



FECHA: 11 de febrero de 2019

REFERENCIA: CONSULTA Nº 33/2018

ASUNTO: CONSULTA SOBRE CONVENIO COLECTIVO APLICABLE

D....., como titular de un despacho profesional de Administración de Fincas desde el año 2008, plantea consulta sobre el convenio colectivo aplicable a la actividad que realiza como administrador de comunidades en régimen de propiedad horizontal, y como agente de la propiedad inmobiliaria que interviene en procesos de compraventa y arrendamiento de inmuebles.

Este empresario tiene dos centros de trabajo, uno situado en la Isla de la Gomera, con dos empleados, y otro en Santa Cruz de Tenerife, con un trabajador, todos ellos encargados de labores administrativas.

La empresa regula sus relaciones de trabajo por el Convenio colectivo de Oficinas y despachos de Santa Cruz de Tenerife, publicado en el BOP de 10 de abril de 1976, que ha tenido revisiones anuales de las tablas salariales hasta el año 2010, pero el consultante tiene dudas sobre la vigencia de este Convenio al tratarse de un Convenio sindical pre-estatutario, y solicita el criterio de esta Comisión Consultiva para que informe si le resulta de aplicación el citado Convenio, o si podría aplicar el Convenio colectivo de Gestión e intermediación inmobiliaria, al dedicarse también a labores como agente inmobiliario.

La actividad de la empresa está encuadrada en los epígrafes IAE 723 de Administradores de fincas y 721 de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria; y en la CNAE 8110, de servicios integrales a edificios e instalaciones, y 6832 de gestión y administración de la propiedad.

DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD:

El titular de la empresa es un administrador de comunidades de propietarios (propiedad horizontal) dedicado a la custodia de la documentación de los edificios que administra, elaboración de presupuestos de gastos ordinarios y cálculo de cuotas, elaboración y gestión de cobro de recibos, contabilidad de cada comunidad de propietarios, convocatoria de juntas ordinarias y extraordinarias, redacción de las actas correspondientes, ejecución de los acuerdos tomados; atención al mantenimiento de instalaciones, gestión de siniestros con las compañías de seguros, gestiones con las administraciones, impuestos relativos a la comunidades, atención a los vecinos y asesoramiento.

Además de esta actividad, el empresario se dedica a la captación de inmuebles para mediar en la gestión de operaciones de compraventa y arrendamiento de estos bienes.

Los porcentajes facturados por estas actividades son los siguientes:



- 86% como administrador de comunidades de propietarios.
- 14% como agente de la propiedad inmobiliaria.

CONSIDERACIONES:

1.- La Comisión Consultiva ha venido informando que la actividad realizada por los administradores de fincas tiene en su conjunto mejor encuadramiento dentro del ámbito funcional de los convenios sectoriales de oficinas y despachos, porque se trata de un sector generalista que permite acoger los variados servicios administrativos que prestan este tipo de empresas (que tramitan recibos, llevan contabilidades, convocan reuniones y redactan las actas, asesoran en temas fiscales y laborales, realizan gestiones inmobiliarias...), tal y como se indicaba en la consulta 35/2012, planteada por la Oficina de Información Socio Laboral de Zaragoza, que suscitaba la duda entre aplicar el convenio del sector general de oficinas y despachos o el convenio de empresas de consultoría y estudios de mercado, tras conocer que algunas de estas empresas estaban aplicando este último convenio de subsector.

2.- En relación con la presente consulta, la información complementaria facilitada ha permitido confirmar que la actividad principal del empresario titular es la administración de comunidades de propietarios, de la que obtiene alrededor del 86% de sus ingresos, y su labor como agente inmobiliario, a día de hoy, tiene carácter complementario, de manera que aplicando el principio de actividad principal para determinar el convenio aplicable y siguiendo el criterio establecido en anteriores consultas por esta Comisión sobre la actividad objeto de este estudio, la empresa debería seguir encuadrada dentro del sector más general de oficinas y despachos.

3.- En las bases de datos consultadas por esta Comisión, la actividad de las oficinas y despachos que radican en la provincia de Santa Cruz de Tenerife se encuentra comprendida dentro del ámbito funcional del Convenio colectivo provincial de Oficinas y despachos, publicado en el BOP de 16 de abril de 1976, y conforme al criterio seguido por esta Comisión, este ámbito funcional es el que resultaría de aplicación a la empresa objeto de esta consulta:

Artículo 1. Ámbito funcional

El presente Convenio regulará las relaciones laborales de las Empresas y Trabajadores y Técnicos que se rigen por la Ordenanza Laboral de Trabajo para la actividad de Oficinas y Despachos.

Este Convenio provincial, negociado al amparo de la Ley 38/1973 de 19 de diciembre de Convenio colectivos Sindicales de Trabajo (BOE de 03/01/1974) actualmente derogada, ha tenido revisiones salariales publicadas en boletines oficiales desde el año 1978 (BOP 02/08/1978) hasta el año 2010 (BOP 29/03/2010).

4.- No obstante lo anterior, y por las circunstancias que concurren en el citado Convenio provincial de Oficinas y despachos se consideró conveniente solicitar información a la Dirección General de Trabajo de la Consejería de Empleo, Políticas Sociales y Vivienda del Gobierno de Canarias, que ha informado a esta Comisión sobre la situación de este Convenio en los siguientes términos:



“En relación a su oficio con registro de entrada de fecha 25 de septiembre de 2018 relativo al Convenio Colectivo de Oficinas y despachos de Santa Cruz de Tenerife publicado en el boletín Oficial de la Provincia el 16 de abril de 1976 (expediente de consulta 33/2018), por el que se solicita la fundamentación jurídica en base a la que se han ido publicando sucesivas tablas salariales del citado convenio hasta el año 2010, se informa que, consultados los archivos de este departamento no figura en el expediente de referencia fundamentación jurídica distinta de la propia aplicación del artículo 3 del Convenio Colectivo.

Asimismo, por su relación con la consulta planteada se da traslado de la copia del escrito de denuncia presentado con fecha 4 de marzo de 2005 por la Confederación Provincial de Empresarios de Santa Cruz de Tenerife que obra en el mencionado expediente.”

DICTAMEN:

A la vista de lo expuesto, y de conformidad con las funciones no vinculantes que tiene atribuidas la Comisión Consultiva Nacional de Convenios Colectivos, según lo establecido en el Real Decreto 1362/2012 de 27 de septiembre (BOE de 28 de septiembre), la Comisión Permanente de la Comisión Consultiva Nacional de Convenios Colectivos, reunida el 11 de febrero de 2019, acuerda por mayoría informar que no hay constancia de un convenio colectivo de sector que pueda resultar aplicable a la empresa que consulta, al estimar que el Convenio colectivo de Oficinas y despachos de Santa Cruz de Tenerife, publicado en el BOP 16/04/1976, no se debería entender en vigor a día de hoy, y al considerar que el ámbito funcional del Convenio colectivo 2016-2018 de Gestión y mediación inmobiliaria (BOE 02/01/2017) no se corresponde con la actividad principal del empresario titular, atendiendo a que sus servicios como mediador inmobiliario alcanzan, al día de la fecha, solo el 14% del total de su facturación, sin perjuicio, en su caso, de los derechos reconocidos por la empresa a los trabajadores.

Nota explicativa: La respuesta a la presente consulta se hace con base exclusiva en los datos suministrados por la parte que la formula, no teniendo esta respuesta carácter vinculante.