LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

CONVENIO COLECTIVO DEL SECTOR DE PERSONAS EMPLEADAS DE FINCAS URBANAS DE LA COMUNIDAD DE MADRID

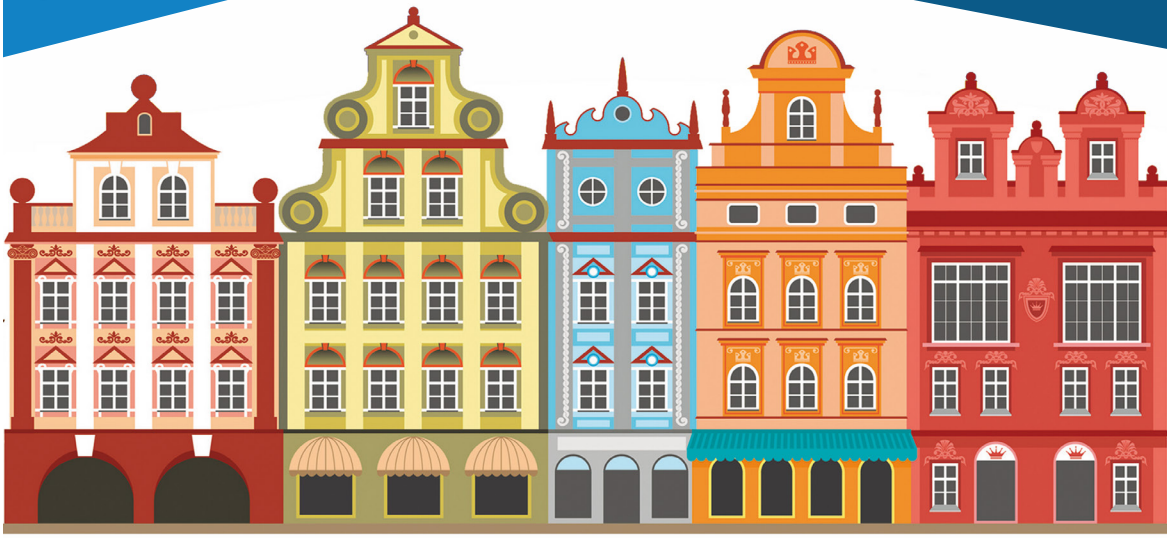


CAFMadrid
Colegio Profesional Administradores Fincas

Administrador
Fincas
Colegiado

josesilva.es

Contáctanos



JOSÉSILVA

CORREDURÍA DE SEGUROS

Colaborando con Administradores de Fincas desde 1990

Productos exclusivos para Administradores de Fincas y Comunidades de Propietarios: Multirriesgo CCPP / Todo Riesgo Construcción / Seguros de alquiler / Protección Jurídica / Responsabilidad Civil de la Junta de Gobierno... Conocemos los riesgos, preocupaciones y necesidades de esta gran profesión como nadie.

915 35 30 09

josesilva@josesilva.es

CALIDAD Certificada QSIM

Great Place To Work. Certified

Vecinos con Corazón | JUNTOS POR LA VIDA

CAFMadrid
Colegio Profesional Administradores Fincas

Administrador Fincas Colegiado

LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Ley 49/1960, de Propiedad Horizontal
(21/7/1960; BOE núm. 176, de 23/7/1960)

Actualizada a 2025

VERSIÓN DIGITAL LPH*
Y
CONVENIO COLECTIVO DEL SECTOR
DE PERSONAS EMPLEADAS DE FINCAS
URBANAS DE LA COMUNIDAD DE MADRID

EDITA
Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid
García de Paredes, 70 - 28010 Madrid
Tel.: 91 591 96 70 - secretaria@cafmadrid.es
www.cafmadrid.es

ÍNDICE

MISIÓN, VISIÓN Y VALORES **7**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS **11**

1. DISPOSICIONES GENERALES **19**
Artículo 1 20
Artículo 2 20

2. DEL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD POR PISOS O LOCALES **23**
Artículo 3 25
Artículo 4 25
Artículo 5 26
Artículo 6 26
Artículo 7 27
Artículo 8 28
Artículo 9 28
Artículo 10 31
Artículo 11 33
Artículo 12 33
Artículo 13 34
Artículo 14 35
Artículo 15 36
Artículo 16 37
Artículo 17 38
Artículo 18 42
Artículo 19 43
Artículo 20 44
Artículo 21 44
Artículo 22 46
Artículo 23 47

3. DEL RÉGIMEN DE LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS PRIVADOS **49**
Artículo 24 50

DISPOSICIONES Y ARTÍCULO 396 CC **53**
Disposición adicional 54
Disposiciones transitorias 55
Disposición final 55
Artículo 396 CC 56

CONVENIO COLECTIVO DEL SECTOR DE PERSONAS EMPLEADAS DE FINCAS URBANAS DE LA COM. DE MADRID **59**

ÍNDICE TEMÁTICO

CONCEPTO	ARTÍCULO	PÁGINA
Accesibilidad	10.1, 17.2, 17.4	31, 38, 39
Actas	19.2, 19.3	43
Actividades prohibidas	7.2	27
Acuerdos Junta de Propietarios	10, 17	38
Acuerdos por unanimidad de los propietarios	17.6	40
Acuerdos por las 3/5 partes de los propietarios y cuotas	17.3 y 17.4	39, 41
Acuerdos por la mayoría de propietarios y cuotas	17.2 y 17.7	38, 40
Acuerdos de 1/3 de propietarios y cuotas	17.1 y 17.3	38, 39
Administrador	13, 19 y 20	34, 44
Adquiriente vivienda o local, obligaciones	9.1	28
Afección real del piso o local	9.1.e)	28
Agregación de pisos o locales	10.1.e), 10.3, 17.4	32
Ámbito de aplicación	2	20
Asistencia a la Junta de Propietarios	15.1	36
Certificados transmisiones	9.1.e)	28
Certificados reclamaciones deudas morosos	21.3	45
Código Civil. Artículo 396	1, 2, 3, 24	20, 25, 50, 56
Complejos inmobiliarios	24	50
Convenio colectivo del sector de personas empleadas de fincas urbanas de la Comunidad de Madrid		57
Convocatoria Junta de Propietarios	16.2	37
Cuota de participación	3.b) y 9.1.e)	25, 28
Daños en elementos privativos	9.1.a), b)	28, 29
Daños en elementos comunes	9 y 9.1.c) y g)	28
Derechos de los propietarios	3, 7.1 y 17.5	25, 27
Derramas por mejoras	17.11	41
Deudas de la comunidad de propietarios	22	46
Eficiencia energética	10.3.b), 17.2, 17.4	32, 39
Entidades urbanísticas	2.e)	21
Estatuto de la comunidad	5 y DT 1ª	26, 55
Extinción del régimen de propiedad	23	47
Fondo de reserva	9.1 f) y DA	28, 54
Gastos generales	9.1.e) y 9.2	29, 30
Impugnación de acuerdos	18	42
Innovaciones/Mejoras	17.4	39, 40
Juntas de propietarios, competencias	14	35
Juntas de propietarios, plazos de reunión	16.1	37
Libros de actas	19.1	43
Morosos, procedimiento para la reclamación	21	44
Notificaciones	9.1.h)	29
Nuevas instalaciones	17.4	39
Obras necesarias	10.1 a) y b)	31
Órganos de gobierno	13	34
Presidente de la comunidad	13.2	34
Reglamento régimen interior	6	26
Secretario/Administrador	13.5	34, 35
Segregación pisos o locales	10.1.e) y 17.4	32
Subcomunidades	2.d)	21
Tanteo y retracto	DT2	55
Título constitutivo	5	26
Transmitente, obligaciones	9.1.e), i)	28, 30
Vicepresidente	13.4	34

MISIÓN, VISIÓN Y VALORES

CAFMadrid
Colegio Profesional Administradores Fincas

Administrador
Fincas
Colegiado

NUESTRA MISIÓN

- Representar a los Administradores de Fincas Colegiados de la Comunidad de Madrid como corporación de Derecho Público.

- Velar por la ética y dignidad de la profesión, siendo el nexo de unión entre las Administraciones Públicas y la Sociedad.

- Defender los intereses generales de los consumidores y usuarios para garantizar la calidad del servicio profesional.

NUESTRA VISIÓN

- Aportar a la Sociedad profesionales Colegiados, altamente cualificados que desarrollen su actividad con la máxima eficiencia y garantía dentro del cumplimiento de las Normas Deontológicas.

- Desarrollar una labor compleja y multidisciplinar dando prioridad a la protección y administración del Patrimonio Inmobiliario.

NUESTROS VALORES

Excelencia

Nos esforzamos en la mejora continua del servicio al colegiado, logrando utilidad y valor añadido a su negocio.

Transparencia

Proporcionamos información continua, veraz, clara y objetiva de nuestras actividades.

Identidad y Deontología profesional

Cuidamos el conjunto de principios y reglas éticas que regulan y guían la profesión del administrador de fincas, fomentando además el uso de una Identidad Visual Corporativa.

Participación profesional

Construimos procesos de trabajo en equipo con objetivos comunes, compartiendo la información, experiencia, conocimientos y resultados.

Formación

Formación continua de inicio, reciclaje y actualización en todas las novedades de nuestro ámbito profesional.

Vocación de servicio al colegiado

Calidez y cercanía, atención personalizada y escucha activa a sus sugerencias, adaptándonos a sus necesidades.

RSC Responsabilidad Social Corporativa

Gestionamos recursos privados, con eficacia y eficiencia, vigilando nuestra solidez económica, para contribuir al desarrollo sostenible de la sociedad.

Innovación

Invertimos recursos en la investigación y el desarrollo, formación y difusión de los conocimientos, así como en la última tecnología disponible.

CAFMadrid
Colegio Profesional Administradores Fincas

Administrador
Fincas
Colegiado

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Si en términos generales toda ordenación jurídica no puede concebirse ni instaurarse a espaldas de las exigencias de la realidad social a que va destinada, tanto más ha de ser así cuando versa sobre una institución que, como la propiedad horizontal, ha adquirido, sobre todo en los últimos años, tan pujante vitalidad, pese a no encontrar más apoyo normativo que el abiertamente insuficiente representado por el artículo 396 del Código Civil. La presente Ley pretende, pues, seguir la realidad social de los hechos. Pero no en el simple sentido de convertir en norma cualquier dato obtenido de la práctica, sino con un alcance más amplio y profundo. De un lado, a causa de la dimensión de futuro inherente a la ordenación jurídica, que impide entenderla como mera sanción de lo que hoy acontece y obliga a la previsión de lo que puede acontecer. Y de otro lado, porque si bien el punto de partida y el destino inmediato de las normas es regir las relaciones humanas, para lo cual importa mucho su adecuación a las concretas e históricas exigencias y contingencias de la vida, no hay que olvidar tampoco que su finalidad última, singularmente cuando se concibe el Derecho positivo en función del Derecho natural, es lograr un orden de convivencia presidido por la idea de la justicia, la cual, como virtud moral, se sobrepone tanto a la realidad de los hechos como a las determinaciones del legislador, que siempre han de hallarse limitadas y orientadas por ella.

Hay un hecho social básico que en los tiempos modernos ha influido sobre manera en la ordenación de la propiedad urbana. Se manifiesta a través de un factor constante, cual es la insuprimible necesidad de las edificaciones, tanto para la vida de la persona y la familia como para el desarrollo de fundamentales actividades, constituidas por el comercio, la industria y, en general, el ejercicio de las profesiones. Junto a ese factor, que es constante en el sentido de ser connatural a todo sistema de vida y de convivencia dentro de una elemental civilización, se ofrece hoy, provocado por muy diversas determinaciones, otro factor que se exterioriza en términos muy acusados, y es el representado por las dificultades que entraña la adquisición, la disponibilidad y el disfrute de los locales habitables. La acción del Estado ha considerado y atendido a esta situación real en tres esferas, aunque diversas, muy directamente relacionadas: en la esfera de la construcción impulsándola a virtud de medidas indirectas e incluso, en ocasiones, afrontando de modo directo la empresa; en la esfera del arrendamiento, a través de una legislación frecuentemente renovada, que restringe el poder autónomo de la voluntad con el fin de asegurar una permanencia en el disfrute de las viviendas y los locales de negocio en condiciones económicas sometidas a un sistema de intervención y revisión, y en la esfera de la propiedad, a virtud principalmente de la llamada propiedad horizontal, que proyecta esta titularidad sobre determinados espacios de la edificación. La esencial razón de ser del régimen de la propiedad horizontal descansa en la finalidad de lograr el acceso a la propiedad urbana mediante una inversión de capital que, al poder quedar circunscrita al espacio y elementos indispensables para atender a las propias necesidades, es menos cuantiosa y, por lo mismo, más asequible a todos y la única posible para grandes sectores de personas. Siendo ello así, el régimen de la propiedad horizontal no sólo precisa ser reconocido, sino que además requiere que se le aliente y encauce, dotándole de una ordenación completa y eficaz. Y más aún si se observa que, por otra parte, mientras las disposiciones legislativas vigentes en materia de arrendamientos urbanos no pasan de ser remedios ocasionales, que resuelven el conflicto de intereses de un modo imperfecto, puesto que el fortalecimiento de la institución arrendaticia se consigue imponiendo a la propiedad una carga que difícilmente puede sobrellevar; en cambio, conjugando las medidas dirigidas al incremento de la construcción con un bien organizado régimen de la propiedad horizontal, se afronta el problema de la vivienda y los conexos a él en un plano más adecuado, que permite soluciones estables; y ello a la larga redundará en ventaja del propio régimen arrendaticio, que podrá, sin la presión de unas exigencias acuciantes, liberalizarse y cumplir normalmente su función económico-social.

La Ley representa, más que una reforma de la legalidad vigente, la ordenación «ex novo», de manera completa, de la propiedad por pisos. Se lleva a cabo mediante una Ley de carácter general, en el sentido de ser de aplicación a todo el territorio nacional. El artículo 396 del Código Civil, como ocurre en supuestos análogos recoge las notas esenciales de este régimen de propiedad y, por lo demás, queda reducido a norma de remisión. El carácter general de la Ley viene aconsejado, sobre todo, por la razón de política legislativa derivada de que la necesidad a que sirve se manifiesta por igual en todo el territorio; pero también se ha tenido en cuenta una razón de técnica legislativa, como es la de que las disposiciones en que se traduce, sin descender a lo reglamentario, son a veces de una circunstanciada concreción que excede de la tónica propia de un Código Civil.

La propiedad horizontal hizo su irrupción en los ordenamientos jurídicos como una modalidad de la comunidad de bienes. El progresivo desenvolvimiento de la institución ha tendido principalmente a subrayar los perfiles que la independizan de la comunidad. La modificación que introdujo la Ley de 26 de octubre de 1939 en el texto del artículo 396 del Código Civil ya significó un avance en ese sentido, toda vez que reconoció la propiedad privativa o singular del piso o local, quedando la comunidad, como accesoria, circunscrita a lo que se ha venido llamando elementos comunes. La Ley que recoge el material preparado con ponderación y cuidado por la Comisión de Códigos, dando un paso más, pretende llevar al máximo posible la individualización de la propiedad desde el punto de vista del objeto. A tal fin, a este objeto de la relación, constituido por el piso o local, se incorpora el propio inmueble, sus pertenencias y servicios.

Mientras sobre el piso «stricto sensu», o espacio, delimitado y de aprovechamiento independiente, el uso y disfrute son privativos, sobre el «inmueble», edificación, pertenencias y servicios -abstracción hecha de los particulares espacios- tales usos y disfrute han de ser, naturalmente, compartidos; pero unos y otros derechos, aunque distintos en su alcance, se reputan inseparablemente unidos, unidad que también mantiene respecto de la facultad de disposición. Con base en la misma idea se regula el coeficiente o cuota, que no es ya la participación en lo anteriormente denominado elementos comunes, sino que expresa, activa y también pasivamente, como módulo para cargas, el valor proporcional del piso y a cuanto él se considera unido, en el conjunto del inmueble, el cual, al mismo tiempo que se divide física y jurídicamente en pisos o locales se divide así económicamente en fracciones o cuotas.

En este propósito individualizador no hay que ver una preocupación dogmática y mucho menos la consagración de una ideología de signo individualista. Se trata de que no olvidando la ya aludida función social que cumple esta institución, entender que el designio de simplificar y facilitar el régimen de la propiedad horizontal se realiza así de modo más satisfactorio. Con el alejamiento del sistema de la comunidad de bienes resulta, ya no sólo congruente, sino tranquilizadora la expresa eliminación de los derechos de tanteo y retracto, reconocidos, con ciertas peculiaridades, en la hasta ahora vigente redacción del mencionado artículo 396. Ahora bien: tampoco en este caso ha sido esa sola consideración técnica la que ha guiado la Ley. Decisivo influjo han ejercido tanto la notoria experiencia de que actualmente se ha hecho casi cláusula de estilo la exclusión de tales derechos como el pensamiento de que no se persigue aquí una concentración de la propiedad de los pisos o locales, sino, por el contrario, su más amplia difusión.

Motivo de especial estudio ha sido lo concerniente a la constitución del régimen de la propiedad horizontal y a la determinación del conjunto de deberes y derechos que lo integran. Hasta ahora, y ello tiene una justificación histórica, esta materia ha estado entregada casi de modo total, en defecto de normas legales, a la autonomía privada reflejada en los Estatutos. Estos, frecuentemente, no eran fruto de las libres determinaciones recíprocas de los contratantes, sino que, de ordinario, los dictaba, con sujeción a ciertos tipos generalizados por la práctica, el promotor de la empresa de construcción, limitándose a prestar su adhesión las personas que ingresaban en el régimen de la propiedad horizontal. La Ley brinda una regulación que, por un lado, es suficiente por sí -con las salvedades dejadas a la iniciativa privada- para constituir, en lo esencial, el sistema jurídico que presida y gobierne esta clase de relaciones, y, por otro lado, admite que, por obra de la voluntad, se especifiquen, completen y hasta modifiquen ciertos derechos y deberes, siempre que no se contravengan las normas de derechos necesario, claramente deducibles de los mismos términos de la Ley. De ahí que la formulación de Estatutos no resultará indispensable, si bien podrán éstos cumplir la función de desarrollar la ordenación legal y adecuarla a las concretas circunstancias de los diversos casos y situaciones. El sistema de derechos y deberes en el seno de la propiedad horizontal aparece estructurado en razón de los intereses en juego.

Los derechos de disfrute tienden a atribuir al titular las máximas posibilidades de utilización, con el límite representado tanto por la concurrencia de los derechos de igual clase de los demás cuanto por el interés general, que se encarna en la conservación del edificio y en la subsistencia del régimen de propiedad horizontal, que requiere una base material y objetiva. Por lo mismo, íntimamente unidos a los derechos de disfrute aparecen los deberes de igual naturaleza.

Se ha tratado de configurarlos con criterios inspirados en las relaciones de vecindad, procurando dictar unas normas dirigidas a asegurar que el ejercicio del derecho propio no se traduzca en perjuicio del ajeno ni en menoscabo del conjunto, para así dejar establecidas las bases de una convivencia normal y pacífica.

Además de regular los derechos y deberes correspondientes al disfrute, la Ley se ocupa de aquellos otros que se refieren a los desembolsos económicos a que han de atender conjuntamente los titulares, bien por derivarse de las instalaciones y servicios de carácter general, o bien por, constituir cargas o tributos que afectan a la totalidad del edificio. El criterio básico tenido en cuenta para determinar la participación de cada uno en el desembolso a realizar es la expresada cuota o coeficiente asignado al piso o local, cuidándose de significar que la no utilización del servicio generador del gasto no exime de la obligación correspondiente.

Una de las más importantes novedades que contiene la Ley es la de vigorizar en todo lo posible la fuerza vinculante de los deberes impuestos a los titulares, así por lo que concierne al disfrute del apartamento, cuanto por lo que se refiere al abono de gastos. Mediante la aplicación de las normas generales vigentes en la materia, el incumplimiento de las obligaciones genera la acción dirigida a exigir judicialmente su cumplimiento, bien de modo específico, esto es, imponiendo a través de la coacción lo que voluntariamente no se ha observado, o bien en virtud de la pertinente indemnización. Pero esta normal sanción del incumplimiento puede no resultar suficientemente eficaz en casos como los aquí considerados, y ello por diversas razones: una es la de que la inobservancia del deber trae repercusiones sumamente perturbadoras para grupos extensos de personas, al paso que dificulta el funcionamiento del régimen de propiedad

horizontal; otra razón es la de que, en lo relativo a los deberes de disfrute, la imposición judicial del cumplimiento específico es prácticamente imposible por el carácter negativo de la obligación, y la indemnización no cubre la finalidad que se persigue de armonizar la convivencia. Por eso se prevé la posibilidad de la privación judicial del disfrute del piso o local cuando concurran circunstancias taxativamente señaladas, y por otra parte se asegura la contribución a los gastos comunes con una afectación real del piso o local al pago de este crédito considerado preferente.

La concurrencia de una colectividad de personas en la titularidad de derechos que, sin perjuicio de su sustancial individualización, recaen sobre fracciones de un mismo edificio y dan lugar a relaciones de interdependencia que afectan a los respectivos titulares, ha hecho indispensable en la práctica la creación de órganos de gestión y administración. La Ley, que en todo momento se ha querido mostrar abierta a las enseñanzas de la experiencia, la ha tenido muy especialmente en cuenta en esta materia. Y fruto de ella, así como de la detenida ponderación de los diversos problemas, ha sido confiar normalmente el adecuado funcionamiento del régimen de propiedad horizontal a tres órganos: la Junta, el Presidente de la misma y el Administrador. La Junta, compuesta de todos los titulares, tiene los cometidos propios de un órgano rector colectivo, ha de reunirse preceptivamente una vez al año, y para la adopción de acuerdos válidos se requiere, por regla general, el voto favorable tanto de la mayoría numérica o personal cuanto de la económica, salvo cuando la trascendencia de la materia requiera la unanimidad, o bien cuando, por el contrario por la relativa importancia de aquélla, y para que la simple pasividad de los propietarios no entorpezca el funcionamiento de la institución, sea suficiente la simple mayoría de los asistentes. El cargo de Presidente, que ha de ser elegido del seno de la Junta, lleva implícita la representación de todos los titulares en juicio y fuera de él, con lo que se resuelve el delicado problema de legitimación que se ha venido produciendo. Y, finalmente, el Administrador, que ha de ser designado por la Junta y es amovible, sea o no miembro de ella, ha de actuar siempre en dependencia de la misma, sin perjuicio de cumplir en todo caso las obligaciones que directamente se le imponen.

Por otra parte se ha dado a esto una cierta flexibilidad para que el número de estas personas encargadas de la representación y gestión sea mayor o menor según la importancia y necesidad de la colectividad.

Por último, debe señalarse que la economía del sistema establecido tiene interesantes repercusiones en cuanto afecta al Registro de la Propiedad y exige una breve reforma en la legislación hipotecaria. Se ha partido, en un afán de claridad, de la conveniencia de agregar dos párrafos al artículo 8.º de la vigente

Ley Hipotecaria, el 4.º y el 5.º, que sancionan, en principio, la posibilidad de la inscripción del edificio en su conjunto, sometido al régimen de propiedad horizontal, y al mismo tiempo la del piso o local como finca independiente, con folio registral propio.

El número 4.º del mencionado artículo 8.º prevé la hipótesis normal de constitución del régimen de propiedad horizontal, es decir, la construcción de un edificio por un titular que lo destine precisamente a la enajenación de pisos, y el caso, menos frecuente, de que varios propietarios de un edificio traten de salir de la indivisión de mutuo acuerdo, o construyan un edificio con ánimo de distribuirlo, «ab initio», entre ellos mismos, transformándose en propietarios singulares de apartamento o fracciones independientes. A título excepcional, con el mismo propósito de simplificar los asientos, se permite inscribir a la vez la adjudicación concreta de los repetidos apartamentos a favor de sus respectivos titulares, siempre que así lo soliciten todos ellos.

Y el número 5.º del mismo artículo 8 permite crear el folio autónomo e independiente de cada piso o local, siempre que consten previamente inscritos el inmueble y la constitución del régimen de propiedad horizontal.

En su virtud, y de conformidad con la propuesta elaborada por las Cortes Españolas, dispongo:

CAFMadrid
Colegio Profesional Administradores Fincas

Administrador
Fincas
Colegiado

1
DISPOSICIONES GENERALES

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1

La presente Ley tiene por objeto la regulación de la forma especial de propiedad establecida en el artículo 396 del Código Civil, que se denomina propiedad horizontal.

A efectos de esta Ley tendrán también la consideración de locales aquellas partes de un edificio que sean susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida a un elemento común de aquél o a la vía pública.

Artículo 2

Esta Ley será de aplicación:

a. A las comunidades de propietarios constituidas con arreglo a lo dispuesto en el artículo 5.

b. A las comunidades que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de la propiedad horizontal.

> *Estas comunidades se regirán, en todo caso, por las disposiciones de esta Ley en lo relativo al régimen jurídico de la propiedad, de sus partes privativas y elementos comunes, así como en cuanto a los derechos y obligaciones recíprocas de los comuneros.*

c. A los complejos inmobiliarios privados, en los términos establecidos en esta Ley.

d. A las subcomunidades, entendiendo por tales las que resultan cuando, de acuerdo con lo dispuesto en el título constitutivo, varios propietarios disponen, en régimen de comunidad, para su uso y disfrute exclusivo, de determinados elementos o servicios comunes dotados de unidad e independencia funcional o económica.

e. A las entidades urbanísticas de conservación en los casos en que así lo dispongan sus estatutos.



CAFMadrid
Colegio Profesional Administradores Fincas

Administrador
Fincas
Colegiado

2

DEL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD POR PISOS O LOCALES

Artículo 3

En el régimen de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil corresponde a cada piso o local:

a. El derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente al propietario, así como el de los anejos que expresamente hayan sido señalados en el título, aunque se hallen situados fuera del espacio delimitado.

b. La copropiedad, con los demás dueños de pisos o locales, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes.

A cada piso o local se atribuirá una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo. Dicha cuota servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad. Las mejoras o menoscabos de cada piso o local no alterarán la cuota atribuida, que sólo podrá variarse de acuerdo con lo establecido en los artículos 10 y 17 de esta Ley.

Cada propietario puede libremente disponer de su derecho, sin poder separar los elementos que lo integran y sin que la transmisión del disfrute afecte a las obligaciones derivadas de este régimen de propiedad.

Artículo 4

La acción de división no procederá para hacer cesar la situación que regula esta Ley. Sólo podrá ejercitarse por cada propietario proindiviso sobre un piso o local determinado, circunscrita al mismo, y siempre que la proindivisión no haya sido establecida de intento para el servicio o utilidad común de todos los propietarios.

Artículo 5

El título constitutivo de la propiedad por pisos o locales describirá, además del inmueble en su conjunto, cada uno de aquéllos al que se asignará número correlativo. La descripción del inmueble habrá de expresar las circunstancias exigidas en la legislación hipotecaria y los servicios e instalaciones con que cuente el mismo. La de cada piso o local expresará su extensión, linderos, planta en la que se hallare y los anejos, tales como garaje, buhardilla o sótano.

En el mismo título se fijará la cuota de participación que corresponde a cada piso o local, determinada por el propietario único del edificio al iniciar su venta por pisos, por acuerdo de todos los propietarios existentes, por laudo o por resolución judicial. Para su fijación se tomará como base la superficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble, su emplazamiento interior o exterior, su situación y el uso que se presuma racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes.

El título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la Ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad.

En cualquier modificación del título, y a salvo lo que se dispone sobre validez de acuerdos, se observarán los mismos requisitos que para la constitución.

Artículo 6

Para regular los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes, y dentro de los límites establecidos por la Ley y los estatutos, el conjunto de propietarios podrá fijar normas de régimen interior que obligarán también a todo titular mientras no sean modificadas en la forma prevista para tomar acuerdos sobre la administración.

Artículo 7

1. El propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad.

   En el resto del inmueble no podrá realizar alteración alguna y si advirtiere la necesidad de reparaciones urgentes deberá comunicarlo sin dilación al administrador.

2. Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

   El presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice las actividades prohibidas por este apartado la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes.

   Si el infractor persistiere en su conducta el presidente, previa autorización de la Junta de propietarios, debidamente convocada al efecto, podrá entablar contra él acción de cesación que, en lo no previsto expresamente por este artículo, se sustanciará a través del juicio ordinario.

   Presentada la demanda, acompañada de la acreditación del requerimiento fehaciente al infractor y de la certificación del acuerdo adoptado por la Junta de propietarios, el juez podrá acordar con carácter cautelar la cesación inmediata de la actividad prohibida, bajo apercibimiento de incurrir en delito de desobediencia. Podrá adoptar asimismo cuantas medidas cautelares fueran precisas para asegurar la efectividad de la orden de cesación. La demanda habrá de dirigirse contra el propietario y, en su caso, contra el ocupante de la vivienda o local.

   Si la sentencia fuese estimatoria podrá disponer, además de la cesación definitiva de la actividad prohibida y la indemnización de daños y perjuicios que proceda, la privación del derecho al uso de la vivienda o local por tiempo no superior a tres años, en función de la gravedad de la infracción y de los perjuicios ocasionados a la comunidad. Si el infractor no fuese el propietario, la sentencia podrá declarar extinguidos definitivamente todos sus derechos relativos a la vivienda o local, así como su inmediato lanzamiento.

3. El propietario de cada vivienda que quiera realizar el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviem-

bre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, deberá obtener previamente la aprobación expresa de la comunidad de propietarios, en los términos establecidos en el apartado 12 del artículo diecisiete de esta Ley.

El presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice la actividad del apartado anterior, sin que haya sido aprobada expresamente, la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes, siendo de aplicación lo dispuesto en el apartado anterior.

Artículo 8

DEROGADO

Artículo 9

1. Son obligaciones de cada propietario:

   a. Respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo de cualquiera de los propietarios, estén o no incluidos en su piso o local, haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando en todo momento que se causen daños o desperfectos.

   b. Mantener en buen estado de conservación su propio piso o local e instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen a la comunidad o a los otros propietarios, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quienes deba responder.

   c. Consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas para la realización de obras, actuaciones o la creación de servicios comunes llevadas a cabo o acordadas conforme a lo establecido en la presente Ley, teniendo derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados.

   d. Permitir la entrada en su piso o local a los efectos prevenidos en los tres apartados anteriores.

   e. Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.

Los créditos a favor de la comunidad derivados de la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales correspondientes a las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en curso y los tres años anteriores tienen la condición de preferentes a efectos del artículo 1.923 del Código Civil y preceden, para su satisfacción, a los citados en los números 3.º, 4.º y 5.º de dicho precepto, sin perjuicio de la preferencia establecida a favor de los créditos salariales en el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo.

El adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y a los tres años naturales anteriores. El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación.

En el instrumento público mediante el que se transmita, por cualquier título, la vivienda o local, el transmitente deberá declarar hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de la comunidad de propietarios o expresar los que adeude. El transmitente deberá aportar en este momento certificación sobre el estado de deudas con la comunidad coincidente con su declaración, sin la cual no podrá autorizarse el otorgamiento del documento público, salvo que fuese expresamente exonerado de esta obligación por el adquirente. La certificación será emitida en el plazo máximo de siete días naturales desde su solicitud por quien ejerza las funciones de secretario, con el visto bueno del presidente, quienes responderán, en caso de culpa o negligencia, de la exactitud de los datos consignados en la misma y de los perjuicios causados por el retraso en su emisión.

   f. Contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva que existirá en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación, de reparación y de rehabilitación de la finca, la realización de las obras de accesibilidad recogidas en el artículo 10.1.b) de esta Ley así como la realización de las obras de accesibilidad y eficiencia energética recogidas en el artículo 17.2 de esta ley.

   El fondo de reserva, cuya titularidad corresponde a todos los efectos a la comunidad, estará dotado con una cantidad que en ningún caso podrá ser inferior al 10 por ciento de su último presupuesto ordinario.

   Con cargo al fondo de reserva la comunidad podrá suscribir un contrato de

seguro que cubra los daños causados en la finca o bien concluir un contrato de mantenimiento permanente del inmueble y sus instalaciones generales.

g. Observar la diligencia debida en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás titulares y responder ante éstos de las infracciones cometidas y de los daños causados.

h. Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el domicilio en España a efectos de citaciones y notificaciones de toda índole relacionadas con la comunidad. En defecto de esta comunicación se tendrá por domicilio para citaciones y notificaciones el piso o local perteneciente a la comunidad, surtiendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante del mismo.

   Si intentada una citación o notificación al propietario fuese imposible practicarla en el lugar prevenido en el párrafo anterior, se entenderá realizada mediante la colocación de la comunicación correspondiente en el tablón de anuncios de la comunidad, o en lugar visible de uso general habilitado al efecto, con diligencia expresiva de la fecha y motivos por los que se procede a esta forma de notificación, firmada por quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, con el visto bueno del presidente. La notificación practicada de esta forma producirá plenos efectos jurídicos en el plazo de tres días naturales.

i. Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el cambio de titularidad de la vivienda o local.

   Quien incumpliere esta obligación seguirá respondiendo de las deudas con la comunidad devengadas con posterioridad a la transmisión de forma solidaria con el nuevo titular, sin perjuicio del derecho de aquél a repetir sobre éste.

   Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando cualquiera de los órganos de gobierno establecidos en el artículo 13 haya tenido conocimiento del cambio de titularidad de la vivienda o local por cualquier otro medio o por actos concluyentes del nuevo propietario, o bien cuando dicha transmisión resulte notoria.

2. Para la aplicación de las reglas del apartado anterior se reputarán generales los gastos que no sean imputables a uno o varios pisos o locales, sin que la no utilización de un servicio exima del cumplimiento de las obligaciones correspondientes, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 17.4.

Artículo 10

1. Tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengan impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, las siguientes actuaciones:

   a. Los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, incluyendo en todo caso, las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, así como las condiciones de ornato y cualesquiera otras derivadas de la imposición, por parte de la Administración, del deber legal de conservación.

   b. Las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar las condiciones de accesibilidad universal, y en todo caso, los ajustes razonables, así como aquellas que sean requeridas a instancia de los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años, con el objeto de asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes, así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior, siempre que el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

   En el supuesto de que la comunidad de propietarios solicite financiación para la realización de las obras y actuaciones de accesibilidad el periodo temporal de repercusión será de tantos años como las opciones de financiación disponible permitan.

   El interesado que inste la realización de las obras podrá aportar información sobre las convocatorias de ayudas y subvenciones disponibles en materia de vivienda y agenda urbana a las que la comunidad de propietarios pueda concurrir, quedando esta obligada a solicitarlas. Cuando las ayudas y subvenciones efectivamente concedidas alcancen el setenta por ciento del importe de las obras y actuaciones instadas, será obligatoria su ejecución, sin que resulten de aplicación los límites económicos establecidos en los párrafos anteriores.

   Cuando, pese a producirse las circunstancias anteriores, no se proceda a la realización de las obras y actuaciones por parte de la comunidad de propietarios, el interesado podrá solicitar a la autoridad judicial competen-

te que dicte las decisiones que procedan para obligar a la realización de tales obras y actuaciones.

No eliminará el carácter obligatorio de estas obras y actuaciones el hecho de que las ayudas concedidas no alcancen el setenta por ciento del coste de estas o cuando dicho coste supere el límite económico establecido, siempre que el exceso que haya que afrontar, en ambos casos, sea asumido por quienes las hayan requerido.»

c. La ocupación de elementos comunes del edificio o del complejo inmobiliario privado durante el tiempo que duren las obras a las que se refieren las letras anteriores.

d. La construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio o de las cosas comunes, así como la constitución de un complejo inmobiliario, tal y como prevé el artículo 17.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que resulten preceptivos a consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbana.

e. Los actos de división material de pisos o locales y sus anejos para formar otros más reducidos e independientes, el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio, o su disminución por segregación de alguna parte, realizados por voluntad y a instancia de sus propietarios, cuando tales actuaciones sean posibles a consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

2. Teniendo en cuenta el carácter de necesarias u obligatorias de las actuaciones referidas en las letras a) a d) del apartado anterior, procederá lo siguiente:

   a. Serán costeadas por los propietarios de la correspondiente comunidad o agrupación de comunidades, limitándose el acuerdo de la Junta a la distribución de la derrama pertinente y a la determinación de los términos de su abono.

   b. Los propietarios que se opongan o demoren injustificadamente la ejecución de las órdenes dictadas por la autoridad competente responderán individualmente de las sanciones que puedan imponerse en vía administrativa.

   c. Los pisos o locales quedarán afectos al pago de los gastos derivados de la realización de dichas obras o actuaciones en los mismos términos y condiciones que los establecidos en el artículo 9 para los gastos generales.

3. Estarán sujetas al régimen de autorización administrativa que corresponda:

   a. La constitución y modificación del complejo inmobiliario a que se refiere el artículo 26.6 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en sus mismos términos.

   b. Cuando así se haya solicitado, y de acuerdo con el régimen establecido en la legislación de ordenación territorial y urbanística, previa aprobación por la mayoría de propietarios que en cada caso proceda de acuerdo con esta Ley, la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes, el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación de alguna parte, la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de las terrazas y la modificación de la envolvente para mejorar la eficiencia energética, o de las cosas comunes.

   En estos supuestos deberá constar el consentimiento de los titulares afectados y corresponderá a la Junta de Propietarios, de común acuerdo con aquéllos, y según la mayoría de los propietarios que en cada caso proceda de acuerdo con esta Ley, la determinación de la indemnización por daños y perjuicios que corresponda.

   La fijación de las nuevas cuotas de participación, así como la determinación de la naturaleza de las obras que se vayan a realizar, en caso de discrepancia sobre las mismas, requerirá la adopción del oportuno acuerdo de la Junta de Propietarios, por idéntica mayoría. A este respecto también podrán los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la Ley.

Artículo 11

DEROGADO

Artículo 12

DEROGADO

Artículo 13

1. Los órganos de gobierno de la comunidad son los siguientes:
   a. La Junta de propietarios.
   b. El presidente y, en su caso, los vicepresidentes.
   c. El secretario.
   d. El administrador.

   En los estatutos, o por acuerdo mayoritario de la Junta de propietarios, podrán establecerse otros órganos de gobierno de la comunidad, sin que ello pueda suponer menoscabo alguno de las funciones y responsabilidades frente a terceros que esta Ley atribuye a los anteriores.

2. El presidente será nombrado, entre los propietarios, mediante elección o, subsidiariamente, mediante turno rotatorio o sorteo. El nombramiento será obligatorio, si bien el propietario designado podrá solicitar su relevo al juez dentro del mes siguiente a su acceso al cargo, invocando las razones que le asistan para ello. El juez, a través del procedimiento establecido en el artículo 17.7.º, resolverá de plano lo procedente, designando en la misma resolución al propietario que hubiera de sustituir, en su caso, al presidente en el cargo hasta que se proceda a nueva designación en el plazo que se determine en la resolución judicial.

   Igualmente podrá acudirse al juez cuando, por cualquier causa, fuese imposible para la Junta designar presidente de la comunidad.

3. El presidente ostentará legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten.

4. La existencia de vicepresidentes será facultativa. Su nombramiento se realizará por el mismo procedimiento que el establecido para la designación del presidente.

   Corresponde al vicepresidente, o a los vicepresidentes por su orden, sustituir al presidente en los casos de ausencia, vacante o imposibilidad de éste, así como asistirlo en el ejercicio de sus funciones en los términos que establezca la Junta de propietarios.

5. Las funciones del secretario y del administrador serán ejercidas por el presidente de la comunidad, salvo que los estatutos o la Junta de propietarios por acuerdo mayoritario, dispongan la provisión de dichos cargos separadamente de la presidencia.

6. Los cargos de secretario y administrador podrán acumularse en una misma persona o bien nombrarse independientemente.

   El cargo de administrador y, en su caso, el de secretario-administrador podrá ser ejercido por cualquier propietario, así como por personas físicas con cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer dichas funciones. También podrá recaer en corporaciones y otras personas jurídicas en los términos establecidos en el ordenamiento jurídico.

7. Salvo que los estatutos de la comunidad dispongan lo contrario, el nombramiento de los órganos de gobierno se hará por el plazo de un año.

   Los designados podrán ser removidos de su cargo antes de la expiración del mandato por acuerdo de la Junta de propietarios, convocada en sesión extraordinaria.

8. Cuando el número de propietarios de viviendas o locales en un edificio no exceda de cuatro podrán acogerse al régimen de administración del artículo 398 del Código Civil, si expresamente lo establecen los estatutos.

Artículo 14

Corresponde a la Junta de propietarios:

a. Nombrar y remover a las personas que ejerzan los cargos mencionados en el artículo anterior y resolver las reclamaciones que los titulares de los pisos o locales formulen contra la actuación de aquéllos.

b. Aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles y las cuentas correspondientes.

c. Aprobar los presupuestos y la ejecución de todas las obras de reparación de la finca, sean ordinarias o extraordinarias, y ser informada de las medidas urgentes adoptadas por el administrador de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.c).

d. Aprobar o reformar los estatutos y determinar las normas de régimen interior.

e. Conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la comunidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común.

Artículo 15

1. La asistencia a la Junta de propietarios será personal o por representación legal o voluntaria, bastando para acreditar ésta un escrito firmado por el propietario.

   Si algún piso o local perteneciese «pro indiviso» a diferentes propietarios éstos nombrarán un representante para asistir y votar en las juntas.

   Si la vivienda o local se hallare en usufructo, la asistencia y el voto corresponderá al nudo propietario, quien, salvo manifestación en contrario, se entenderá representado por el usufructuario, debiendo ser expresa la delegación cuando se trate de los acuerdos a que se refiere la regla primera del artículo 17 o de obras extraordinarias y de mejora.

2. Los propietarios que en el momento de iniciarse la junta no se encontrasen al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la comunidad y no hubiesen impugnado judicialmente las mismas o procedido a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada, podrán participar en sus deliberaciones si bien no tendrán derecho de voto. El acta de la Junta reflejará los propietarios privados del derecho de voto, cuya persona y cuota de participación en la comunidad no será computada a efectos de alcanzar las mayorías exigidas en esta Ley.

Artículo 16

1. La Junta de propietarios se reunirá por lo menos una vez al año para aprobar los presupuestos y cuentas y en las demás ocasiones que lo considere conveniente el presidente o lo pidan la cuarta parte de los propietarios, o un número de éstos que representen al menos el 25 por 100 de las cuotas de participación.

2. La convocatoria de las Juntas la hará el presidente y, en su defecto, los promotores de la reunión, con indicación de los asuntos a tratar, el lugar, día y hora en que se celebrará en primera o, en su caso, en segunda convocatoria, practicándose las citaciones en la forma establecida en el artículo 9. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que no estén al corriente en el pago de las deudas vencidas a la comunidad y advertirá de la privación del derecho de voto si se dan los supuestos previstos en el artículo 15.2.

   Cualquier propietario podrá pedir que la Junta de propietarios estudie y se pronuncie sobre cualquier tema de interés para la comunidad; a tal efecto dirigirá escrito, en el que especifique claramente los asuntos que pide sean tratados, al presidente, el cual los incluirá en el orden del día de la siguiente Junta que se celebre.

   Si a la reunión de la Junta no concurriesen, en primera convocatoria, la mayoría de los propietarios que representen, a su vez, la mayoría de las cuotas de participación se procederá a una segunda convocatoria de la misma, esta vez sin sujeción a “quórum”.

   La Junta se reunirá en segunda convocatoria en el lugar, día y hora indicados en la primera citación, pudiendo celebrarse el mismo día si hubiese transcurrido media hora desde la anterior. En su defecto, será nuevamente convocada, conforme a los requisitos establecidos en este artículo, dentro de los ocho días naturales siguientes a la Junta no celebrada, cursándose en este caso las citaciones con una antelación mínima de tres días.

3. La citación para la Junta ordinaria anual se hará, cuando menos, con seis días de antelación, y para las extraordinarias, con la que sea posible para que pueda llegar a conocimiento de todos los interesados. La Junta podrá reunirse válidamente aun sin la convocatoria del presidente, siempre que concurran la totalidad de los propietarios y así lo decidan.

Artículo 17

Los acuerdos de la Junta de propietarios se sujetarán a las siguientes reglas:

1. La instalación de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación regulados en el Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, o la adaptación de los existentes, así como la instalación de sistemas comunes o privativos, de aprovechamiento de energías renovables, o bien de las infraestructuras necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos, podrá ser acordada, a petición de cualquier propietario, por un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación.

   La comunidad no podrá repercutir el coste de la instalación o adaptación de dichas infraestructuras comunes, ni los derivados de su conservación y mantenimiento posterior, sobre aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la Junta a favor del acuerdo. No obstante, si con posterioridad solicitasen el acceso a los servicios de telecomunicaciones o a los suministros energéticos, y ello requiera aprovechar las nuevas infraestructuras o las adaptaciones realizadas en las preexistentes, podrá autorizárseles siempre que abonen el importe que les hubiera correspondido, debidamente actualizado, aplicando el correspondiente interés legal.

   No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior respecto a los gastos de conservación y mantenimiento, la nueva infraestructura instalada tendrá la consideración, a los efectos establecidos en esta Ley, de elemento común.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10.1.b), la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad y, en todo caso, el establecimiento de los servicios de ascensor, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. Cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras de accesibilidad, la comunidad quedará obligada al pago de los gastos, aun cuando su importe repercutido anualmente exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

   La realización de obras o actuaciones que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética acreditables a través de certificado de eficiencia energética del edificio o la implantación de fuentes de energía renovable de uso común, incluyendo en su caso la modificación de la envolvente del edificio, así como la solicitud de ayudas y subvenciones, préstamos o cualquier tipo de financiación por parte de la comunidad de propietarios a entidades públicas o privadas para la realización de tales obras o actuaciones, requerirá el voto favorable de la mayoría simple de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría simple de las cuotas de participación, siempre que su importe repercutido anualmente, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas y aplicada en su caso la financiación, no supere la cuantía de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

   El propietario disidente no tendrá el derecho reconocido en el apartado 4 de este artículo y el coste de estas obras, o las cantidades necesarias para sufragar los préstamos o financiación concedida para tal fin, tendrán la consideración de gastos generales a los efectos de la aplicación de las reglas establecidas en la letra e) del artículo noveno.1 de esta ley.

3. El establecimiento o supresión de los servicios de portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, supongan o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirán el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.

   Idéntico régimen se aplicará al arrendamiento de elementos comunes que no tengan asignado un uso específico en el inmueble y el establecimiento o supresión de equipos o sistemas, no recogidos en el apartado 1, que tengan por finalidad mejorar la eficiencia energética o hídrica del inmueble. En éste último caso, los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a esta norma obligan a todos los propietarios. No obstante, si los equipos o sistemas tienen un aprovechamiento privativo, para la adopción del acuerdo bastará el voto favorable de un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación, aplicándose, en este caso, el sistema de repercusión de costes establecido en dicho apartado.

4. Ningún propietario podrá exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, según su naturaleza y características. No obstante, cuando por el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, se adopten válidamente acuerdos, para realizar innovaciones, nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, no exigibles y cuya cuota de instalación exceda del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, el disidente no resultará obligado, ni se modificará su cuota, incluso en el caso de que no

pueda privársele de la mejora o ventaja. Si el disidente desea, en cualquier tiempo, participar de las ventajas de la innovación, habrá de abonar su cuota en los gastos de realización y mantenimiento, debidamente actualizados mediante la aplicación del correspondiente interés legal.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, estarán sujetas al voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes; el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación de alguna parte; la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de las terrazas o la modificación de las cosas comunes.

No podrán realizarse innovaciones que hagan inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de un propietario, si no consta su consentimiento expreso.

5. La instalación de un punto de recarga de vehículos eléctricos para uso privado en el aparcamiento del edificio, siempre que éste se ubique en una plaza individual de garaje, sólo requerirá la comunicación previa a la comunidad. El coste de dicha instalación y el consumo de electricidad correspondiente serán asumidos íntegramente por el o los interesados directos en la misma.

6. Los acuerdos no regulados expresamente en este artículo, que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad, requerirán para su validez la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación.

7. Para la validez de los demás acuerdos bastará el voto de la mayoría del total de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. En segunda convocatoria serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes.

   Cuando la mayoría no se pudiere lograr por los procedimientos establecidos en los apartados anteriores, el Juez, a instancia de parte deducida en el mes siguiente a la fecha de la segunda Junta, y oyendo en comparecencia los contradictores previamente citados, resolverá en equidad lo que proceda dentro de veinte días, contados desde la petición, haciendo pronunciamiento sobre el pago de costas.

8. Salvo en los supuestos expresamente previstos en los que no se pueda repercutir el coste de los servicios a aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la Junta a favor del acuerdo, o en los casos en los que la modificación o reforma se haga para aprovechamiento privativo, se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta, debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, conforme al procedimiento establecido en el artículo 9, no manifiesten su discrepancia mediante comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de 30 días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción.

9. Los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a lo dispuesto en este artículo obligan a todos los propietarios.

10. En caso de discrepancia sobre la naturaleza de las obras a realizar resolverá lo procedente la Junta de propietarios. También podrán los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la Ley.

11. Las derramas para el pago de mejoras realizadas o por realizar en el inmueble serán a cargo de quien sea propietario en el momento de la exigibilidad de las cantidades afectas al pago de dichas mejoras.

12. El acuerdo expreso por el que se apruebe, limite, condicione o prohíba el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.

    Asimismo, esta misma mayoría se requerirá para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20%. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos.

Artículo 18

1. Los acuerdos de la Junta de Propietarios serán impugnables ante los tribunales de conformidad con lo establecido en la legislación procesal general, en los siguientes supuestos:

   a. Cuando sean contrarios a la ley o a los estatutos de la comunidad de propietarios.

   b. Cuando resulten gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios.

   c. Cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho.

2. Estarán legitimados para la impugnación de estos acuerdos los propietarios que hubiesen salvado su voto en la Junta, los ausentes por cualquier causa y los que indebidamente hubiesen sido privados de su derecho de voto. Para impugnar los acuerdos de la Junta el propietario deberá estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad o proceder previamente a la consignación judicial de las mismas. Esta regla no será de aplicación para la impugnación de los acuerdos de la Junta relativos al establecimiento o alteración de las cuotas de participación a que se refiere el artículo 9 entre los propietarios.

3. La acción caducará a los tres meses de adoptarse el acuerdo por la Junta de propietarios, salvo que se trate de actos contrarios a la ley o a los estatutos, en cuyo caso la acción caducará al año. Para los propietarios ausentes dicho plazo se computará a partir de la comunicación del acuerdo conforme al procedimiento establecido en el artículo 9.

4. La impugnación de los acuerdos de la Junta no suspenderá su ejecución, salvo que el juez así lo disponga con carácter cautelar, a solicitud del demandante, oída la comunidad de propietarios.

Artículo 19

1. Los acuerdos de la Junta de propietarios se reflejarán en un libro de actas diligenciado por el Registrador de la Propiedad en la forma que reglamentariamente se disponga.

2. El acta de cada reunión de la Junta de propietarios deberá expresar, al menos, las siguientes circunstancias:

   a. La fecha y el lugar de celebración.

   b. El autor de la convocatoria y, en su caso, los propietarios que la hubiesen promovido.

   c. Su carácter ordinario o extraordinario y la indicación sobre su celebración en primera o segunda convocatoria.

   d. Relación de todos los asistentes y sus respectivos cargos, así como de los propietarios representados, con indicación, en todo caso, de sus cuotas de participación.

   e. El orden del día de la reunión.

   f. Los acuerdos adoptados, con indicación, en caso de que ello fuera relevante para la validez del acuerdo, de los nombres de los propietarios que hubieren votado a favor y en contra de los mismos, así como de las cuotas de participación que respectivamente representen.

3. El acta deberá cerrarse con las firmas del presidente y del secretario al terminar la reunión o dentro de los diez días naturales siguientes. Desde su cierre los acuerdos serán ejecutivos, salvo que la Ley previere lo contrario.

   El acta de las reuniones se remitirá a los propietarios de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 9.

   Serán subsanables los defectos o errores del acta siempre que la misma exprese inequívocamente la fecha y lugar de celebración, los propietarios asistentes, presentes o representados, y los acuerdos adoptados, con indicación de los votos a favor y en contra, así como las cuotas de participación que respectivamente suponga y se encuentre firmada por el presidente y el secretario. Dicha subsanación deberá efectuarse antes de la siguiente reunión de la Junta de propietarios, que deberá ratificar la subsanación.

4. El secretario custodiará los libros de actas de la Junta de propietarios. Asimismo deberá conservar, durante el plazo de cinco años, las convocatorias, comunicaciones, apoderamientos y demás documentos relevantes de las reuniones.

Artículo 20

Corresponde al administrador:

a. Velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares.

b. Preparar con la debida antelación y someter a la Junta el plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos.

c. Atender a la conservación y entretenimiento de la casa, disponiendo las reparaciones y medidas que resulten urgentes, dando inmediata cuenta de ellas al presidente o, en su caso, a los propietarios.

d. Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes.

e. Actuar, en su caso, como secretario de la Junta y custodiar a disposición de los titulares la documentación de la comunidad.

f. Todas las demás atribuciones que se confieran por la Junta.

Artículo 21

Impago de los gastos comunes, medidas preventivas de carácter convencional, reclamación judicial de la deuda y mediación y arbitraje.

1. La junta de propietarios podrá acordar medidas disuasorias frente a la morosidad por el tiempo en que se permanezca en dicha situación, tales como el establecimiento de intereses superiores al interés legal o la privación temporal del uso de servicios o instalaciones, siempre que no puedan reputarse abusivas o desproporcionadas o que afecten a la habitabilidad de los inmuebles.

   Estas medidas no podrán tener en ningún caso carácter retroactivo y podrán incluirse en los estatutos de la comunidad. En todo caso, los créditos a favor de la comunidad devengarán intereses desde el momento en que deba efectuarse el pago correspondiente y éste no se haga efectivo.

2. La comunidad podrá, sin perjuicio de la utilización de otros procedimientos judiciales, reclamar del obligado al pago todas las cantidades que le sean debidas en concepto de gastos comunes, tanto si son ordinarios como extraordinarios, generales o individualizables, o fondo de reserva, y mediante el proceso monitorio especial aplicable a las comunidades de propietarios de inmuebles en régimen de propiedad horizontal. En cualquier caso, podrá ser demandado el titular registral, a efectos de soportar la ejecución sobre el inmueble inscrito a su nombre.

   El secretario administrador profesional, si así lo acordare la junta de propietarios, podrá exigir judicialmente la obligación del pago de la deuda a través de este procedimiento.

3. Para instar la reclamación a través del procedimiento monitorio habrá de acompañarse a la demanda un certificado del acuerdo de liquidación de la deuda emitido por quien haga las funciones de secretario de la comunidad con el visto bueno del presidente, salvo que el primero sea un secretario-administrador con cualificación profesional necesaria y legalmente reconocida que no vaya a intervenir profesionalmente en la reclamación judicial de la deuda, en cuyo caso no será precisa la firma del presidente. En este certificado deberá constar el importe adeudado y su desglose. Además del certificado deberá aportarse, junto con la petición inicial del proceso monitorio, el documento acreditativo en el que conste haberse notificado al deudor, pudiendo también hacerse de forma subsidiaria en el tablón de anuncios o lugar visible de la comunidad durante un plazo de, al menos, tres días. Se podrán incluir en la petición inicial del procedimiento monitorio las cuotas aprobadas que se devenguen hasta la notificación de la deuda, así como todos los gastos y costes que conlleve la reclamación de la deuda, incluidos los derivados de la intervención del secretario administrador, que serán a cargo del deudor.

4. Cuando el deudor se oponga a la petición inicial del proceso monitorio, la comunidad podrá solicitar el embargo preventivo de bienes suficientes de aquél, para hacer frente a la cantidad reclamada, los intereses y las costas. El tribunal acordará, en todo caso, el embargo preventivo sin necesidad de que el acreedor preste caución. No obstante, el deudor podrá enervar el embargo prestando las garantías establecidas en la Ley procesal.

5. Cuando en la solicitud inicial del proceso monitorio se utilizaren los servicios profesionales de abogado y/o procurador para reclamar las cantidades debidas a la Comunidad, el deudor deberá pagar, con sujeción en todo caso a

los límites establecidos en el apartado tercero del artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los honorarios y derechos que devenguen ambos por su intervención, tanto si aquél atendiere el requerimiento de pago como si no compareciere ante el tribunal, incluidos los de ejecución, en su caso. En los casos en que exista oposición, se seguirán las reglas generales en materia de costas, aunque si la comunidad obtuviere una sentencia totalmente favorable a su pretensión se deberán incluir en ellas los honorarios del abogado y los derechos del procurador derivados de su intervención, aunque no hubiera sido preceptiva.

6. La reclamación de los gastos de comunidad y del fondo de reserva o cualquier cuestión relacionada con la obligación de contribuir en ellos, también podrá ser objeto de mediación-conciliación o arbitraje, conforme a la legislación aplicable.

Artículo 22

1. La comunidad de propietarios responderá de sus deudas frente a terceros con todos los fondos y créditos a su favor. Subsidiariamente y previo requerimiento de pago al propietario respectivo, el acreedor podrá dirigirse contra cada propietario que hubiese sido parte en el correspondiente proceso por la cuota que le corresponda en el importe insatisfecho.

2. Cualquier propietario podrá oponerse a la ejecución si acredita que se encuentra al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad en el momento de formularse el requerimiento a que se refiere el apartado anterior.

   Si el deudor pagase en el acto de requerimiento, serán de su cargo las costas causadas hasta ese momento en la parte proporcional que le corresponda.

Artículo 23

El régimen de propiedad horizontal se extingue:

1º. Por la destrucción del edificio, salvo pacto en contrario. Se estimará producida aquélla cuando el coste de la reconstrucción exceda del 50 por 100 del valor de la finca al tiempo de ocurrir el siniestro, a menos que el exceso de dicho coste esté cubierto por un seguro.

2º. Por conversión en propiedad o copropiedad ordinarias.

CAFMadrid
Colegio Profesional Administradores Fincas

Administrador
Fincas
Colegiado



3

DEL RÉGIMEN DE LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS PRIVADOS

Artículo 24

1. El régimen especial de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil será aplicable a aquellos complejos inmobiliarios privados que reúnan los siguientes requisitos:

   a. Estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales.

   b. Participar los titulares de estos inmuebles, o de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios.

2. Los complejos inmobiliarios privados a que se refiere el apartado anterior podrán:

   a. Constituirse en una sola comunidad de propietarios a través de cualquiera de los procedimientos establecidos en el párrafo segundo del artículo 5. En este caso quedarán sometidos a las disposiciones de esta Ley, que les resultarán íntegramente de aplicación.

   b. Constituirse en una agrupación de comunidades de propietarios. A tal efecto, se requerirá que el título constitutivo de la nueva comunidad agrupada sea otorgado por el propietario único del complejo o por los presidentes de todas las comunidades llamadas a integrar aquélla, previamente autorizadas por acuerdo mayoritario de sus respectivas Juntas de propietarios. El título constitutivo contendrá la descripción del complejo inmobiliario en su conjunto y de los elementos, viales, instalaciones y servicios comunes. Asimismo fijará la cuota de participación de cada una de las comunidades integradas, las cuales responderán conjuntamente de su obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales de la comunidad agrupada. El título y los estatutos de la comunidad agrupada serán inscribibles en el Registro de la Propiedad.

3. La agrupación de comunidades a que se refiere el apartado anterior gozará, a todos los efectos, de la misma situación jurídica que las comunidades de propietarios y se regirá por las disposiciones de esta Ley, con las siguientes especialidades:

   a. La Junta de propietarios estará compuesta, salvo acuerdo en contrario, por los presidentes de las comunidades integradas en la agrupación, los cuales ostentarán la representación del conjunto de los propietarios de cada comunidad.

   b. La adopción de acuerdos para los que la ley requiera mayorías cualificadas exigirá, en todo caso, la previa obtención de la mayoría de que se trate en cada una de las Juntas de propietarios de las comunidades que integran la agrupación.

   c. Salvo acuerdo en contrario de la Junta no será aplicable a la comunidad agrupada lo dispuesto en el artículo 9 de esta Ley sobre el fondo de reserva.

   La competencia de los órganos de gobierno de la comunidad agrupada únicamente se extiende a los elementos inmobiliarios, viales, instalaciones y servicios comunes. Sus acuerdos no podrán menoscabar en ningún caso las facultades que corresponden a los órganos de gobierno de las comunidades de propietarios integradas en la agrupación de comunidades.

4. A los complejos inmobiliarios privados que no adopten ninguna de las formas jurídicas señaladas en el apartado 2 les serán aplicables, supletoriamente respecto de los pactos que establezcan entre sí los copropietarios, las disposiciones de esta Ley, con las mismas especialidades señaladas en el apartado anterior.

CAFMadrid
Colegio Profesional Administradores Fincas

Administrador
Fincas
Colegiado

DISPOSICIONES Y ARTÍCULO 396 CC

Disposiciones adicionales

Primera

1. Sin perjuicio de las disposiciones que en uso de sus competencias adopten las Comunidades Autónomas, la constitución del fondo de reserva regulado en el artículo 9.1.f) se ajustará a las siguientes reglas:

   a. El fondo deberá constituirse en el momento de aprobarse por la Junta de propietarios el presupuesto ordinario de la comunidad correspondiente al ejercicio anual inmediatamente posterior a la entrada en vigor de la presente disposición.

      Las nuevas comunidades de propietarios constituirán el fondo de reserva al aprobar su primer presupuesto ordinario.

   b. En el momento de su constitución el fondo estará dotado con una cantidad no inferior al 2,5 por 100 del presupuesto ordinario de la comunidad. A tal efecto, los propietarios deberán efectuar previamente las aportaciones necesarias en función de su respectiva cuota de participación.

   c. Al aprobarse el presupuesto ordinario correspondiente al ejercicio anual inmediatamente posterior a aquel en que se constituya el fondo de reserva, la dotación del mismo deberá alcanzar la cuantía mínima establecida en el artículo 9.

2. La dotación del fondo de reserva no podrá ser inferior, en ningún momento del ejercicio presupuestario, al mínimo legal establecido.

   Las cantidades detraídas del fondo durante el ejercicio presupuestario para atender los gastos de las obras o actuaciones incluidas en el artículo 10 se computarán como parte integrante del mismo a efectos del cálculo de su cuantía mínima.

   Al inicio del siguiente ejercicio presupuestario se efectuarán las aportaciones necesarias para cubrir las cantidades detraídas del fondo de reserva conforme a lo señalado en el párrafo anterior.

Segunda

Aquel propietario de una vivienda que esté ejerciendo la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Orgánica de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, que se haya acogido previamente a la normativa sectorial turística, podrá seguir ejerciendo la actividad con las condiciones y plazos establecidos en la misma.

Tercera

La Administración General del Estado y el resto de Administraciones públicas, en la esfera de sus respectivas competencias, habilitarán en sus presupuestos créditos suficientes destinados a sufragar programas de ayudas y subvenciones públicas para la reforma, rehabilitación y acondicionamiento de edificios de viviendas en materia de accesibilidad universal sometidos a esta ley. La promoción de las actuaciones de accesibilidad será prioritaria en las políticas, estrategias y acciones públicas relativas a vivienda y agenda urbana sostenible.

Disposiciones transitorias

Primera

La presente Ley regirá todas las comunidades de propietarios, cualquiera que sea el momento en que fueron creadas y el contenido de sus estatutos, que no podrán ser aplicados en contradicción con lo establecido en la misma.

En el plazo de dos años, a contar desde la publicación de esta Ley en el Boletín Oficial del Estado, las comunidades de propietarios deberán adaptar sus estatutos a lo dispuesto en ella en lo que estuvieren en contradicción con sus preceptos.

Transcurridos los dos años, cualquiera de los propietarios podrá instar judicialmente la adaptación prevenida en la presente disposición por el procedimiento señalado en el número 2.º del artículo 16.

Segunda

En los actuales estatutos reguladores de la propiedad por pisos, en los que esté establecido el derecho de tanteo y retracto en favor de los propietarios, se entenderán los mismos modificados en el sentido de quedar sin eficacia tal derecho, salvo que, en nueva junta, y por mayoría que represente, al menos, el 80 por 100 de los titulares, se acordará el mantenimiento de los citados derechos de tanteo y retracto en favor de los miembros de la comunidad.

Disposición final

Primera

Modificación de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

1. La instalación de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación regulados en el Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, o la adaptación de los existentes, así como la instalación de sistemas comunes o privativos, de aprovechamiento de energías renovables, **incluyendo la aerotermia y geotermia,** o de las infraestructuras necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos, podrá ser acordada, a petición de cualquier propietario, por un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación.

Artículo 396 CC

Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elementos de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores; el portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquéllos que fueren de uso privativo; los ascensores y las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles.

Las partes en copropiedad no son en ningún caso susceptibles de división y sólo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable.

En caso de enajenación de un piso o local, los dueños de los demás, por este solo título, no tendrán derecho de tanteo ni de retracto.

Esta forma de propiedad se rige por las disposiciones legales especiales y, en lo que las mismas permitan, por la voluntad de los interesados.

CAFMadrid
Colegio Profesional Administradores Fincas

Administrador
Fincas
Colegiado

CONVENIO COLECTIVO DEL SECTOR DE PERSONAS EMPLEADAS DE FINCAS URBANAS DE LA COMUNIDAD DE MADRID

PREÁMBULO

El presente Convenio Colectivo se otorga por las centrales sindicales de CC.OO. del Hábitat de Madrid y Federación de Servicios, Movilidad y Consumo FeSMC-UGT, y CEIM, Confederación Empresarial de Madrid-CEOE.

Capítulo I

Disposiciones generales

Artículo 1. Ámbito territorial.
El presente Convenio Colectivo será de aplicación a las relaciones laborales entre las personas físicas y jurídicas propietarias de fincas urbanas y el personal que presta servicio en las mismas, dentro de la Comunidad de Madrid.

Artículo 2. Ámbito de aplicación funcional.
Están obligados al cumplimiento de este convenio:

a) Como empresas o empleadores: Los propietarios de fincas urbanas, ya sean individualmente o se constituyan en comunidad de propietarios o cooperativas.

b) Como persona trabajadora: Quienes presten servicio en fincas urbanas, entendiéndose por tales aquellos que, bajo la directa dependencia de los propietarios de fincas urbanas o representantes legales de los mismos, tienen encomendada la vigilancia, cuidado y limpieza de ellas, así como cualquiera de los servicios comunes existentes.

   Afectará a las personas trabajadoras que presten servicios en fincas urbanas cualquiera que sea el uso y el régimen legal por el que se fijan, esto es, propiedad horizontal (comunidades de propietarios, cooperativas) o propiedad vertical (propietario individual) y la forma y el destino de las mismas, esto es, viviendas, urbanizaciones, oficinas, locales comerciales y garajes.

Artículo 3. Exclusiones.
Quedan excluidos del ámbito de aplicación del presente convenio:

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 la misma, tales como, vigilancia, limpieza, carpintería, calefacción, albañilería, fontanería, jardinería y demás oficios y actividades, los cuales estarán sometidos a los convenios correspondientes a su actividad.

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, se regirán por las normas laborales específicas concernientes a cada una de tales actividades.

Artículo 4. Vigencia y duración.
La duración del presente Convenio Colectivo se establece desde el 1 de enero de 2023 hasta el 31 de diciembre de 2025.

Artículo 5. Denuncia.
1. Cualquiera de las partes firmantes podrá denunciar el presente Convenio Colectivo dentro de los dos meses anteriores a la fecha de su vencimiento por cualquier medio fehaciente.
2. La denuncia se cursará simultáneamente a cada una de las partes firmantes de este Convenio y al Organismo Público competente, estableciéndose un plazo máximo de treinta días, a contar desde la fecha de notificación de la denuncia, para la constitución de la mesa negociadora.
3. El presente convenio se mantendrá vigente y será de aplicación en todos sus términos hasta la firma de uno nuevo que lo sustituya, conforme a lo dispuesto en el artículo 86.4 del Estatuto de los Trabajadores; si bien, transcurrido un año desde la denuncia del convenio sin que se haya acordado uno nuevo, las partes deberán someterse a mediación en el Instituto Regional de Mediación y Arbitraje de la Comunidad de Madrid (IRMA).

Artículo 6. Comisión Paritaria.
La Comisión Paritaria estará integrada por dos representantes de CEIM y un representante de cada uno de los Sindicatos firmantes, entre los cuales se elegirá un/a presidente y un/a secretario/a.

A las reuniones las partes podrán acudir asistidas por asesores/as.

La sede de la Comisión Paritaria será en CEIM (c/ Diego de León, 50, 1ª planta, 28006 Madrid).

Esta Comisión actuará como órgano de interpretación, arbitraje, conciliación y vigilancia del cumplimiento del convenio colectivo, conociendo y dando solu-

ción a cuantas cuestiones y conflictos colectivos que, dentro de sus competencias, le sean planteadas.

Una vez notificada a la Comisión Paritaria la correspondiente cuestión y/o conflicto por parte de la persona interesada o interesadas, esta deberá emitir el preceptivo dictamen al respecto en un plazo máximo de siete días. Transcurrido dicho plazo sin alcanzar una solución, las partes podrán adoptar las medidas legales que consideren oportunas para la salvaguarda de sus intereses.
Funciones y competencias de la Comisión Paritaria:

a) Interpretación y vigilancia del cumplimiento del convenio colectivo.

b) En los conflictos colectivos, el intento de solución de las divergencias laborales a través de la Comisión Paritaria tendrá carácter previo al planteamiento formal en el sistema extrajudicial de la Fundación Instituto Regional de Mediación y Arbitraje de la Comunidad de Madrid (IRMA), y posterior acceso a la vía jurisdiccional en los conflictos que surjan con ocasión de la interpretación o aplicación del Convenio Colectivo.

c) Intervención para resolver los desacuerdos en el periodo de consulta de modificación sustancial de condiciones de trabajo e inaplicación de las condiciones de trabajo establecidas en el convenio colectivo.

d) Recepción de la comunicación que deberán realizar las empresas que pretendan inaplicar el convenio colectivo, dicha comunicación, recogerá las materias que se pretenden no aplicar y las causas que le han llevado a tomar esa iniciativa.

e) Recepción de los acuerdos sobre inaplicación del presente convenio, para conocimiento de la Comisión Paritaria y, en su caso, llevar a cabo las actuaciones correspondientes para la impugnación de los mismos cuando las partes lo estimen procedente.

g) Intervención para solventar desacuerdos en el periodo de consulta de movilidad geográfica (40 ET), transmisión de empresas (44.9 ET), suspensión y reducción de jornada (47 ET), despido colectivo (51 ET).

h) Cualesquiera otras actividades que tengan una mejor aplicación e interpretación del convenio.

Artículo 7. Condiciones más beneficiosas.
Todas las condiciones económicas y de cualquier índole contenida en el presente convenio estimadas en su conjunto, para el caso de las económicas en cómputo anual, tendrán la consideración de mínimas. Se exceptúan las posibles cantidades que a cuenta de este Convenio se viniesen abonando.

Artículo 8. Organización del trabajo.
Corresponde a la propiedad del inmueble la facultad de organizar el trabajo, con sujeción a la normativa de aplicación y al presente convenio.

Las instrucciones sobre el mismo serán dadas única y exclusivamente por el propietario del inmueble o sus representantes legales como son el presidente/a, vicepresidente/a, secretario/a o el administrador/a de la comunidad o cooperativa, así como por las personas en quien aquellos pudieren delegar por escrito.

Capítulo II

Clasificación y funciones del personal

Artículo 9. Clasificación profesional.

Grupo Profesional A): Operarios.

1. Porteros/as.
2. Conserjes.
3. Vigilantes de garaje.

Artículo 10. Definición de las categorías profesionales.

1. **Portero/a:** Se entiende incluida en la categoría de portero/a a la persona mayor de edad civil que, teniendo casa-habitación en el inmueble, propiedad de la empresa en el que presta sus servicios realiza los cometidos señalados en el mismo, en virtud del contrato de trabajo. Para el cumplimiento de su cometido laboral, se entenderá que el puesto de trabajo será tanto la portería, mostrador, escaleras, sótanos, así como de las zonas comunes propias de la comunidad contratante, desarrollando las funciones que son propias de su labor.

2. **Conserje:** Se entiende por conserje a la persona mayor de edad civil, quien sin tener casa-habitación propiedad de la empresa en el inmueble en el que

presta sus servicios, realiza los cometidos señalados en la misma en virtud del contrato de trabajo.

Para el cumplimiento de su cometido laboral, se entenderá que el puesto de trabajo será tanto en la conserjería, mostrador, escaleras, sótanos, así como de las zonas comunes propias de la comunidad contratante, desarrollando las funciones que son propias de su labor.

3. **Vigilantes de garaje:** Persona contratada por las propias fincas y la propiedad del garaje para realizar las funciones propias de su cometido que se señalen en este.

Artículo 11. Permanencia en el servicio.
Por razón de permanencia en el servicio, estos/as trabajadores/as se clasifican en contratados a jornada completa y contratados a tiempo parcial.

Artículo 12. Jornada a tiempo completo.
Es personal contratado a jornada completa, el vinculado con el empresario en virtud del contrato de trabajo celebrado por tiempo indefinido o temporal con jornada laboral de 40 horas semanales de trabajo efectivo hasta 2024 y desde el 1 de enero de 2025, 39 horas semanales de trabajo efectivo.

Artículo 13. Jornada a tiempo parcial.
Tendrá la consideración de contratado a tiempo parcial la persona trabajadora que cubre parte de la jornada laboral de 40 horas semanales de trabajo efectivo hasta 2024 y, desde el 1 de enero de 2025, 39 horas semanales de trabajo efectivo.

Artículo 14. Funciones.
Es obligación genérica por parte de estas personas trabajadoras el desempeño con todo celo y fidelidad de las funciones propias de su cargo. Las instrucciones sobre los mismos serán dadas por el propietario del inmueble o sus representantes legales, los presidentes de la comunidad o cooperativa y el administrador de la finca; así como por las personas en quien delegue el presidente de la comunidad o cooperativa por escrito. Son obligaciones específicas de las personas trabajadoras clasificadas como porteros/as y conserjes:

1. La limpieza, conservación y cuidado del portal, portería, escaleras, pasillos, patios, sótanos y demás dependencias que tengan acceso por elemento común, así como de los aparatos eléctricos o de otros destinos que en ella se encuentren instalados, sin que se les exijan las actuaciones propias del personal especializado en el tipo de aparato o elemento que requiera atención. En las fincas destinadas a viviendas en que por la configuración de su portal existan locales comerciales, se considera como “pasaje comercial”, sin que sea obligación del portero o conserje su limpieza, y tampoco lo será cualquiera que se deriva del paso de animales domésticos por los elementos comunes de la finca, así como la limpieza de zonas deportivas, salvo que se perciba en este último caso el plus específico.

   Los trabajos de limpieza deberán realizarse con preferencia en las primeras horas del día en beneficio del principal cometido, que es la vigilancia.

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

3. Tendrá a su cargo la puntual apertura y cierre del portal, así como el encendido y apagado de las luces de los elementos comunes; se hará cargo de la correspondencia o avisos que reciba para los ocupantes del inmueble y para la propiedad o administración de la finca, haciéndolo llegar a manos del destinatario con mayor diligencia.

4. Tendrá a su cargo la recepción de paquetería, siempre que esta se produzca dentro de su horario de trabajo, y sin estar obligado/a a su distribución, de realizar la distribución se abonará el plus paquetería. Para la realización de esta tarea, la propiedad dispondrá de un espacio, que pueda ser cerrado, para su custodia y hasta su recogida, siendo la entrega de estos dentro del horario laboral.

   Se insta a que la Junta de Propietarios adopte, en el plazo de un año desde la publicación de este Convenio, un acuerdo autorizando o no a la persona trabajadora a recibir la correspondencia y paquetería. No obstante, cada propietario o vecino, en relación con la correspondencia y paquetería que sea destinatario, podrá dar instrucciones en contrario por escrito a la persona trabajadora.

5. Comunicará a la propiedad o representante de la comunidad o cooperativa cualquier intento o realización por parte de los propietarios o inquilinos de situaciones que puedan suponer molestias para los demás o que den lugar a subarriendos u ocupaciones clandestinas o traspasos fraudulentos. Asimismo, comunicará cualquier obra que se realice en las viviendas o locales y que haya llegado a su conocimiento.

6. Se ocupará del encendido, apagado y vigilancia 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 y equipos de grabación 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 anormalidades o averías observen en el funcionamiento de los correspondientes aparatos, suspendiendo el servicio afectado bajo su responsabilidad, si pudiere haber peligro en su utilización.

7. Vigilará y 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 las terrazas, azoteas, patios, etcétera, 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, siempre que sea provisto por la comunidad de lo necesario para ello.

8. Tendrá la obligación del traslado de los cubos colectivos de basura en estado de llenos del inmueble hasta el lugar destinado por las ordenanzas municipales para su retirada por sus servicios. La recogida de bolsas o recipientes en cada piso será obligatoria si se pacta con la Comunidad, devengándose a tal efecto el oportuno complemento específico por estos trabajos efectivos. En aquellos casos en que por la ubicación del cuarto de basuras o el lugar que tenga destinado la comunidad para depositar los cubos de basuras hubiera que salvar obstáculos de más de diez escalones o dos metros de rampa, el traslado de los cubos colectivos se hará con estos vacíos. En este último caso, la persona trabajadora los depositaría en el lugar que destine la comunidad al efecto para posteriormente trasladarlos una vez llenos hasta el lugar destinado por las ordenanzas municipales para su retirada.

Las personas trabajadoras de fincas urbanas deberán de ser provistas por la propiedad de los útiles de limpieza y herramientas precisos para el cuidado y conservación de los servicios a ellos encomendados.

Son obligaciones específicas de las personas trabajadoras clasificadas como vigilantes de garaje, la vigilancia del garaje, así como de los elementos integrantes del mismo, ocupándose del cobro de los recibos de alquiler o cuotas de la comunidad o cooperativa del garaje, entregando inmediatamente los fondos recaudados en la forma que haya sido señalada, siendo a cargo de la propiedad los gastos de toda clase que en dichos encargos, avisos, comisiones o cobros pudieran producirse, así como aquellas otras que le sean encargadas por la propiedad o representante legal de la comunidad del garaje.

Artículo 15. Ropa de trabajo.
La propiedad podrá decidir sobre uniformar o no al empleado/a de la finca urbana, siendo a cargo de la misma, de tal forma que se disponga de dos prendas, para que siempre se tenga una de repuesto.

Las prendas serán repuestas en el momento de su deterioro y en ningún caso podrán transcurrir más de 2 años, sin ser repuestas.

Para la realización de los servicios de la actividad de limpieza y mantenimiento, se facilitarán a las/os trabajadores/as la ropa y el calzado adecuado, así como calzado especial por sus condiciones de riesgo para el desempeño de sus tareas y guantes adecuados a las funciones a realizar.

Cada año se entregará un anorak o prenda de abrigo o chaleco a las personas trabajadoras que lo requieran. El resto de prendas de trabajo descritas en el apartado anterior se sustituirán en el momento de su deterioro, garantizando que siempre se tenga una de repuesto.

En caso de usar ropa especifica de verano, esta se entregará en el mes de mayo, y si la hubiere para el invierno, se entregará en el mes de septiembre.

Capítulo III

Contratos, periodos de prueba y extinción de contrato

Artículo 16. Contratación.
El contrato de trabajo del personal afectado por el presente convenio deberá efectuarse por escrito, debiendo obrar un ejemplar en poder de cada una de las partes contratantes, y otra en el Servicio Público de Empleo en aquellos casos que así esté establecido por la Ley.

De conformidad con lo establecido en el artículo 15.2 ET, las empresas podrán concertar contratos por circunstancias de la producción por un período máximo de duración de doce meses.

La contratación fija discontinua deberá formalizarse por escrito, figurando la duración de la actividad, así como la forma y orden de llamamiento, haciendo constar igualmente la jornada laboral y su distribución horaria, si bien estas últimas podrán figurar con carácter estimado, sin perjuicio de su concreción en el momento del llamamiento.

Las personas trabajadoras fijas discontinuas serán llamadas según las necesidades del servicio por riguroso orden de antigüedad cuando lo requiera la actividad de que se trate. El llamamiento a la persona trabajadora se efectuará mediante carta certificada con acuse de recibo o burofax certificado dirigido al último domicilio que la persona trabajadora ha comunicado a la empresa, con 15 días naturales de antelación a la prestación del servicio. Ante la falta de llamamiento por parte de la empresa, la persona trabajadora podrá reclamar en procedimiento de despido ante la Jurisdicción Social, iniciándose el plazo para ello desde el momento en que tuviese conocimiento de la falta de convocatoria. La incomparecencia injustificada de la persona trabajadora al llamamiento supondrá su renuncia al puesto de trabajo.

El llamamiento deberá contener, como mínimo, las condiciones de incorporación en cuanto a jornada, horario, salario y fecha de incorporación.

Las empresas trasladarán a la representación legal de las personas trabajadoras, durante el mes de enero, el calendario con las previsiones de llamamiento anual o, en su caso, semestral.

Se presumirá no efectuado el llamamiento cuando la persona trabajadora se viera preterida por la contratación de otra con menor antigüedad en la empresa en el mismo puesto y grupo profesional.

La contratación fija discontinua podrá celebrarse a tiempo parcial, de conformidad con lo establecido en el artículo 16.5 ET.

Las personas trabajadoras con contrato fijo discontinuo no podrán sufrir perjuicio por el ejercicio de los derechos de conciliación, ausencias con derecho a reserva de puesto de trabajo y otras causas justificadas en base a derechos reconocidos en la Ley o en el Convenio Colectivo.

Artículo 17. Período de prueba.
El periodo de prueba máximo será de 2 meses, en el que la persona trabajadora de finca urbana tendrá los derechos y obligaciones derivados del puesto de trabajo que desempeñe, excepto los derivados del disfrute de casa-habitación en el caso de los porteros y de los derivados de la resolución laboral, que podrá producirse a instancia de cualquiera de las partes en el transcurso de la misma.

Artículo 18. Extinción del contrato de trabajo.
Quedará rescindido el contrato de trabajo, sin obligación de indemnización, en los casos siguientes:

a) Por mutuo acuerdo entre las partes.

b) Por renuncia de la persona trabajadora, debiendo mediar un preaviso mínimo de quince días naturales. El incumplimiento por parte de la persona trabajadora de la obligación de preavisar con la indicada antelación dará derecho a la empresa a descontar de la liquidación del mismo el importe de un día por cada día de retraso del preaviso.

c) Por muerte, gran invalidez o invalidez permanente total o absoluta.

d) Por jubilación de la persona trabajadora, debiendo mediar un preaviso por escrito de 30 días naturales. Su incumplimiento dará derecho a la empresa a realizar el descuento a que se refiere el apartado d) de este artículo.

e) Por despido procedente de la persona trabajadora.

Capítulo IV

Jornadas, descansos, vacaciones, licencias y permisos

Artículo 19. Jornada.
La jornada de trabajo será de 40 horas semanales en 2023 y 2024, distribuidas de lunes a viernes. La jornada de trabajo será de 39 horas semanales, distribuidas de lunes a viernes, a partir de 2025.

Los empleados de fincas urbanas con jornada completa disfrutarán cada día de trabajo de un período de descanso, no computable como trabajo efectivo, de una hora para efectuar la comida, que se fijará de acuerdo con la propiedad, entre las trece y treinta y las quince y treinta.

En los días de Nochebuena y Nochevieja solo se trabajará la jornada de mañana.

Las horas que excedan del cómputo global antedicho, tendrán la consideración de horas extraordinarias. Se deben compensar, a elección de la persona trabajadora, con períodos de descanso o con una cantidad de 12 euros cada hora en el año 2023, siendo actualizado con la subida salarial cada año. La aceptación de la realización de horas extraordinarias será voluntaria, salvo las referidas a fuerza mayor.

Artículo 20. Descansos.
El descanso semanal será de 48 horas ininterrumpidas que incluirá el sábado y el domingo, con independencia de los festivos establecidos por la norma laboral vigente.

Artículo 21. Vacaciones.
Las personas trabajadoras de fincas urbanas, a partir de 2024, tendrán unas vacaciones de treinta días naturales o 22 laborables retribuidos no sustituibles por compensación económica.

El período de vacaciones estará comprendido entre los meses de julio a septiembre, ambos inclusive, salvo acuerdo en contrario de las partes.

La retribución de las vacaciones será de una mensualidad total ordinaria, excluido el plus de transporte y basuras.

En ningún caso las vacaciones podrán comenzar en festivo, domingo o día de descanso.

Se interrumpe el disfrute de las vacaciones si la persona trabajadora cayera en situación de incapacidad temporal durante su disfrute, desde dicho momento y mientras dura la I.T., así como no comenzará el cómputo de vacaciones si en el momento de iniciar las mismas la persona trabajadora se encontrara en situación de Incapacidad Temporal, pudiéndolas disfrutar una vez finalice su incapacidad y siempre que no hayan transcurrido más de 18 meses a partir del final del año en que se han originado.

Cuando el periodo de vacaciones fijado en el calendario de vacaciones de la empresa coincida en el tiempo con una incapacidad temporal derivada del embarazo, el parto o la lactancia natural o con el periodo de suspensión del contrato de trabajo previsto en los apartados 4, 5 y 7 del artículo 48, se tendrá derecho a disfrutar las vacaciones en fecha distinta a la de la incapacidad temporal o a la del disfrute del permiso que por aplicación de dicho precepto le correspondiera, al finalizar el periodo de suspensión, aunque haya terminado el año natural a que correspondan.

De no existir acuerdo, la propiedad determinaría un período de quince días dentro del año natural y el trabajador/a el otro periodo.

El período de disfrute de vacaciones será comunicado por escrito con una antelación mínima de dos meses.

Este período de vacaciones se computará por un año natural.

Toda persona trabajadora con menos de un año al servicio de la empresa disfrutará la parte proporcional de vacaciones en relación con la fecha de ingreso y el 31 de diciembre. En estos casos, no será de aplicación lo dispuesto en el párrafo segundo en cuanto al disfrute preferente en verano, así como la comunicación previa de dos meses, debiendo comunicar la propiedad con quince días de antelación la fecha de su disfrute.

Artículo 22. Permisos retribuidos.
Los/as empleados/as de fincas urbanas previo aviso y justificación, podrán ausentarse del trabajo con derecho a remuneración por alguno de los motivos y tiempo siguientes:

a) Un día en caso de matrimonio, bautizo o comunión de hijos/as.

b) El personal tendrá derecho al uso de hasta ocho horas retribuidas al año para asistir a consultas médicas, debiendo avisar con la mayor antelación posible y debiendo presentar la justificación oportuna. No obstante, las personas trabajadoras procurarán adaptar, cuando así resulte posible, sus horas de visitas médicas a sus tiempos de descanso.

c) El personal dispondrá de una bolsa de diez horas retribuidas al año para acompañamiento de familiares, hasta segundo grado de consanguinidad o afinidad, a las consultas médicas oportunas, previo aviso y justificación.

d) El tiempo necesario para realizar exámenes oficiales, así como para la obtención del carnet de conducir.

e) Tres días laborables en caso de fallecimiento de cónyuge, pareja de hecho, hijos/as, padre y madre y hermanos/as de uno y otro cónyuge o pareja de

hecho. Ampliables a cuatro días por desplazamiento fuera de la Comunidad de Madrid.

f) Cinco días por accidente o enfermedad graves, hospitalización o intervención quirúrgica sin hospitalización que precise reposo domiciliario del cónyuge, pareja de hecho o parientes hasta el segundo grado por consanguineidad o afinidad, incluido el familiar consanguíneo de la pareja de hecho, así como de cualquier otra persona distinta de las anteriores, que conviva con la persona trabajadora en el mismo domicilio y que requiera el cuidado efectivo de aquella.

   En los casos de hospitalización, el personal podrá disfrutar de los días que le correspondan de manera discontinua, mientras dure esta situación y hasta ocho días después del alta hospitalaria, previo aviso y justificación.

g) Cuatro días retribuidos para ausentarse del trabajo por causa de fuerza mayor, cuando sea necesario por motivos familiares urgentes e imprevisibles, en caso de enfermedad o accidente que hagan indispensable su presencia inmediata, debiéndolo justificar.

g) Quince días naturales en caso de matrimonio o inscripción de pareja de hecho, que no se podrán diferir, pudiendo ser acumulados al período de vacaciones, en su caso, por mutuo acuerdo.

h) Un día por traslado del domicilio habitual.

i) Por el tiempo indispensable, para el cumplimiento de un deber inexcusable de carácter público y personal. Cuando conste en una norma legal o convencional un período determinado, se estará a lo que esta disponga en cuanto a duración de la ausencia y su compensación económica.

   Cuando el cumplimiento del deber antes referido suponga la imposibilidad de la prestación del trabajo debido en más del 20% de las horas laborables en un período de tres meses, podrá la empresa pasar al trabajador/a afectado a la situación de excedencia regulada en el artículo 46.1 ET.

   En el supuesto de que el trabajador/a por cumplimiento del deber o desempeño del cargo perciba una indemnización, se descontará el importe de la misma del salario a que tuviera derecho en la Empresa.

j) Para realizar funciones sindicales o de representación del personal en los términos establecidos legal o convencionalmente.

   A los efectos previstos en este artículo, tendrá la misma equiparación que la figura del cónyuge la persona que hubiera venido conviviendo con el/la trabajador/a de forma permanente en análoga relación de afectividad del cónyuge, así como las parejas de hecho debidamente constituidas.

Asimismo, y para los efectos de lo dispuesto en el presente artículo se incluye dentro del concepto hijo/a, tanto al consanguíneo, como al adoptivo y/o al acogido con fines adoptivos.

Artículo 23. Conciliación de la vida familiar y laboral.

1. Las personas trabajadoras, tendrán derecho a ausentarse de su puesto de trabajo, con derecho a remuneración, por el tiempo indispensable para la realización de exámenes prenatales y técnicas de preparación al parto y, en los casos de adopción, guarda con fines de adopción o acogimiento, para la asistencia a las preceptivas sesiones de información y preparación y para la realización de los preceptivos informes psicológicos y sociales previos a la declaración de idoneidad, siempre, en todos los casos, que deban tener lugar dentro de la jornada de trabajo.

2. Lactancia: En los supuestos de nacimiento, adopción, guarda con fines de adopción o acogimiento, de acuerdo con el artículo 45.1.d) ET, las personas trabajadoras tendrán derecho a una hora de ausencia del trabajo, que podrán dividir en dos fracciones, para el cuidado del lactante hasta que este cumpla nueve meses. La duración del permiso se incrementará proporcionalmente en los casos de nacimiento, adopción, guarda con fines de adopción o acogimiento múltiples.

A voluntad del trabajador/a podrá sustituir este derecho por una reducción de la jornada normal en media hora con la misma finalidad o bien disfrutarse acumulándolo en un solo periodo de 15 días naturales.

La reducción de jornada contemplada en este apartado constituye un derecho individual de las personas trabajadoras sin que pueda transferirse su ejercicio al otro progenitor, adoptante, guardador o acogedor. No obstante, si dos personas trabajadoras de la misma empresa ejercen este derecho por el mismo sujeto causante, la dirección empresarial podrá limitar su ejercicio simultáneo por razones justificadas de funcionamiento de la empresa, que deberá comunicar por escrito.

Cuando ambos progenitores, adoptantes, guardadores o acogedores ejerzan este derecho con la misma duración y régimen, el periodo de disfrute podrá extenderse hasta que el lactante cumpla doce meses, con reducción proporcional del salario a partir del cumplimiento de los nueve meses.

3. Quien por razones de guarda legal tenga a su cuidado directo algún menor de 12 años o una persona con discapacidad, que no desempeñe actividad retribuida, tendrá derecho a una reducción de la jornada de trabajo, con la disminución proporcional del salario entre, al menos un octavo y un máximo de la mitad de la duración de aquella.

   Tendrá el derecho a reducción de jornada (entre un octavo y un medio) también para quienes precisen encargarse del cuidado directo de un familiar que no pueda valerse por sí mismo, hasta el segundo grado de consanguinidad del cónyuge o pareja de hecho, incluido el familiar consanguíneo de la pareja de hecho, siempre que no existieran familiares por consanguineidad directa hasta el segundo grado.

   La concreción horaria y la determinación del periodo de disfrute del permiso de lactancia y de la reducción de jornada, previstos en este apartado, corresponderá al trabajador/a, dentro de su jornada ordinaria. El/la trabajador/a deberá preavisar al empresario con quince días de antelación la fecha en que se reincorporará a su jornada ordinaria.

4. Las personas trabajadoras tendrán derecho a un periodo de excedencia de duración no superior a tres años para atender el cuidado de cada hijo, tanto cuando lo sea por naturaleza, como por adopción, o en los supuestos de guarda con fines de adopción o acogimiento, tanto permanente, a contar desde la fecha de nacimiento o, en su caso, de la resolución judicial, o administrativa.

   También tendrán derecho a la citada excedencia, las personas trabajadoras para atender el cuidado de un familiar, hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad que, por razones de edad, accidente enfermedad o discapacidad, no pueda valerse por sí mismo y no desempeñe actividad retribuida.

   En ambos casos el periodo de excedencia será computable a efectos de antigüedad y el trabajador/a tendrá derecho a la asistencia a cursos de formación, así como la reserva del puesto de trabajo.

5. Las personas trabajadoras tendrán derecho a un permiso parental, para el cuidado de hijo, hija o menor acogido por tiempo superior a un año, hasta el momento en que el menor cumpla ocho años. Este permiso, que tendrá una duración no superior a ocho semanas, continuas o discontinuas, podrá disfrutarse a tiempo completo, o en régimen de jornada a tiempo parcial.

   Corresponderá a la persona trabajadora especificar la fecha de inicio y fin del disfrute o, en su caso, de los períodos de disfrute, debiendo comunicarlo a la empresa con una antelación de diez días, salvo fuerza mayor, teniendo en cuenta la situación de aquella y las necesidades organizativas de la empresa. En caso de que dos o más personas trabajadoras generasen este derecho por el mismo sujeto causante, la empresa podrá aplazar la concesión del permiso por un período razonable, justificándolo por escrito y después de haber ofrecido una alternativa de disfrute igual de flexible.

6. Suspensión con reserva de puesto de trabajo.
   El nacimiento, que comprende el parto y el cuidado de menor de doce meses, suspenderá el contrato de trabajo de la madre biológica durante 16 semanas, de las cuales serán obligatorias las seis semanas ininterrumpidas inmediatamente posteriores al parto, que habrán de disfrutarse a jornada completa, para asegurar la protección de la salud de la madre.

   El nacimiento suspenderá el contrato de trabajo del progenitor distinto de la madre biológica durante 16 semanas, de las cuales serán obligatorias las seis semanas ininterrumpidas inmediatamente posteriores al parto, que habrán de disfrutarse a jornada completa, para el cumplimiento de los deberes de cuidado previstos en el Código Civil.

   En los casos de parto prematuro y en aquellos en que, por cualquier otra causa, el neonato deba permanecer hospitalizado a continuación del parto, el periodo de suspensión podrá computarse, a instancia de la madre biológica o del otro progenitor, a partir de la fecha del alta hospitalaria. Se excluyen de dicho cómputo las seis semanas posteriores al parto, de suspensión obligatoria del contrato de la madre biológica.

   En los casos de parto prematuro con falta de peso y en aquellos otros en que el neonato precise, por alguna condición clínica, hospitalización a continuación del parto, por un periodo superior a siete días, el periodo de suspensión se ampliará en tantos días como el nacido se encuentre hospitalizado, con un máximo de trece semanas adicionales, y en los términos en que reglamentariamente se desarrolle.

   En el supuesto de fallecimiento del hijo o hija, el periodo de suspensión no se verá reducido, salvo que, una vez finalizadas las seis semanas de descanso obligatorio, se solicite la reincorporación al puesto de trabajo.

La suspensión del contrato de cada uno de los progenitores por el cuidado del menor, una vez transcurridas las primeras seis semanas inmediatamente posteriores al parto, podrá distribuirse a voluntad de aquellos, en períodos semanales a disfrutar de forma acumulada o interrumpida y ejercitarse desde la finalización de la suspensión obligatoria posterior al parto hasta que el hijo o la hija cumpla doce meses. No obstante, la madre biológica podrá anticipar su ejercicio hasta cuatro semanas antes de la fecha previsible del parto. El disfrute de cada período semanal o, en su caso, de la acumulación de dichos períodos, deberá comunicarse a la empresa con una antelación mínima de quince días.

Este derecho es individual de la persona trabajadora sin que pueda transferirse su ejercicio al otro progenitor.

La suspensión del contrato de trabajo, transcurridas las primeras seis semanas inmediatamente posteriores al parto, podrá disfrutarse en régimen de jornada completa o de jornada parcial, previo acuerdo entre la empresa y la persona trabajadora.

La persona trabajadora deberá comunicar a la empresa, con una antelación mínima de quince días, el ejercicio de este derecho. Cuando los dos progenitores que ejerzan este derecho trabajen para la misma empresa, esta podrá limitar su ejercicio simultáneo por razones fundadas y objetivas, debidamente motivadas por escrito.

En los supuestos de adopción, de guarda con fines de adopción y de acogimiento, de acuerdo con el artículo 45.1.d) ET, la suspensión tendrá una duración de dieciséis semanas para cada adoptante, guardador o acogedor. Seis semanas deberán disfrutarse a jornada completa de forma obligatoria e ininterrumpida inmediatamente después de la resolución judicial por la que se constituye la adopción o bien de la decisión administrativa de guarda con fines de adopción o de acogimiento.

Las diez semanas restantes se podrán disfrutar en períodos semanales, de forma acumulada o interrumpida, dentro de los doce meses siguientes a la resolución judicial por la que se constituya la adopción o bien a la decisión administrativa de guarda con fines de adopción o de acogimiento. En ningún caso un mismo menor dará derecho a varios periodos de suspensión en la misma persona trabajadora. El disfrute de cada período semanal o, en su caso, de la acumulación de dichos períodos, deberá comunicarse a la empresa con una antelación mínima de quince días. La suspensión de estas diez semanas se podrá ejercitar en régimen de jornada completa o a tiempo parcial, previo acuerdo entre la empresa y la persona trabajadora afectada. En los supuestos de adopción internacional, cuando sea necesario el desplazamiento previo de los progenitores al país de origen del adoptado, el periodo de suspensión previsto para cada caso en este apartado podrá iniciarse hasta cuatro semanas antes de la resolución por la que se constituye la adopción.

En el supuesto de discapacidad del hijo o hija en el nacimiento, adopción, en situación de guarda con fines de adopción o de acogimiento, la suspensión del contrato tendrá una duración adicional de dos semanas, una para cada uno de los progenitores. Igual ampliación procederá en el supuesto de nacimiento, adopción, guarda con fines de adopción o acogimiento múltiple por cada hijo o hija distinta del primero.

En el supuesto de riesgo durante el embarazo o de riesgo durante la lactancia natural, en los términos previstos en el artículo 26 de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, la suspensión del contrato finalizará el día en que se inicie la suspensión del contrato por parto o el lactante cumpla nueve meses, respectivamente, o, en ambos casos, cuando desaparezca la imposibilidad de la trabajadora de reincorporarse a su puesto anterior o a otro compatible con su estado.

En el supuesto previsto en el artículo 45.1.n), el periodo de suspensión tendrá una duración inicial que no podrá exceder de seis meses, salvo que de las actuaciones de tutela judicial resultase que la efectividad del derecho de protección de la víctima requiriese la continuidad de la suspensión. En este caso, el juez podrá prorrogar la suspensión por periodos de tres meses, con un máximo de dieciocho meses.

Las personas trabajadoras se beneficiarán de cualquier mejora en las condiciones de trabajo a la que hubieran podido tener derecho durante la suspensión del contrato.

7. Las personas trabajadoras tienen derecho a la adaptación de la jornada si tienen personas dependientes a cargo. En concreto, siempre que acrediten deberes de cuidado respecto de los hijos mayores de 12 años, el cónyuge o pareja de hecho, familiares por consanguinidad hasta el segundo grado de la persona trabajadora, así como de otras personas dependientes cuando, estas últimas, convivan en el mismo domicilio y no puedan valerse por sí mismas.

Capítulo V

Retribuciones

Artículo 24. Salario base.
La retribución de las personas trabajadoras de fincas urbanas a tiempo completo estará constituida por una cantidad de 1.250 euros, a la que se añadirán los complementos salariales.

Las personas trabajadoras a tiempo parcial percibirán dicha cantidad en proporción a las horas trabajadas, teniendo en cuenta para realizar su cálculo, la jornada prevista de horas semanales para las personas trabajadoras a tiempo completo.

Artículo 25. Complementos salariales para porteros/as y conserjes.
El salario se incrementará, cuando se den los supuestos que a continuación se exponen, mediante las cuantías siguientes:

a) Por número de viviendas el salario base se incrementará en la cuantía que proceda según la siguiente escala:

- De 21 a 40 viviendas: 80 euros.
- De 41 a 70 viviendas: 125 euros.
- De 71 en adelante: 150 euros.

Este complemento salarial por el número de viviendas debe ser abonado a todos/as los/as trabajadores/as, computándose igualmente las oficinas y locales como viviendas. La vivienda del portero computará como una vivienda más a efectos de determinar este complemento salarial.

b) Cuando el empleado/a de finca urbana tuviera a su cargo trabajos especiales, tales como la retirada de las bolsas de basura de las viviendas y locales particulares, el cuidado y limpieza de los jardines anejos a la finca urbana en que preste servicios, la limpieza del garaje particular de la misma, la distribución de paquetería 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 que no deben ser inferiores a las siguientes cantidades:

- Por la retirada de la basura de las puertas de las viviendas, oficinas o locales que den acceso a la escalera o portal: 5,32 euros por vivienda, oficina o local y se permite su prorrateo. Este complemento se pagará exclusivamente al empleado/a que realice la función de recogida de basuras.

  Si la persona trabajadora percibiese el complemento de retirada de basura durante más de 6 meses al año, en los 11 meses anteriores a sus vacaciones, lo percibirá también en la nómina de su mes de vacaciones.

- Por la limpieza de garaje de la finca, percibirá por cada plaza la cantidad de 1,13 euros mensuales.

- Por el cuidado y limpieza de la zona ajardinada, se aplicará la siguiente escala:
  - Hasta 300 metros cuadrados: 55,06 euros.
  - Entre 301 y 1.000 metros cuadrados: 110,08 euros.
  - Más de 1.000 metros cuadrados: 165,12 euros.

- Por el cuidado y limpieza de cada una de las piscinas: 110,06 euros mensuales desde el día de la apertura hasta el cierre.

- Por mantenimiento y limpieza de zonas deportivas: 110,06 euros.

c) Plus de Nocturnidad: Las personas trabajadoras que realicen su jornada de trabajo entre las 22:00 y las 6:00 horas, de manera completa, percibirán un incremento salarial por nocturnidad consistente en el 6% del salario base vigente en cada momento.

En caso de que la jornada realizada dentro del horario nocturno no sea completa, se retribuirá en esa misma proporción, por las horas de jornada que se efectúen dentro del horario de 22:00 a 6:00 horas.

d) Plus de transporte: Los/as trabajadores/as de fincas urbanas con la categoría de Conserje y Vigilantes de garaje tendrán derecho a un complemento de un plus de transporte de 62,90 euros al mes. Dicha cantidad se abonará independientemente de la jornada laboral que se realice, siempre que acredite que debe desplazarse al menos dos kilómetros desde su domicilio hasta el puesto de trabajo.

e) Plus de distribución de paquetería: 30 euros mensuales, siempre que la persona trabajadora realice la distribución de la paquetería.

Artículo 26. Complemento de antigüedad.
Las personas trabajadoras percibirán un complemento personal por cada cinco años de servicio en la misma empresa, con un máximo de ocho quinquenios.

Tiene un importe del 3% sobre el salario base, incluido el complemento por número de viviendas, percibido por la persona trabajadora. El importe de cada quinquenio comenzará a devengarse a partir del día primero del mes en que se cumpla el quinquenio.

Artículo 27. Revisión salarial.
El incremento salarial para 2024: 3%.

Finalizado 2024, si el IPC interanual de diciembre de 2024 fuera superior a 3%, se aplicará un incremento adicional máximo del 1% con efecto de 1 de enero de 2025.

Incremento salarial para 2025: al resultado del incremento del párrafo anterior se aplicará un 3%.

Finalizado 2025, si el IPC interanual de diciembre de 2025 fuera superior a 3%, se aplicará un incremento adicional máximo del 1%, con efecto de 1 de enero de 2026.

Artículo 28. Complemento en especie.
Se considerará a todos los efectos salario en especie el uso y permanencia del portero en la vivienda o casa habitación comunitaria vinculada a su puesto de trabajo durante su relación laboral. Por este concepto el empleador tendrá derecho a deducir por este concepto un 9% sobre el salario base. En la nómina deberá incluirse este complemento, tributar y cotizar el mismo y finalmente deducirse en la correspondiente nómina.

Los porteros, en el mismo concepto de complemento en especie, disfrutarán de estas viviendas de los suministros gratuitos de luz y agua, hasta 40 kilovatios mensuales y 300 litros diarios, en el caso de estar centralizada le corresponderán 3 metros cúbicos mensuales de agua caliente 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.

La vivienda de los porteros/as con y sin jornada completa ha de reunir las necesarias condiciones de higiene y decoro, quedando vinculada a sus funciones. Cesará en su disfrute y habrá de desalojarla en el plazo de sesenta días naturales contados a partir de aquel en que se extinga el contrato de trabajo, pudiéndose ampliar de mutua acuerdo entre empresa y trabajador/a. Tendrá el carácter de residencia habitual del portero/a, sin que pueda utilizarse para reuniones de la comunidad u otros fines distintos de aquel.

Artículo 29. Cláusula de garantía salarial.
La aplicación de este convenio no supondrá en ningún caso una disminución de retribuciones al personal afectado por el mismo, por lo que quien viniera percibiendo una retribución superior a la establecida en este convenio, verá destinada dicha diferencia a su favor a un complemento denominado «transformación convenio», abonable en 14 pagas, que no será absorbible ni compensable y se verá incrementado en idénticos porcentajes que la subida del convenio.

Artículo 30. Gratificaciones extraordinarias.
Como complemento periódico de vencimiento superior al mes, se establecen para estos empleados dos gratificaciones extraordinarias anuales, equivalentes cada una de ellas a un mes del salario percibido por la persona trabajadora, excepto pluses de transporte, paquetería y zonas deportivas. No se incluirán en estas gratificaciones los complementos de recogida de basuras ni por piscinas. Deberán abonarse antes del 25 de junio y 15 de diciembre.

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

Períodos de devengo de las pagas extraordinarias:

- Paga de junio: del 1 de enero al 30 de junio.
- Paga de diciembre: del 1 de julio al 30 de diciembre.

Artículo 31. Recibo oficial.
La propiedad está obligada a entregar a estos empleados/as recibo oficial de pago de salarios, en el que constarán todos los conceptos, incluido lo referido al complemento en especie y los datos reglamentarios, de forma tal para que en su recibo consten todos los conceptos en los que se distribuye su salario y descuentos.

Las empresas quedarán obligadas a presentar al momento del cese del trabajador/a propuesta de finiquito, que deberá ser entregada previamente a la firma del mismo.

Capítulo VI

Otras percepciones

Artículo 32. Incapacidad temporal.
1. En caso de incapacidad temporal derivada de accidente laboral, la empresa abonará desde el primer día, a la persona trabajadora un suplemento en metálico hasta completar el 100% de la retribución.
2. Si la incapacidad temporal deriva de enfermedad común o accidente no laboral que requiera hospitalización percibirá un complemento salarial hasta completar el 100% de la retribución.

   En los demás casos de baja por incapacidad temporal, la empresa abonará un complemento salarial según los siguientes indicadores:

   a) Del día 1 a 3 de baja, una sola vez al año, el 50% de la base de cotización por contingencias comunes.
   b) Del día 4 al 20, hasta alcanzar el 80% de la citada base.
   c) Del 21 al 60, hasta alcanzar el 100% de la citada base.
   d) Del día 61 en adelante, de conformidad con lo dispuesto en la normativa general de la Seguridad Social.

Artículo 33. Accidente de trabajo.
En caso de muerte, incapacidad permanente total, absoluta o gran invalidez, derivadas de accidente de trabajo, se indemnizará al trabajador o trabajadora con una mensualidad, a los herederos o al afectado/a, respectivamente.

Artículo 34. Jubilación.
Las personas trabajadoras con contratos anteriores a 1 de agosto de 1993, con una antigüedad mínima en la finca de 38 años en 2023, 39 en 2024 y 40 en 2025, tienen derecho a una indemnización de 14 días por cada año que anticipen su jubilación a los 70 años.

Capítulo VII

Seguridad y salud

Artículo 35. Reconocimiento médico.
Las empresas facilitarán la realización de reconocimientos médicos, siendo el resultado del mismo totalmente confidencial.

Artículo 36. Prevención de riesgos laborales.
Se observarán las normas sobre seguridad y salud en el trabajo contenidas en la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, y demás disposiciones de desarrollo que la complementen, así como las que pudieran promulgarse en sustitución de estas.

La exposición a las condiciones ambientales de los lugares de trabajo no deberá suponer un riesgo para la seguridad y salud de las personas trabajadoras. A tal fin, dichas condiciones ambientales deberán ajustarse a la legislación vigente.

Todas las empresas del sector tendrán realizada, documentada y actualizada la evaluación de Riesgos Laborales, incluyendo los riesgos psicosociales y perspectiva de género, el Plan de Prevención en su caso y haber adoptado una forma de servicio de prevención.

Riesgos específicos en los trabajos de empleados/as de fincas urbanas:

a) Por las características del servicio, los vecinos puedan desconocer las funciones de las personas trabajadoras, ocasionando situaciones que afectan al clima laboral, derivando en fatiga mental y, en casos extremos, acoso laboral, moral e incluso abuso. En base a esto, las evaluaciones deberán incluir la evaluación psicosocial y con perspectiva de género, teniendo en consideración cuestiones como las relaciones interpersonales nulas o de mala calidad, falta de apoyo social, aislamiento, dificultad para dar respuesta a los requisitos exigidos, sobrecarga de trabajo, planificación inadecuada

de tareas, problemas de comunicación, poca o nula participación en la planificación del trabajo, órdenes contradictoras, falta de formación e información y de cauces para comunicar problemas laborales.

b) La formación de prevención deberá incluir situaciones de emergencia y manejo de nuevas tecnologías.

Capítulo VIII

Igualdad y no discriminación

Artículo 37. Principio de no discriminación e igualdad de trato.
Las partes firmantes de este convenio se comprometen a garantizar la no discriminación por razón de sexo, raza, edad, origen, nacionalidad, pertenencia étnica, orientación sexual, creencias, cultura, discapacidad o enfermedad y, por el contrario, velar por que la aplicación de las normas laborales no incurriera en supuesto de infracción alguna que pudiera poner en tela de juicio el cumplimiento estricto de los preceptos constitucionales.

La representación sindical tendrá derecho a recibir información, al menos anualmente, relativa a la aplicación en la empresa del derecho de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, entre la que se incluirán datos sobre la proporción de mujeres y hombres en los diferentes niveles profesionales, así como, en su caso, sobre las medidas que se hubieran adoptado para fomentar la igualdad entre mujeres y hombres en la empresa.

Los sistemas de selección, contratación, promoción y formación para acceder a un puesto de trabajo vacante o de nueva creación deben seguir pruebas y criterios objetivos con relación a los requerimientos del puesto de trabajo, de forma que en los perfiles exigidos no influya el país ni la cultura de procedencia de la persona.

Artículo 38. Acoso moral y sexual.
Se entiende por acoso moral toda conducta, práctica o comportamiento, realizada de modo sistemático o recurrente en el seno de una relación de trabajo, que suponga directa o indirectamente un menoscabo o atentado contra la dignidad de la persona trabajadora, a la que se intenta someter emocional y psicológicamente de forma violenta u hostil, y que persigue anular su capacidad, promoción profesional o su permanencia en el puesto de trabajo, afectando negativamente al entorno laboral.

El acoso sexual en el trabajo es toda conducta verbal o física, de naturaleza sexual desarrollada en el ámbito de organización y dirección de una empresa o en relación o como consecuencia de una relación de trabajo, realizada por la persona trabajadora que sabe o debe saber que es ofensiva y no deseada para la víctima, determinando una situación que afecta al empleo y a las condiciones de trabajo y/o creando un entorno laboral ofensivo, hostil, intimidatorio o humillante.

Todas las personas trabajadoras serán tratadas con la dignidad que corresponde a la persona y sin discriminación por razón de sexo, no permitiéndose el acoso sexual ni las ofensas basadas en el sexo, tanto físicas como verbales.

En cualquier caso, tales situaciones se tratarán con la máxima discreción y confidencialidad.

En la línea con la Recomendación de la Comunidad Europea 92 (131), relativa a la protección y a la dignidad del hombre y la mujer en el trabajo, la empresa se compromete a garantizar un ambiente laboral exento de acoso sexual, siendo su obligación prevenir estas situaciones y sancionarlas cuando sucedan.

Según el artículo 7.2 de la Ley Orgánica 3/2007, el acoso por razón de sexo se define como “cualquier comportamiento realizado en función del sexo de una persona, con el propósito o el efecto de atentar contra su dignidad y de crear un entorno intimidatorio, degradante u ofensivo”.

Serán conductas constitutivas de acoso por razón de sexo o de carácter discriminatorio, entre otras:

a) Aquellas que supongan un trato desfavorable hacia la persona, relacionado con el embarazo o con el cuidado de menores.

b) Las medidas organizacionales efectuadas en función del sexo o cualquier otra circunstancia enumerada en el apartado anterior, de una persona, con fines degradantes (exclusión, aislamiento, evaluación no equitativa del desempeño, asignación de tareas degradantes, sin sentido o por debajo de su capacidad profesional, etc.).

c) Comportamientos, conductas o prácticas que se tomen en función del sexo de una persona de forma explícita o implícita y que tengan efecto sobre el empleo o las condiciones de trabajo.

d) Ridiculizar a personas porque las tareas que asumen no se ajustan a su rol o estereotipo impuesto cultural o socialmente.

e) Chistes, burlas que ridiculicen el sexo.

f) Menospreciar el trabajo y la capacidad intelectual de las personas por circunstancias recogidas en el apartado anterior.

Artículo 39. Compromiso contra la violencia de género.
Las partes condenan la violencia de género ejercida sobre mujeres por parte de quienes sean o hayan sido sus cónyuges o de quienes estén o hayan estado ligados a ellas por relaciones similares de afectividad.

Por ello, la trabajadora que sufra dicha circunstancia tendrá derecho a:

1. Suspensión del contrato de trabajo y derecho a percibir la prestación de desempleo.
2. Las ausencias o faltas de puntualidad motivadas por las situaciones físicas o psicológicas derivadas de la violencia de género se consideran justificadas cuando así lo determinen los servicios sociales de atención o servicios de salud, según proceda, sin perjuicio de que dichas ausencias sean comunicadas por la trabajadora a la empresa a la mayor brevedad posible.
3. La persona trabajadora víctima de violencia de género podrá reordenar su tiempo de trabajo a través de la adaptación del horario, de la aplicación de un horario flexible, de la elección de turno o de cualquier otra forma de ordenación del tiempo de trabajo que se utilice en la empresa.

Capítulo IX

Formación

Artículo 40.
Las empresas informarán y facilitarán a sus trabajadores/as la formación necesaria, no pudiendo ser exigida fuera de la jornada laboral.

Las empresas quedan obligadas a facilitar al personal, antes de que empiece a desempeñar cualquier puesto de trabajo, información y formación acerca de los riesgos que en él puedan afectarle y sobre la forma, métodos y procesos que deben observarse para prevenirlos o evitarlos.

Ambas partes consideran la formación un pilar básico para el progreso en la carrera profesional de las personas trabajadoras, así como fuente de una mejora constante en la capacitación y desarrollo profesional y el mejor desempeño de las tareas y funciones.

Sobre la base de lo anterior, ambas partes acuerdan constituir una Comisión Sectorial de Formación a fin de elaborar, negociar y acordar las acciones más adecuadas para la formación de las personas trabajadoras dentro del ámbito de aplicación del convenio.

Capítulo X

Derechos sindicales

Artículo 41.
Dada la especificidad del sector, al ser la mayoría de empresas de un solo trabajador/a, aquellos/as que sean designados por las organizaciones sindicales para formar parte de la negociación y, en su caso, de la comisión paritaria, gozarán del derecho de permiso retribuido para el cumplimiento de sus funciones.

Capítulo XI

Faltas y sanciones

Artículo 42. Faltas y sanciones.
Corresponde a la propiedad del inmueble, presidente de la comunidad de propietarios, cooperativa, el sancionar, en su caso, las acciones u omisiones realizadas por los empleados/as de fincas urbanas en el ejercicio de sus funciones.

Las faltas se clasificarán:

A. Leves.

B. Graves.

C. Muy graves.

Prescribiendo en su caso a los 10, 20, y 60 días respectivamente, contados a partir de su comisión o en su defecto desde la fecha en que se haya tenido conocimiento de los hechos.

A. Faltas leves:
Se considerarán faltas leves aquellas que produzcan perturbación ligera en los servicios a cargo del trabajador/a y las quejas reiteradas de los vecinos ocupantes de la casa, titulares del contrato de arrendamiento, copropietarios, etc., ya sea vivienda o local de negocio.

B. Faltas graves:

1. La falta de aseo, tanto en su persona como en las dependencias a su cargo.
2. La desobediencia, indisciplina o negligencia inexcusable en el trabajo.
3. La falta de respeto de palabra u obra al propietario, presidente de la comunidad o cooperativa, administrador, inquilinos, copropietarios del edificio y personal de las familias que con ellos convivan.
4. La ruptura de la reserva obligada en relación al buen nombre de la finca y de sus habitantes.
5. La reiteración de faltas leves.

C. Faltas muy graves:

1. El abandono notorio de la vigilancia del edificio, elementos comunes y demás deberes a su cargo.
2. La reincidencia en la comisión de faltas graves.
3. Los malos tratos de palabra u obra al propietario, presidente de la comunidad cooperativa, administrador o moradores del edificio o sus familiares con los que convivan, así como sus empleados/as.
4. El fraude, robo, o hurto, o la retención indebida de los objetos entregados a su custodia.
5. Cualquier otra falta grave contra la moral, la propiedad o las personas.

Las acciones u omisiones punibles en que incurran las personas trabajadoras se calificarán, atendiendo a su importancia, reincidencias e intenciones, en leves, graves y muy graves. Las sanciones que procede imponer serán las siguientes:

- Por faltas leves: amonestación verbal o escrita.
- Por faltas graves: suspensión de empleo y sueldo de uno a quince días.
- Por faltas muy graves: suspensión de empleo y sueldo de 16 a 60 días o despido.

Procedimiento sancionador:
Para proceder a la imposición de las anteriores sanciones, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

Para la imposición de sanciones a los representantes legales de las personas trabajadoras, será obligatorio abrir expediente contradictorio cuando se trate de faltas graves o muy graves, siendo preceptiva la audiencia del interesado y la de la sección sindical, o sindicatos, de la representación a la que la persona trabajadora pertenezca.

Capítulo XII

Inaplicación de las condiciones de trabajo

Artículo 43.
La inaplicación de las condiciones de trabajo establecidas en el presente convenio colectivo podrá producirse respecto a las materias y causas señaladas en el art. 82.3 ET y durante un plazo máximo que no podrá exceder de la vigencia del presente convenio colectivo.

La solicitud de descuelgue la iniciará el empresario, quien la comunicará a la representación legal de las personas trabajadoras, así como a la Comisión Paritaria del Convenio Colectivo; en los supuestos de ausencia de representación legal de las personas trabajadoras en la empresa, la comunicación será a las Organizaciones sindicales más representativas. Tras un periodo de consultas mínimo de quince días, en caso de finalizar el periodo de consultas con acuerdo, este deberá ser notificado a la Comisión Paritaria del Convenio Colectivo y a la autoridad laboral. El acuerdo determinará con exactitud las medidas adoptadas y su duración.

En caso de desacuerdo, la discrepancia se someterá a la comisión paritaria del Convenio Colectivo que mediará y buscará salidas al conflicto que se plantee. Dicha comisión dispondrá de un plazo máximo de siete días para pronunciarse, a contar desde que la discrepancia fuera planteada.

En caso de no alcanzarse un acuerdo, las partes se someterán al procedimiento de mediación ante el IRMA, incluido el compromiso de acudir voluntariamente a un arbitraje vinculante, en cuyo caso el laudo arbitral tendrá la misma eficacia que los acuerdos en periodo de consultas y solo será recurrible conforme al procedimiento y en base a los motivos establecidos en el artículo 91 ET.

Capítulo XIII

Solución autónoma de conflictos laborales

Artículo 44.
Las discrepancias producidas en el seno de la Comisión Paritaria del convenio colectivo, así como la solución de los conflictos que afecten a las personas trabajadoras y empresas incluidas en su ámbito de aplicación, se solventarán de acuerdo con los procedimientos regulados en el Acuerdo Interprofesional sobre sistema de solución autónoma de conflictos laborales en la Comunidad de Madrid y en su Reglamento.

NOTAS

NOTAS

NOTAS



COORDINACIÓN ACTIVIDADES EMPRESARIALES

LA COMUNIDAD COMO TITULAR DEL CENTRO DE TRABAJO

La Comunidad de Propietarios, como titular del centro de trabajo, debe asumir la coordinación de actividades empresariales e informar de los riesgos, medidas preventivas y medidas de emergencia a todas las empresas y trabajadores autónomos que contrate.

ACTUACIONES

ASPY

El servicio de Asesoramiento para la Coordinación de Actividades Empresariales de Conversia cuenta con el aval de Aspy Prevención, que se encargará de dar soporte al conocimiento y la prevención de los riesgos derivados de la contratación y subcontratación empresarial en la Comunidad de Propietarios.

INFORME TÉCNICO

Elaboración del informe técnico de identificación de riesgos, así como de definición de medidas preventivas y de emergencia.

FICHA PREVENTIVA

Elaboración de las fichas informativas de los riesgos en atención a los puestos de trabajo del personal concurrente.

GESTIÓN CON PRESTADORES DE SERVICIO

Entrega de documentación referente a las fichas preventivas a todos los prestadores de servicio de la Comunidad.

CURSO ONLINE

CURSO COORDINACIÓN DE ACTIVIDADES EMPRESARIALES Y PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES

- Información al Presidente de la Comunidad de Propietarios para facilitar la correcta coordinación de actividades empresariales, con el objetivo de capacitarle en el buen desarrollo de sus funciones.
- Formación específica en materia de protección de datos orientada al Presidente de la Comunidad de Propietarios.

SELLO IDENTIFICATIVO

Identifica que la Comunidad de Propietarios está siendo asesorada para la correcta implantación de las directrices, pautas y medidas a aplicar para la coordinación de actividades empresariales.

ASESORAMIENTO JURÍDICO

Asesoramiento jurídico en cuanto a las dudas que puedan surgir en referencia a la normativa sobre Coordinación de Actividades Empresariales.

SEGURO RESPONSABILIDAD CIVIL

Cubrimos las posibles sanciones ocasionadas por deficiencias en el servicio de cumplimiento normativo, cuya responsabilidad sea atribuible a Conversia.

DEFENSA JURÍDICA

Asistencia jurídica ante inspecciones de la Autoridad de Control o por reclamaciones o denuncias de terceros, por vulneración de la normativa.

CONSULTORÍA A TU MEDIDA Y ALCANCE
902 877 192 · www.conversia.es · info@conversia.es

CONVERSIA

PICÓN & ASOCIADOS
ABOGADOS

¿ESTÁN SUS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS ADAPTADAS A LA NORMATIVA DE PROTECCIÓN DE DATOS (LOPD)?

ABOGADOS EXPERTOS EN
PROTECCIÓN DE DATOS

SOLICITE PRESUPUESTO SIN COMPROMISO

Desde hace más de 20 años, Picón y Asociados Abogados es proveedor de los servicios de protección de datos del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid.

Picón y Asociados está formado exclusivamente por Abogados, licenciados con Máster en protección de datos y Delegados de Protección de Datos Certificados.

www.piconyasociados.es



CONVENIO CON EL COLEGIO PROFESIONAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MADRID

Precio por comunidad: 35,00€
Precio por administrador: 0,00€

** Los tramos de precios del Convenio están accesibles en el Escritorio de Colegiados.*

www.piconyasociados.es/CAFMADRID

el. 91 457 56 14
ax. 91 561 57 47

C/Hermanos Pinzón, 3, bajo. 28036. Madrid
picon@piconyasociados.es