convenios Colectivos Sindicales 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 regirán por las normas laborales específicas concernientes a cada una de tales actividades.

Artículo 4

Las normas de esta Ordenanza serán de aplicación en todo el territorio nacional, y entrarán en vigor en la fecha que se establezca en la Orden ministerial aprobatoria de la misma.

CAPITULO II. ORGANIZACION DEL TRABAJO

Artículo 5

Corresponde a la Propiedad del inmueble la facultad de organizar el trabajo, siempre con sujeción a la presente Ordenanza.

Las instrucciones sobre el mismo serán dadas y exclusivamente por el propietario del inmueble, o sus representantes legales, por el Presidente de la comunidad y por el Administrador de la finca.

CAPITULO III. CLASIFICACION Y FUNCIONES DEL PERSONAL SECCION PRIMERA. Clasificación funcional

Artículo 6

Los empleados de fincas urbanas se clasificarán en:

- Porteros con plena dedicación.
- Porteros sin plena dedicación.
- Conserjes.

Artículo 7

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 esta Ordenanza, realice los

cometidos señalados en virtud de contrato de trabajo y en forma de dedicación exclusiva. Para el cumplimiento de su contenido laboral se entenderá que el puesto de trabajo será tanto en la conserjería, mostrador, etcétera, como desarrollando las funciones que sea propias de su labor.

Artículo 8

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 presta sus servicios y cumpliendo los requisitos de capacidad determinados en esta Ordenanza, realice los cometidos señalados en la misma, 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 Porteros se entenderá que el puesto de trabajo será tanto en la conserjería, mostrador, etcétera, como desarrollando las funciones que son propias de su labor.

Artículo 9

Se entiende por Conserje quien, sin tener casa-habitación en el inmueble en el que presta sus servicios y cumpliendo los requisitos de capacidad determinada en esta Ordenanza, realice los cometidos señalados en la misma en virtud de Contrato de Trabajo. Para el cumplimiento de su cometido laboral se entenderá que el puesto de trabajo será tanto en la portería, mostrador, etc., como desarrollando las funciones que son propias de su labor.

SECCION SEGUNDA. Clasificación del personal por razón de permanencia al servicio de la Empresa

Artículo 10

Por razón de permanencia en el servicio, estos trabajadores se clasifican en fijos y suplentes.

Artículo 11

Es personal fijo el vinculado con el empresario en virtud de Contrato de Trabajo celebrado por tiempo indefinido.

Artículo 12

Tendrá la consideración de suplente aquel que sea contratado expresamente para sustituir al fijo, en sus ausencias motivadas por enfermedad, permiso, vacaciones u otras causas que dejen subsistente el vínculo laboral del ausente, cesando, sin derecho a indemnización, al reincorporarse el titular.

Funciones

SECCION TERCERA. Funciones

Artículo 13

Es obligación genérica el desempeño con todo celo y fidelidad de las funciones de su cargo, por parte de estos trabajadores. Las instrucciones sobre los mismo serán dadas por el propietario del inmuebles, o sus representantes legales y Presidente de la Comunidad o Cooperativa y Administración de la finca.

Artículo 14

Son obligaciones específicas de estos trabajadores:

1º Limpiezas, conservación y cuidado del portal, portería escaleras, pasillos, patios, sótanos y demás dependencias de uso común, así como de los aparatos eléctricos o de otros destinos que en ella se encuentren instalados. En las fincas destinadas a vivienda en que por la configuración de su portal existan locales comerciales, se considerarán como «pasaje comercial», sin que sea obligación del Portero 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.

2º Vigilancia en esas mismas dependencias, así como de las personas que entren en el inmuebles, velando por que no se perturbe el orden en el mismo, n el sosiego y seguridad de los que en él habitan.

3º Cuidará los cuartos desalquilados y acompañará a las personas que deseen verlos, facilitándoles cuantas noticias conciernan a los mismos, de acuerdo con las instrucciones previamente recibidas al efecto, atenderá con toda amabilidad a las personas que soliciten noticia 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.

4º. 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 correspondiente 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.

5º Cumplimentarán los encargos, avisos y comisiones encomendadas por los señores en los arts. 5 t 13; y si fueran encargados del cobro de los alquileres o cuentas de la Comunidad o Cooperativa, lo cumplimentarán sin demora, entregando inmediatamente los fondos

recaudados en la forma que le haya sido señaladas, siendo a cargo de la Propiedad los gastos de toda clase que en dichos encargos, avisos, comisiones o cobros pudieran producirse.

6º Comunicará a la Propiedad cualquier intento o realización, por parte de los inquilinos, de situaciones que puedan suponer molestia para los demás o que den lugar a subarriendos 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.

7º Se ocupará de los servicios de calefacción y agua caliente central, salvo que la Propiedad los tenga contratados con 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. Pondrán urgentemente en conocimiento de la Propiedad o Administración y de la casa conservadora cuantas anomalías o averías observen en el funcionamiento de los correspondientes aparatos, suspendiendo el servicio afectado, bajo su responsabilidad, si pudiere haber peligro en su utilización.

8º Cuidará de los cuartos de contadores y motores y de las entradas de energía eléctrica, 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. En caso de nevada, cumplimentará los usos y costumbres del lugar y cuanto dispongan las Ordenanzas municipales de la localidad.

9º Tendrá la obligación del traslado de las 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 o higiene no se depositarán basuras en forma alguna en los rellanos de las escaleras, habiéndose de fijar un lugar adecuado para tal depósito.

Dada nueva redacción por apa.1 O de 29 diciembre 1978

Artículo 15

Estos Empleados deberán ser provistos por la Propiedad de los útiles de limpieza y herramientas precisos para el cuidados y conservación de los servicios a ellos encomendados.

Artículo 16

La Propiedad podrá decidir sobre uniformar o no al Empleado de finca urbana, siendo a cargo de la misma, en su caso, el coste del uniforme. Ha de proveer al mismo de mono o buzo, o prenda semejante, aptas para los servicios que habrá de efectuar.

CAPITULO IV. INGRESOS, CONTRATOS, PERIODO DE PRUEBA, SUSPENSION DEL SERVICIO, EXTINCION DEL CONTRATO DE TRABAJO

SECCION PRIMERA. Ingresos

Artículo 17

Todos los trabajadores acogidos al ámbito de esta Ordenanza serán libremente nombrados por los propietarios de fincas urbanas, respetando las prelación establecidas por las disposiciones legales sobre colocación.

Estos nombramientos deberán recaer necesariamente en personas mayores de edad, de buena conducta y que carezcan de antecedentes penales por faltas o delitos contra la propiedad, las personas o el orden público.

Dada nueva redacción por apa.1 O de 29 diciembre 1978

Artículo 18

En ningún caso podrá exigirse a estos trabajadores la prestación de fianza.

SECCION SEGUNDA. Contratos

Artículo 19

El Contrato de Trabajo del personal afectado por la presente Ordenanza deberá efectuarse necesariamente por escrito y triplicado, debiendo obrar un ejemplar en poder de cada una de las partes contratantes y el tercero en el Sindicato Provincial correspondiente. En dicho contrato deberán constar las condiciones previstas en la vigente Ley de Contrato de Trabajo y demás propias de esta Ordenanza.

Dada nueva redacción por apa.1 O de 29 diciembre 1978

Artículo 20

Todo cambia en el Contrato de Trabajo que se refiera a la dedicación, plena o menos plena, precisará la aprobación administrativa, previo oportuno expediente resuelto por la Delegación Provincial de Trabajo, con alzada ante la Dirección General de Trabajo, y en el que serán oídas las artes interesadas y constarán los informes de la Inspección de Trabajo y de la Organización Sindical.

Dada nueva redacción por apa.1 O de 29 diciembre 1978

SECCION TERCERA. Período de prueba

Artículo 21

Se establece un período de prueba máximo de un mes, en el que el Empleado de finca urbana no tiene derecho al disfrute de casa-habitación, pero si a los haberes en metálico íntegros correspondientes.

Terminada satisfactoriamente la prueba o hecha la renuncia de la misma por la Propiedad, se formalizará el contrato escrito de la forma que queda establecida y en el plazo de un mes.

SECCION CUARTA. Supresión de servicio

Artículo 22

Si por circunstancias resultase gravoso el sostenimiento del servido de portería, podrá solicitar la Propiedad del Inmuebles la supresión de tal servicio, promoviendo el oportuno expediente ante la Delegación Provincial de Trabajo. En el mismo tendrá opción el trabajador, en su caso, bien para recibir la indemnización que proceda, bien para conservar el disfrute de la vivienda por un plazo de uno a cuatro años, que quedará determinado en dicho expediente.

SECCION QUINTA. Extinción del Contrato de Trabajo

Artículo 23

Quedará rescindido el Contrato de Trabajo, sin obligación de indemnizar al Empleado de finca urbana en los casos siguientes:

1º En los fuerza mayor o caso fortuito, que imposibilite la continuación del contrato, siempre que sea improbable o inevitable y que no provenga de culpa o negligencia de la Propiedad.

2º Por muerte o jubilación del Empleado.

3º Por despido justo, entendiéndose por tal cuando concurra cualquiera de las siguientes causas:

a) Las del art. 77 de la Ley de Contrato de Trabajo, entendiéndose la causa del apartado c) del mismo referida también a los vecinos y sus familiares, y el incumplimiento de lo dispuesto en el art. 14 de esta Ordenanza.

b) Quejas reiteradas por escrito de la mitad más uno de los vecinos ocupantes de la casa, titulares del contrato de arrendamiento, ya sea de vivienda o de local de negocio, con acceso por la portería, de acuerdo con el propietario. Para el ejercicio de esta facultad por parte de los inquilinos será precisa formulación de propuesta de despido del Portero, mediante escrito por duplicado, que firmarán todos los que la apoyen y dirigido al propietario, o su representación legal, quien devolverá un ejemplar con acuse de recibo al primero de los firmantes: transcurridos treinta días, contados desde el siguiente al de recibo de la propuesta, sin que la Propiedad haya iniciado el procedimiento de despido, se encenderá que ésta disiente, y que no podrá ejercitarse la correspondiente acción.

Dada nueva redacción por apa.1 O de 29 diciembre 1978

CAPITULO V. TIEMPO DE SERVICIO, DESCANSOS, VACACIONES, LICENCIAS, PERMISOS Y SUSTITUCIONES

SECCION PRIMERA. Tiempo de servicio

Artículo 24

A) Será tiempo de servicio, para los Porteros con plena dedicación, el comprendido ente las horas señaladas por las Ordenanzas municipales para apertura y cierre de los portales.

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, con un máximo de nueve diarias.

C) Los Conserjes tendrán ocho horas de trabajo al día, que podrán ser ampliadas a doce, si bien pagándose las que excedan de aquellas a prorrata.

Dada nueva redacción por apa.1 O de 29 diciembre 1978

SECCION SEGUNDA. Descansos

Artículo 25

Los Porteros disfrutarán cada día de trabajo de un período de descanso de treinta minutos, para efectuar la comida, el que se fijará de acuerdo con la Propiedad, entre las trece treinta y las quince treinta horas.

Con independencia del descanso establecido en el párrafo anterior los Porteros de plena dedicación disfrutarán, cada día de trabajo y dentro de las horas de su servicio, de un período de descanso de cuatro horas, determinándose el momento adecuado para que el mismo tenga lugar de acuerdo con la Propiedad.

Durante los períodos de descansos previstos en los párrafos anteriores, así como en el tiempo en que los Porteros sin plena dedicación realicen su otra actividad, la portería deberá quedar atendida por algún familiar del Portero.

Dada nueva redacción por apa.1 O de 29 diciembre 1978

Artículo 26

Los Empleados de fincas urbanas tendrán un día ininterrumpido de descanso semanal, procurando que sea en domingo: descansando las fiestas no recuperables.

Dada nueva redacción por apa.1 O de 29 diciembre 1978

SECCION TERCERA. Vacaciones

Artículo 27

Los Empleados de fincas urbanas tendrán una vacación anual de treinta días naturales, que será disfrutada preferentemente en verano y de mutuo acuerdo ente las partes; de no existir éste, resolverá la Magistratura de Trabajo.

Este período de vacaciones se computará por año efectivo de servicios. El 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 compulsándose las fracciones superiores a quince días como mes completo.

SECCION CUARTA. Licencias y permisos

Artículo 28

Los Empleados de fincas urbanas tendrán derecho a las licencias y permisos que a continuación se expresarán y con completa independencia de las vacaciones:

1º En los casos de muerte del cónyuge, ascendiente o descendiente consanguíneos o afines y hermanos: enfermedad grave del cónyuge, padres por consanguinidad o afinidad, hijos o alumbramiento de la esposa o hija, disfrutará de tres días de licencia, sin que puedan exceder de más de diez días al año.

2º En caso de matrimonio, ocho días naturales que no se podrán diferir, pudiendo ser acumulados al período de vacaciones, en su caso, por mutuo acuerdo.

3º En los casos en que hayan de cumplirse deberes inexcusables de carácter público o sindical, por el tiempo indispensable y siempre de acuerdo con las disposiciones vigentes en la materia.

Dada nueva redacción por apa.1 O de 29 diciembre 1978

SECCION QUINTA. Sustituciones

Artículo 29

La sustitución o suplencia del Empleado de finca urbana durante el disfrute del día semanal de descanso, fiestas, vacaciones, licencias y permisos, ha de realizarse por persona mayor de dieciocho años que carezca de antecedentes penales por faltas o delitos contra la propiedad, las personas o el orden público.

Dada nueva redacción por apa.1 O de 29 diciembre 1978

Artículo 30

El suplente será propuesto por el titular a la Propiedad, habiendo de ser persona que reúna las condiciones establecidas en el artículo anterior. Si la Propiedad rechazase la propuesta por causas económicas o simplemente particulares, el titular no vendrá obligado a hacer nueva propuesta, ya que será la Propiedad la que deberá designar suplente directamente.

Queda a decisión del Propietario, Comunidad, 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.

CAPITULO VI. RETRIBUCIONES

SECCION PRIMERA. Disposiciones generales

Artículo 31

La retribución de los Empleados de fincas urbanas estará constituida por salario base y complementos salariales.

El salario base se fijará en razón de los servicios que estuvieran a cargo de dichos trabajadores e inicialmente y con carácter mínimo, en función de la renta líquida del inmueble.

Por «renta líquida» se entiende, a tales efectos, el producto bruto de lo que por alquiler satisfagan los inquilinos o arrendatarios del inmueble, incluidos los establecimientos y locales mercantiles e industriales, pero sin computar las cantidades satisfechas por aquéllos como parte de contribución, impuestos o incrementos del coste de servicios, deducibles de aquel producto el 30%.

Los pisos habitados por su propietario o por un titular de derecho de ocupación distinto del arrendamiento se computarán, para el cálculo anterior, por la base imponible con el que figuren en Hacienda.

Los suplentes serán remunerados en proporción al tiempo requerido para el trabajo indispensable a realizar. Si efectuarán algunos de los trabajos señalados como origen de incrementos del salario base por razón de servicios a su cargo, cobrarán la parte alícuota proporcional al tiempo dedicado a los mismos.

Dada nueva redacción por apa.1 O de 29 diciembre 1978

Artículo 32

La Propiedad está obligada a entregar a estos Empleados recibo oficial del pago de salarios, en el que constarán todos los conceptos y datos reglamentarios.

Artículo 33

El salario base mínimo o inicial correspondiente a cada Portero, conforme a lo establecido en el art. 35, con los incrementos del mismo que perciba en base a lo dispuesto en el art. 36, más el importe de los complementos de puesto de trabajo y de los de vencimiento periódico superior al mes, constituirá el 70% de la remuneración del Portero y los complementos en especie que disfrutara, y a que se refieren los arts. 41 y 42, constituirán el 30% restante. Para la formación del 100% de remuneración del Portero prevista en este artículo, no se computará el complemento personal por antigüedad. Dicha remuneración total, por lo que se refiere exclusivamente a los Porteros con plena dedicación, en ningún supuesto podrá ser inferior a la base tarifada de cotización a la Seguridad Social prevista para subalternos.

Dada nueva redacción por apa.1 O de 29 diciembre 1978

SECCION SEGUNDA. Salario base

Artículo 31

El salario base inicial o mínimo fijado en función de la renta líquida del inmueble en el que el Empleado de finca urbana presta sus servicios, será el que figura en las siguientes escalas:

1º Porteros con plena dedicación:

Rentas líquidas mensuales de los inmuebles	Salario Base
Hasta 25.000 pesetas	3.600
De 25.001 a 40.000	3.800
De 40.001 a 50.000	4.200
Rentas líquidas mensuales de los inmuebles	Salario Base
De 50.001 a 66.000	4.400
De 60.001 a 70.000	4.900
De 70.001 a 80.000	5.500
De 80.001 a 90.000	6.000
De 90.001 en adelante	6.400

2º Porteros sin plena dedicación:

Rentas líquidas mensuales de los inmuebles	Salario base
Hasta 1.501 pesetas	1.500
De 1.501 a 2.000	1.600
De 2.001 a 3.000	1.750
De 3.001 a 4.500	2.000
De 4.501 a 6.000	2.100
De 6.001 a 8.000	2.200
De 8.001 a 10.000	2.300
De 10.001 a 12.000	2.500
De 12.001 a 13.000	2.700
De 15.001 a 20.000	2.900
De 20.001 a 25.000	3.000
De 25.001 a 40.000	3.200
De 40.001 a 50.000	3.400
De 50.001 a 60.000	3.500
De 60.001 a 70.000	3.600
De 70.001 a 80.000	3.700
De 80.001 a 90.001	3.800
De 90.001 en adelante	3.900

3° Conserjes:

Rentas líquidas mensuales de los inmuebles	Salario base
Hasta 90.000 pesetas	6.000
De 90.001 en adelante	6.400

Dada nueva redacción por apa.1 O de 29 diciembre 1978

Artículo 35

El salario base inicial o mínimo aplicable en cada caso, según la escala correspondiente de las establecidas en el artículo 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 industriales 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 artículo 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%.

De 21 a 40 viviendas, el 20%.

De 41 en adelante, el 25%.

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 art. 34 le correspondiera percibir, se incrementará, durante el tiempo que realice este servicio, en un 15%.

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 art. 34, le correspondiera percibir, se incrementará en un 15%. Cuando el servicio de agua caliente dependa del de calefacción, el incremento será tan sólo del 5%.

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 art. 34, le correspondiera percibir, se incrementará en un 10% si la centralita tiene un número de extensiones no superior a 40. Si excede de tal número y por 20 extensiones más, se incrementará el citado salario base en un 5%.

e) Cuando el servicio de ascensor esté a cargo del Empleado, el salario base mínimo inicial que con arreglo a la escala establecida en el art. 34, le correspondiera percibir, se incrementará, por el primer ascensor, montacargas o motor, en un 10% y en un 5% 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 inicial que con arreglo a la escala del art. 34, le correspondiera percibir, se incrementará en un 5% por cada una de las que existan en servicio aparte de la primera.

Dada nueva redacción por apa.1 O de 29 diciembre 1978

Artículo 36

Los incrementos del salario base establecidos en el artículo se entenderán por tiempo de servicio completo entre la apertura y cierre del portal; los Conserjes, por tanto, los percibirán, en su caso, en la parte proporcional que les corresponda.

Dada nueva redacción por apa.1 O de 29 diciembre 1978

SECCION TERCERA. Complementos salariales

Artículo 37

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

Artículo 38

En el supuesto de que exista en el inmueble instalación de calefacción o agua caliente para la que se utilice el carbón como combustibles, cuando tal servicio se halle al cuidado exclusivo del Empleado de finca urbana, percibirá éste, con independencia de los incrementos del salario base previstos en los apartados b) y c) del art. 35 y como complemento de puesto de trabajo por la utilización de tal combustible, el valor en metálico de 10 kilogramos de carbón por cada día en que se realice dicho servicio.

Artículo 39

Como complemento periódico de vencimiento superior al mes, se establecen para estos empleados dos gratificaciones extraordinarias anuales equivalentes cada una de ellas a veinte días de salario base, y que han de abonarse en los días laborales inmediatamente anteriores al 18 de julio y 25 de diciembre.

El personal que ingrese o cese dentro del año percibirá estas gratificaciones en proporción al tiempo servido, prorrateándose por trimestre naturales y, dentro de éstos, por meses, estimándose las fracciones superiores a quince días como mes completo. Para la

determinación del salario base, a los fines de este artículo, se estará, en su caso, a lo dispuesto en el párrafo segundo, del apartado 2, del art. 40.

Artículo 40

1. Los Empleados de fincas urbanas disfrutarán, como complemento personal de antigüedad, de un aumento periódico por cada cinco años de servicios en la misma Empresa, con un máximo de cinco quinquenios.

2. El módulo para el cálculo y abono del complemento personal de antigüedad será el último salario base percibido por el trabajador, sirviendo dicho módulo no sólo para el cálculo de los quinquenales de nuevo vencimiento, sino también para el de los quinquenales ya percibidos.

Cuando exista servicio de calefacción al cuidado exclusivo del Empleado de finca urbana, se entenderá por salario base, a los fines del párrafo anterior, el en cada caso procedente, excluido el porcentaje por tal servicio, pero incrementado con el resultado de dividir por 12 la percepción total por el servicio de calefacción en los meses que se presta.

3. La cuantía del complemento personal de antigüedad será del 3% del módulo establecido en el apartado anterior.

4. La fecha inicial del cómputo de la antigüedad será la del ingreso del trabajador en la Empresa.

5. El importe de cada quinquenio comenzará a devengarse a partir del día primero del mes siguiente al de su vencimiento.

Artículo 41

Los Porteros con y sin dedicación plena tendrán derecho, como complemento en especie, a vivienda gratuita en la propia finca, que ha de reunir las necesarias condiciones de higiene y decoro; quedando a sus funciones, cesará en su disfrute y habrá de desalojarla en el plazo de treinta días naturales, contados a partir de aquel en que se extinga al contrato de trabajo. Tendrá el carácter de domicilio particular del Portero, sin que pueda utilizarse para reuniones de Comunidad u otros fines distintos de aquél.

Artículo 42

Los Porteros, en el mismo concepto de complemento en especie, disfrutarán en estas viviendas de los suministros gratuitos de luz y agua, hasta 30 kilovatios mensuales y 200 litros diarios, respectivamente, siendo de su cuenta lo que exceda de estos límites. En ningún caso podrá incluirse en tales cifras la luz y el agua que sean utilizados para iluminar puntos de uso común y para efectuar la limpieza de los mismos, por lo que deberán existir contadores separados.

CAPITULO VII. PREMIOS, FALTAS Y SANCIONES

SECCION PRIMERA. Disposiciones generales

Artículo 43

Corresponde al propietario. Presidente de la Comunidad o Cooperativa o Administrador el premiar o sancionar, en su caso, las acciones u omisiones verificadas por los Empleados de fincas urbanas en el ejercicio de su trabajo.

SECCION SEGUNDA. Premios

Artículo 44

La Propiedad establecerá un sistema de recompensas especiales ara premiar los actos y trabajos de carácter extraordinario realizados en circunstancias singulares y que revelen en su autor profundo amor a la profesión.

Dichos premios podrán consistir en costear que eleven su nivel cultural, viajes instructivos, mejorar sus condiciones salariales, ampliación de su período de vacaciones y cualquiera otra de carácter análogo.

La concesión de las anteriores recompensas se hará constar en sus respectivos expedientes personales, entregándose suficiente testimonio de ello al Portero.

Dada nueva redacción por apa.1 O de 29 diciembre 1978

SECCION TERCERA. Faltas y sanciones

Artículo 45

Las faltas que cometan estos Empleados en el ejercicio de su cargo se clasificarán en leves, graves y muy graves, prescribiendo, en su caso, a los treinta, noventa y ciento ocho días, respectivamente, a partir de su comisión.

Dada nueva redacción por apa.1 O de 29 diciembre 1978

Artículo 46

1º Se considerarán faltas leves todas aquellas que produzcan perturbaciones ligeras a su cargo.

2º Se considerarán faltas graves:

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

b) La indisciplina o negligencia en el trabajo y la falta de respeto al propietario, Presidente, Administrador, inquilinos, condueños del edificio y personal de las familias que con ellos convive.

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

d) La reiteración de faltas leves.

3° Se considerarán faltas muy graves:

a) El abandono notorio de la vigilancia del edificio, elementos comunes y demás deberes a su cargo.

b) La reincidencia en la comisión de faltas graves.

c) Los malos tratos de palabra u obra al propietario, Presidente, Administrador o moradores del edificio o sus familiares.

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

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

Artículo 47

Las sanciones que proceda imponer serán las siguientes:

1° Por faltas leves: Amonestación verbal, amonestación por escrito y multa de hasta dos días de haber.

2° Por faltas graves: Multa de siete a quince días de haber.

3° Por faltas muy graves: Multa de quince días de haber y despido.

Artículo 48

Contra las sanciones graves y muy graves que le sean impuestas al Empleado de finca urbana tiene el derecho de recurrir a la Magistratura de Trabajo.

Artículo 49

La Propiedad anotará en el expediente personal de sus trabajadores las sanciones que les hayan sido impuestas. Se anularán estas anotaciones al pasar un año para las leves, y dos para las graves y muy graves, sin recaer en falta alguna.

Artículo 50

El importe de las multas será destinado a fines sociales y asistenciales, abonándose, en su caso, al Fondo de Garantía de Accidentes de Trabajo.

Artículo 51

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.

Artículo 52

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.

CAPITULO VIII. ASISTENCIA SOCIAL

Artículo 53

En cuanto afecta a la seguridad e higiene en el trabajo y Seguridad Social se estará a lo dispuesto sobre a materia.

Artículo 54

Si el Empleado de finca urbana con o sin plena dedicación quedará temporalmente incapacitado, a consecuencia de enfermedad o accidente, tendrá derecho a la reserva del puesto y a continuar, en su caso, durante dieciocho meses en e disfrute de la vivienda; transcurridos los mismos sin ser declarado en alta, la Propiedad podrá rescindir el contrato de trabajo.

Artículo 55

Tendrán también derecho estos Empleados a que se les reserve el puesto de trabajo el tiempo que estén incorporados al servicio militar y dos meses más.

DISPOSICION ADICIONAL

Disposición Adicional

Si la retribución total del Porteo con plena dedicación, computada en la forma que expresa el art. 33, no alcanzara la garantía de la base tarifada de cotización a la Seguridad Social de los subalternos, que marca el propio artículo, la diferencia que exista se dividirá en dos partes. El 75% de la misma que empezará a regir en la fecha de entrada en vigor de esta Ordenanza y el 25% restante en 1 de enero de 1975.

Dado el sistema de retribución a que se refiere el citado art. 33, en el caso a que esta disposición adicional se refiere, la aludida diferencia se computará tan solo en su 70%, por corresponder el 30% que resta a los complementos en especie.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Disposición Transitoria Primera

Los antiguos Porteros de segunda, que al amparo de lo establecido en la disposición transitoria de la Ordenanza de Empleados de Fincas Urbanas aprobada por Orden ministerial de 20 de enero de 1971, han mantenido dicha clasificación durante la vigencia de la misma, a partir de la entrada en vigor de la presente Ordenanza pasarán a integrarse en la categoría de Porteros sin plena dedicación, prevista en la misma.

Disposición Transitoria Segunda

Los Conserjes que prestaren servicios en fincas urbanas y que por no estar encuadrados específicamente en Reglamentación alguna les fuera aplicable lo dispuesto en el art. 4 de la Ordenanza de Empleados de Fincas Urbanas, aprobada por Orden de 20 de enero de 1971, a partir de la entrada en vigor de la presente Ordenanza, pasarán a integrarse automáticamente en la categoría de Conserjes prevista en la misma.

DISPOSICION DEROGATORIA

Disposición Derogatoria

Queda derogada la Ordenanza Nacional de Trabajo para Empleados de Fincas Urbanas, aprobada por Orden ministerial de 20 de enero de 1971, publicada en el «Boletín Oficial del Estado» de día 3 de febrero siguiente.