

Madrid, enero 2011

Estimada Presidencia:

Como es habitual, le trasladamos a continuación información de carácter general que afecta a las Comunidades de Propietarios, por si le fuera de utilidad. Aprovechamos la presente para desearle un Feliz año 2011, poniéndonos a su entera disposición para todo cuanto precise. Atte.

Gestin, S. A. P

Asunto: convenio laboral de empleados de fincas urbanas

El vigente Convenio Laboral de Empleados de Fincas Urbanas para la Comunidad de Madrid, cuya vigencia se establecía para el periodo 2001-2003, al no haber sido renovado, le es de aplicación lo dispuesto en su artículo 4, prorrogándose en sus propios términos hasta la firma de un nuevo convenio.

En consecuencia con lo indicado en el apartado anterior y de acuerdo con lo previsto en las Disposiciones Transitorias Segunda y Tercera del citado Convenio Laboral, una vez conocido el Índice de Precios al Consumo interanual al mes de noviembre de 2010 (2,3%), a partir del 1 de enero de 2011 se incrementará el citado porcentaje a los siguientes conceptos salariales:

SALARIO BASE INICIAL

El salario base inicial mensual de los empleados de fincas urbanas en todas sus categorías y a tiempo completo será de 571,01 €.

Los trabajadores a tiempo parcial lo percibirán proporcionalmente a las horas contratadas en relación con la jornada ordinaria de 40 horas semanales.

DESCUENTOS POR CASA-HABITACIÓN

Los casos de porteros con jornada completa e ingresos brutos anuales (excluidas las cantidades que por horas y pagas extraordinarias pudiera percibir), entre 10.071,30 y 11.078,40 euros las deducciones que podrán efectuarse por el disfrute de la casa-habitación serán las siguientes:

Importe retribuciones anuales(excepto pagas extras)	Deducciones (euros)
Hasta 10.071,30	0
De 10.071,31 a 10.172,00	8,38
De 10.172,01 a 10.272,71	16,78
De 10.272,72 a 10.373,42	25,16
De 10.373,43 a 10.474,14	33,57
De 10.474,15 a 10.574,83	41,95
De 10.574,84 a 10.675,57	50,36
De 10.675,58 a 10.776,24	58,74
De 10.776,25 a 10.876,97	67,16
De 10.876,98 a 10.977,71	75,53
De 10.977,72 a 11.078,40	83,93

Si el importe de las retribuciones anuales (excepto pagas extraordinarias), supera el importe máximo indicado en la tabla anterior, el descuento de casa-habitación será del 15 por 100 sobre el salario base inicial ($571,01 * 15\%$)= 85,65 €.

En el caso de porteros a tiempo parcial, no es de aplicación la tabla anterior, pudiéndose aplicar como descuento por disfrute de casa habitación el 15 por 100 de su salario base inicial.

COMPLEMENTOS SALARIALES

Cuando el empleado de finca urbana tuviera a su cargo trabajos especiales, tales como la retirada de las bolsas de basuras de las viviendas y locales particulares, el cuidado y limpieza de los jardines anejos a la finca urbana en que preste servicios, o del garaje particular de la misma o cualquier otro servicio análogo, percibirá, como complemento de puesto de trabajo, una cantidad en la cuantía que se pacte con la propiedad y que se fijará en razón de la clase y extensión de tales servicios que no deben ser inferiores a las siguientes cantidades:

RETIRADA DE BASURAS

Por la retirada de la basura de las puertas de las viviendas, oficinas o locales que den acceso a la escalera o portal 4,25 euros en al año 2011, por propietario y mes.

GARAJE

Por el cuidado del Garaje de la finca, cuando este es anejo inseparable a las viviendas, realizando la limpieza y vigilancia de los elementos integrantes del mismo tales como escaleras, ascensores, montacargas, motores o cualquier otro servicio del garaje, percibirá durante el año 2011 por cada plaza de garaje la cantidad de 0,89 euros mensuales.

JARDÍN

Por la atención, cuidado y limpieza de la zona ajardinada, se aplicará la siguiente escala:

- Hasta 300 metros cuadrados (44,03 euros) mensuales.
- De 301 a 1000 metros cuadrados (88,06 euros) mensuales.
- Mas de 1000 metros cuadrados (132,10 euros) mensuales.

No tendrán la consideración de jardín, las jardineras y macetas existentes en los elementos comunes.

PISCINA

Por la atención y cuidado 83,87 euros por piscina y mes o fracción de este, en periodo de funcionamiento de las mismas durante el año 2011.

CORRESPONDENCIA

Por repartir la correspondencia en los casos que no existieran casilleros o estos en su conjunto no reúnan las condiciones mínimas exigibles para tal fin, 19,30 euros mensuales durante el año 2011.

UTILIZACIÓN TELÉFONO PROPIO

Tendrá derecho a percibir por la utilización de teléfono propio en interés de la comunidad o propiedad, la cantidad de 5,93 euros mensuales, durante el año 2011.

PLUS DE TRANSPORTE

Los empleados de fincas urbanas en sus categorías de conserje, limpiador/a, jardinero, vigilante y controlador, en el caso que su domicilio particular y la finca donde presta sus servicios disten en más de 2 Kms., tendrá derecho a un complemento de plus de transporte de 50,32 € mensuales durante el año /11.

JUBILACIÓN

Para que los trabajadores con contratos anteriores a 1º de agosto de 1993 puedan tener derecho a la indemnización por jubilación prevista en el Artículo 52 del Convenio, será requisito necesario tener en el año 2011, una antigüedad mínima en la finca de 26 años. (La indemnización prevista es de 14 días por cada año que anticipen su jubilación a los 70 años).

Asunto : Contadores divisionarios de agua.

La Dirección General del Agua del Área de Gobierno de Medio de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Madrid, en relación a la obligatoriedad de las Comunidades de Propietarios y edificios en arrendamiento de proceder a la instalación de contadores individuales de agua en el municipio de Madrid, a modo de recordatorio ha remitido la siguiente información:

A raíz de la publicación de la Ordenanza de Gestión y Uso Eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid con entrada en vigor el 6 de julio de 2006, establece en su artículo 10 lo siguiente:

“1. Cada vivienda, local establecimiento o unidad de consumo susceptible de individualización deberá disponer de un contador individual de agua.

2. Las viviendas ya existentes dispondrán de un máximo de adaptación de tres años a contar desde la entrada en vigor de la presente Ordenanza. (Cuyo plazo finalizó el 6 de julio de 2009)

3. Cuando los edificios de viviendas cuenten con un sistema de agua caliente centralizada deberá instalarse, además, un contador individual de agua caliente.

En caso de que las Comunidades de Propietarios del municipio de Madrid incumplan esta obligación, podrán ser objeto de las sanciones correspondientes.”

Asunto: Ley antitabaco.

Extractamos a continuación detalles de la Ley 42/2010, de 30 de diciembre, por la que se modifica la Ley 28/2005, de 26 de diciembre, de medidas sanitarias frente al tabaquismo..... que pueden afectar a las Comunidades de propietarios y edificios en régimen de arrendamiento (en algún caso se menciona el artículo relativo a ley 28/2005 para mayor claridad.) y cuya entrada en vigor ha sido 2 de enero 2011.

En el Preámbulo de la ley se expone:

“La ley 28/2005...supuso un hito en la lucha contra el tabaquismo, tanto en lo que se refiere a la prohibición de fumar en lugares públicos como a las medidas encaminadas a potenciar la deshabituación del tabaco y a tratar de erradicar a medio y largo plazo el hábito de fumar.

Transcurridos más de cuatro años de aplicación de la Ley, es patente, como se desprende de diversos estudios realizados al respecto, la necesidad de avanzar en la protección de la salud de los ciudadanos ampliando la prohibición de fumar en espacios públicos cerrados y colectivos...

... Dos son los grupos especialmente beneficiados de esta medida. Por un lado, el de menores, grupo sensible de población que está expuesto al humo del tabaco en los lugares públicos cerrados....

Modificaciones de la ley 28/2005 de 26 de diciembre:

- Uno. Se añaden una nueva letra e) al artículo 2.... A los efectos de esta Ley, se entiende:
e) Espacios de uso público: lugares accesibles al público en general o lugares de uso colectivo, con independencia de su titularidad pública o privada....

- El artículo 7 queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 7. *Prohibición de fumar(recogemos únicamente las que nos afectan)*

- a) Centros de trabajo públicos y privados, salvo en los espacios al aire libre.
- d) Centros docentes y formativos, salvo en los espacios al aire libre de los centros universitarios y de los exclusivamente dedicados a la formación de adultos, siempre que no sean accesos inmediatos a los edificios o aceras circundantes.
- f) Zonas destinadas a la atención directa al público.
 - i) Centros de ocio o esparcimiento, salvo en los espacios al aire libre.
 - m) Ascensores y elevadores.
 - n) y otros espacios cerrados de uso público de reducido tamaño. Se entiende por espacio de uso público de reducido tamaño aquel que no ocupe una extensión superior a cinco metros cuadrados.
 - s) Cualquier otro lugar en el que, por mandato de esta Ley o de otra norma o por decisión de su titular, se prohíba fumar.
 - w) Recintos de los parques infantiles y áreas o zonas de juego para la infancia, entendiéndose por tales los espacios al aire libre acotados que contengan equipamiento o acondicionamientos destinados específicamente para el juego y esparcimiento de menores.
 - x) En todos los demás espacios cerrados de uso público o colectivo.»

- CAPÍTULO IV

Medidas de prevención del tabaquismo, de promoción de la salud y de facilitación de la deshabituación tabáquica

«Artículo 13. *Adopción de medidas.*

En la adopción de las medidas a que se refiere este capítulo, se atenderá, de manera particular, la perspectiva de género... Asimismo, las Administraciones públicas competentes promoverán las medidas necesarias para la protección de la salud y la educación de los menores, con el fin de prevenir y evitar el inicio en el consumo y de ayudar a estos en el abandono de la dependencia....

- Quince. Artículo 19. *Infracciones.*

1. Las infracciones por incumplimiento de lo previsto en esta Ley se clasifican en leves, graves y muy graves.

3. Se considerarán infracciones graves:.....(Se modifican las letras a) y b) del número 3 del artículo 19, que quedan redactadas del siguiente modo:)

- a) Habilitar zonas para fumar en establecimientos y lugares donde no esté permitido...
- b) Permitir fumar en los lugares en los que existe prohibición de hacerlo.»

- Dieciséis. El apartado 1 del artículo 20 queda redactado del siguiente modo:

«1. Las infracciones leves se sancionarán con multa de 30 a 600 euros, salvo la consistente en fumar en lugares prohibidos prevista en el artículo 19.2.a) que será sancionada con multa de hasta 30 euros si la conducta infractora se realiza de forma aislada; las graves, con multa desde 601 euros hasta 10.000 euros, y las muy graves, desde 10.001 euros hasta 600.000 euros.»

- Artículo 21. Personas responsables. (se ha suprimido el apartado 2.e), resultando:

1. De las diferentes infracciones será responsable su autor, entendiendo por tal la persona física o jurídica que cometa los hechos tipificados como tales.

2. En el caso de las infracciones tipificadas en el artículo 19.2d) (No informar en la entrada de los establecimientos de la prohibición de fumar),... y 19.3.a)(indicado anteriormente)..., serán responsables los titulares de los establecimientos en los que se cometa la infracción.

En el caso del artículo 19 en los apartados 3. b)(indicado anteriormente)...., responderá el titular del local, centro o establecimiento en el que se cometa la infracción o, en su defecto, el empleado de aquel que estuviese a cargo del establecimiento o centro en el momento de cometerse la infracción.

- Disposición adicional tercera. *Señalización de los centros o dependencias en los que existe prohibición de fumar...*

En los centros o dependencias en los que existe prohibición legal de fumar deberán colocarse en su entrada, en lugar visible, carteles que anuncien la prohibición del consumo de tabaco ... Estos carteles estarán redactados en castellano y en la lengua cooficial con las exigencias requeridas por las normas autonómicas correspondientes.»”

Conclusiones a la ley, salvo opinión jurídica mejor fundada, y a la espera de las interpretaciones que procedan en su implantación:

- En escaleras, pasillos, portales, salas comunitarias, ascensores, chiscón/garitas conserjerías, áreas infantiles (parque con columpios, piscinas para niños...) salas de ocio cerradas (piscinas...) y en general todas las dependencias cerradas de uso colectivo, está prohibido fumar.

- En las citadas zonas no se permitirá fumar ni la Comunidad podrá acordar habilitar para fumadores ninguna dependencia o zona de las prohibidas por ley.

- Habrá que analizar en el desarrollo de la Ley cómo afectará ésta a las piscinas comunitarias al aire libre (salvo las de niños), que si bien no están acotadas específicamente para niños, la realidad es que su utilización por ellos es importante. En este apartado habrá que entender si prima la seguridad sanitaria del menor, en base al espíritu protector y de prevención de la Ley.

En el supuesto que, siguiendo la Ley, se pudiera fumar, entendemos que la Comunidad podrá acordar por mayoría simple el que no se haga, tanto en este elemento común (la piscina) como en otros elementos comunes al aire libre que en principio no tuvieran restricción. Acuerdo que obligaría a todos los propietarios y usuarios.

- Habrá que prever la necesidad de señalización de la “prohibición de fumar” en los centros o dependencias en las que exista la prohibición legal de fumar.

- Podrán exigirse a la Comunidad de propietarios responsabilidades por incumplimiento de la ley y por lo tanto, sanciones, si en alguna de las dependencias y elementos comunes en los que no está permitido fumar, se permitiera.