

'Contratación de empresas de limpieza por las comunidades'

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa, administrador de Fincas de Grupo Escosa. 2 de febrero de 2020, domingo

Varios son los problemas para las comunidades de propietarios que se plantean a la hora de rescindir el contrato de una empresa de limpieza. De una parte, porque producido el cese de la contratada, se produce una subrogación de la nueva empresa en el trabajador que anteriormente desempeñaba sus servicios, por exigirlo así su Convenio Colectivo, esto trae la consecuencia de que algunas empresas no quieran contratar con la comunidad, si ésta no acepta que el mismo trabajador que estaba antes continúe, o se hace necesario esperar el plazo de seis meses.

Como normalmente el cese se plantea porque el trabajo desarrollado por éste no convence a los propietarios, difícilmente de ser absorbido este trabajador por la nueva empresa, la comunidad va a aceptar el contrato. Pero es que además muchas veces por el incumplimiento del convenio entre las empresas, la contrata cesada implica en procesos vía Juzgado de lo Social a la comunidad, la cual no ha participado en el convenio del sector y por lo tanto no puede ser parte.

Por lo tanto todas estas consecuencias derivadas para la comunidad deben ser rechazadas por las razones expuestas de no ser parte, máxime cuando los Tribunales se han manifestado a favor de las comunidades.

El artículo 37 del Convenio Colectivo vigente dispone que, al término de la concesión de una contrata de limpieza, los trabajadores de la empresa contratista saliente pasarán a estar adscritos a la nueva titular de la contrata, quien se subrogará en todos los derechos y obligaciones.

Entendemos que no se puede imponer de ninguna manera a la comunidad de propietarios la obligación o el deber de asumir la posición de empresario, incorporando obligatoriamente a la plantilla al trabajador, cuando la comunidad desee contratar personal propio para atender este servicio, por así reflejarlo el convenio que pretende producir efectos para terceros, que nunca han sido parte, ni se encuentran representados ni forman parte del ámbito de aplicación.

Así lo razona la Sentencia de la Sala de lo Social del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco de 31-12-1996 y 30-12-1994. Efectivamente, las citadas resoluciones vienen a señalar que el convenio colectivo para las empresas de limpieza de edificios, no es fuente de obligaciones para quienes, como la comunidad de propietarios, no está incluido en el ámbito de aplicación, ya que su fuerza vinculante queda reservada exclusivamente a los trabajadores y empresarios, dado que falta la base esencial de la que nace dicha obligatoriedad, no están institucionalmente representados por quienes negociaron ese convenio.

Para finalizar, difícilmente las empresas del sector trataran de llevar al pie de la letra este artículo del convenio, pues en caso de que así fuere, la comunidad no contratará los servicios de la nueva, cuando quizás tengan que mantener al trabajador que tan mal ha estado realizando su trabajo en la comunidad, fruto de la rescisión de la relación mercantil comunidad-empresa de limpieza, y si la adjudicataria empresa de limpieza se hiciera cargo del trabajador, la comunidad puede oponerse a que trabaje en la comunidad ese trabajador.

'Contratación de empresas de limpieza por las comunidades'

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa, administrador de Fincas de Grupo Escosa. 2 de febrero de 2020, domingo

Â