

## JUNTA DE ANDALUCÍA

### Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo

#### *Delegación Territorial en Sevilla*

Visto el Convenio Colectivo de Sector de Empleados de Fincas Urbanas, suscrito por la referida entidad y la representación legal de los trabajadores, con vigencia desde el 1 de enero de 2015 a 31 de diciembre de 2017.

Visto lo dispuesto en el art. 90.2 del Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo (E.T.). 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 arts. 2, 6 y 8 del Real Decreto 713/2010, de 28 de mayo, sobre «registro y depósitos de Convenios y Acuerdos Colectivos de trabajo», serán objeto de inscripción en los Registros de Convenios y Acuerdos colectivo 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 1/1995, de 24 de marzo, 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 arts. 3, 6 y 8 del RD 713/2010, de 28 de mayo; Real Decreto 4042/82, 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 de la Presidenta 4/2013, de 9 de septiembre, de la Vicepresidencia y sobre Reestructuración de Consejerías; Decreto 149/2012, de 5 de junio, que regula la estructura orgánica de la Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo, y Decreto 202/2013, de 22 de octubre, que modifica la citada estructura, y el Decreto 342/2012, de 31 de julio, que regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, esta Delegación Territorial acuerda:

Primero: Registrar y ordenar el depósito del Convenio Colectivo de Sector de Empleados de Fincas Urbanas, suscrito por la referida entidad y la representación legal de los trabajadores, con vigencia desde el 1 de enero de 2015 a 31 de diciembre de 2017.

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

Sevilla a 13 de mayo de 2015.—El Delegado Territorial, P.S. Delegado del Gobierno (Decreto 342/12, art. 18, «BOJA» 150, de 1 de agosto, y Orden Consejero CEICE 26/03/15), Juan Carlos Raffo Camarillo.

#### ACTA FINAL DE LA REUNIÓN DE LA COMISIÓN NEGOCIADORA DEL VII CONVENIO DE EMPLEADOS DE FINCAS URBANAS

En Sevilla, cuando eran las 10.00 horas del día 2 de marzo de 2015, se reúnen en el domicilio del Ilustre Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Sevilla los miembros de la Comisión Negociadora del VII Convenio de Empleados de Fincas Urbanas que a continuación se citan:

##### *Por Unión General de Trabajadores (UGT):*

Doña Inmaculada Martínez Algaba  
Don Jesús Fernández Vaquero

##### *Por Comisiones Obreras (CCOO):*

Don Joaquín López Domínguez  
Doña Mercedes Santoja Portillo

##### *Por el Ilustre Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Sevilla:*

Don Rafael del Olmo Garrudo  
Don José Luis García González  
Don Juan Luis Reina Velarde

En calidad de Asesor Laboral del Convenio asiste el Graduado Social don Manuel Castro Escudero.

Leído el texto del VII Convenio de Empleados de Fincas Urbanas de Sevilla, ambas partes dan por definitivo el texto acordado, por lo que procede firmarlo, transcribiéndose a continuación el contenido del Convenio a que se refiere la presente acta, que queda del siguiente tenor literal:

#### VII CONVENIO COLECTIVO DE EMPLEADOS DE FINCAS URBANAS

##### TÍTULO PRELIMINAR

##### Artículo 1.º *Partes firmantes y legitimación.*

1. En cumplimiento del artículo 87 del Real Decreto Legislativo 1/95, de 24 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores modificado por el Real Decreto Ley 3/2012, de 10 de febrero, 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 individual) 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 éste 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 2015, expirando definitivamente el día 31 de diciembre del 2017.

## 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 trabajadores que a la firma del presente Convenio estuviesen percibiendo su retribución por el antiguo sistema de salario base inicial más 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 anualmente 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 complemento alguno.

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 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 expuestos 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 éste, 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

##### *Jornadas*

#### 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 períodos 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. *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 presentes los topes máximos previstos en el artículo 35.2 del Estatuto de los Trabajadores.
2. Las horas extraordinarias que tendrán carácter de estructurales serán las motivadas por:
  - Ausencias imprevistas.
  - Cambios de turnos.
  - Fuerza mayor.
  - Otras circunstancias de carácter estructural derivadas de la propia actividad de la empresa.
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 fijarán 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 seguida 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.

### 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 observarán 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 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 condiciones de contratación, en las necesidades del desarrollo del trabajo y en 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, escalera, pasillos, sótanos, patios azoteas, etc.; vigilancia del portal, viales y escaleras; apertura y cierre del portal; 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 ésta en horas de trabajo y retribuido este cometido conforme convenio 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 contruidos 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, 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 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 para todas las categorías profesionales de la siguiente cuantía: para el año 2015, 885,00 €; para el año 2016, 900,00 €. El salario base inicial al que se agregaran, en su caso, los complementos del artículo 7.2 tendrá mensualmente la siguiente cuantía: para el año 2015, 708,00 €; para el año 2016, 720,00 €. 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.

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 facilitarán 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 devengarán en cada semestre natural y se prorratearán 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 en 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.

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 este concepto no podrá superar el 15% del salario base único.

#### 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 y electricidad, ya que no se pacta contraprestación alguna de trabajo por este concepto. La propiedad dotará de contadores individuales de agua 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 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 empleado 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 retribuidas por tiempo de descanso conforme a lo convenido en el artículo 13.

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

1. El derecho al trabajo está protegido a través del artículo 35 de la Constitución Española. Pasar a la situación de jubilación es un derecho personalísimo de cada trabajador de fincas urbanas que podrá ejercitarlo en cualquier momento. El que tengan o no derecho a pensión de jubilación es algo ajeno a las empresas afectadas por este Convenio. No obstante ello, cuando un trabajador quiera jubilarse deberá manifestar este extremo por escrito dirigido al Administrador, Presidente, propietario o representante de la propiedad con seis meses de antelación, al objeto de poder prever su sustitución.

2. Aquellos trabajadores que a la fecha de su jubilación ostenten 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 ejercitar este derecho. Si tuvieran una antigüedad de 15 o más años, el importe sería el equivalente a tres meses de este salario.

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 Dadas las especiales características de las empresas del sector (fincas urbanas), de acuerdo con lo establecido en la Ley de Prevención de Riesgos Laborales, será obligatorio para las empresas la elaboración a su cargo de un estudio anual de evaluación de riesgos elaborado por prevenciónista legalizado. Dicha evaluación de riesgos deberá actualizarse anualmente de manera automática, aunque ni las condiciones de trabajo ni las instalaciones de la finca urbana hayan sido modificadas, reformadas o ampliadas.

*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 hasta este momento se hayan aplicado.

*Disposición adicional primera*

Inaplicación del régimen salarial.—En el supuesto de que alguna empresa de las afectadas por el ámbito de aplicación de este Convenio no pudiese aplicar en su totalidad el régimen salarial pactado, se podrá establecer de forma excepcional la no aplicación del valor salarial pactado, o establecer una cuantía inferior, así como la recuperación de las cuantías dejadas de pagar, con la forma y condiciones que se estipulan en los siguientes apartados:

— La petición de la no aplicación del régimen salarial se realizará a la Comisión Paritaria del Convenio en el plazo inmediato de un mes desde la fecha de la firma, dando conocimiento simultáneo a los representantes de los trabajadores. La Comisión Paritaria podrá hacer una propuesta distinta a la petición realizada. Este acuerdo se tomará por unanimidad. Si no se produce el acuerdo en la Comisión Paritaria, se entenderá que la propuesta queda rechazada. En este caso será de aplicación íntegramente el régimen salarial pactado.

— Si durante la vigencia del Convenio la empresa supera la situación económica, demostrándose objetiva y fehacientemente la obtención de beneficios o superávit, la Comisión Paritaria hará una propuesta de abono de las cantidades dejadas de percibir desde ese mismo momento.

*Disposición adicional segunda*

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 2015.

*Disposición final*

Las condiciones de trabajo establecidas en el presente Convenio entrarán en vigor el día 1 de enero de 2015, con independencia del día en que se publique en el «Boletín Oficial» de la provincia de Sevilla.

Ambas partes acuerdan remitir una copia de la presente acta al Director del Centro de Mediación y Arbitraje de Sevilla, para su depósito y publicación en el «Boletín Oficial» que por su ámbito proceda.

Con el trámite anterior queda disuelta la Comisión Negociadora del VII Convenio de Empleados de Fincas Urbanas de Sevilla.

Visto lo anterior, se levanta la sesión a las 11.15 horas de la fecha y lugar al principio indicados, firmando todos y cada uno de los folios las personas al principio citadas.