

**CONVENIO RELATIVO A LAS  
ESTRUCTURAS EXISTENTES EN LA  
FINCA REGISTRAL 7207**

Sant Vicenç de Montalt, [✳] de 2022

**REUNIDOS**

De una parte, [✳] del Ayuntamiento de Sant Vicenç de Montalt.

De otra parte, Raúl Garcia Ruescas, mayor de edad, con D.N.I. número XXXXXX y con domicilio a efectos de notificaciones en Paseo de la Castellana, 280, 2ª planta, 28046 de Madrid, en calidad de apoderado de **INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A. Unipersonal**

y

José María Richi Alberti, mayor de edad, con D.N.I. número XXXXXX y con domicilio a efectos de notificaciones en Avenida del Camino de Santiago nº 40, 28050 Madrid, en calidad de apoderado de **REALIA BUSINESS, S.A.**

**INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A. Unipersonal** y **REALIA BUSINESS, S.A.** conjuntamente vienen referidas como "**las Sociedades**".

**INTERVIENEN**

[✳] en representación del Ayuntamiento de Sant Vicenç de Montalt, expresamente facultado para este acto por acuerdo de [✳], que aprueba el presente convenio.

Raúl Garcia Ruescas, actuando como apoderado de la sociedad **ALISEDA**

**CONVENI RELATIU A LES  
ESTRUCTURES EXISTENTS  
A LA FINCA REGISTRAL 7207**

Sant Vicenç de Montalt, [✳] de 2022

**REUNITS**

D'una part, [✳] de l'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt.

D'una altra part, Raúl Garcia Ruescas, major d'edat, amb DNI número XXXXXX i amb domicili a l'efecte de notificacions al Passeig de la Castellana, 280, 2a planta, 28046 de Madrid, en qualitat d'apoderat **d'INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A. Unipersonal**

i

José María Richi Alberti, major d'edat, amb DNI número XXXXXX i amb domicili a l'efecte de notificacions a l'Avinguda del Camí de Santiago, núm. 40, 28050 Madrid, en qualitat d'apoderat de **REALIA BUSINESS, S.A.**

**INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A. Unipersonal** i **REALIA BUSINESS, S.A.** conjuntament venen referides com "**les Societats**".

**INTERVENEN**

[✳] en representació de l'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt, expressament facultat per a aquest acte per acord de [✳], que aprova el present conveni.

Raúl Garcia Ruescas, actuant com a apoderat de la societat **ALISEDA SERVICIOS DE GESTIÓN**

SERVICIOS DE GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L.U. con NIF B86875689, quien a su vez es apoderada de la sociedad **INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A. Unipersonal**, con CIF A85527604, domiciliada en 28046-Madrid, Paseo de la Castellana, 280, 2ª, inscrita en el Registro Mercantil al tomo 25962, folio 165, sección 8, hoja M-468.008, inscripción 1ª.

Acredita su representación mediante escrituras de poder autorizadas por la Notaria de Madrid María del Rosario de Miguel Roses, en fechas 12 de marzo de 2021 y 21 de septiembre de 2022, que se adjuntan como ANEXO 1, y manifiesta bajo su única y exclusiva responsabilidad que el nombramiento sigue vigente y que las facultades no han sido revocadas, suspendidas, modificadas o limitadas con posterioridad a su otorgamiento y que exige expresamente a la Administración actuante de cualquier responsabilidad.

José María Richi Alberti, actuando como apoderado de la sociedad **REALIA BUSINESS, S.A.**, domiciliada en Madrid-28050, Avenida del Camino de Santiago, número 40; constituida, con el carácter de limitada, con la denominación de "PRODUSA ESTE, S.L." y por tiempo indefinido, en virtud de la escisión total de la compañía "PROYECTOS Y DESARROLLOS URBANISTICOS Y FINANCIEROS, S.A.", mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, don Gerardo Muñoz de Dios, el día 14 de agosto de 1.997, con el número 5.317 de orden de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de dicha provincia, en el tomo

INMOBILIARIA, S.L.U. amb NIF B86875689, qui al seu torn és apoderada de la societat **INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, S.A. Unipersonal**, amb CIF A85527604, domiciliada a 28046-Madrid, Passeig de la Castellana, 280, 2a, inscrita en el Registre Mercantil en el tom 25962, foli 165, secció 8, full M-468.008, inscripció 1a.

Acredita la seva representació mitjançant escriptures de poder autoritzades per la Notària de Madrid, María del Rosario de Miguel Roses, en dates 12 de març de 2021 i 21 de setembre de 2022, que s'adjunten com a ANNEX 1, i manifesta sota la seva única i exclusiva responsabilitat que el nomenament segueix vigent i que les facultats no han estat revocades, suspeses, modificades o limitades després del seu atorgament i que exigeix expressament l'Administració actuant de qualsevol responsabilitat.

José María Richi Alberti, actuant com a apoderat de la societat **REALIA BUSINESS, S.A.**, domiciliada a Madrid-28050, Avinguda del Camí de Santiago, número 40; constituïda, amb caràcter de limitada, amb la denominació de "PRODUSA ESTE, S.L." i per temps indefinit, en virtut de l'escissió total de la companyia " PROYECTOS Y DESARROLLOS URBANISTICOS Y FINANCIEROS, S.A.", mitjançant escriptura autoritzada pel Notari de Madrid, el senyor Gerardo Muñoz de Dios, el dia 14 d'agost de 1997, amb el número 5.317 d'ordre de protocol, inscrita en el Registre Mercantil de l'esmentada província, en el tom 12.429, foli 146, full

12.429, folio 146, hoja número M-197.745, inscripción 1ª. Transformada en sociedad anónima, por medio de la escritura autorizada por el que fue Notario de Madrid, Don José Luis Martínez Gil, el día 13 de abril del 2.000, con el número 1.294 de orden de protocolo, inscrita en dicho Registro Mercantil, en el tomo 12.429, folio 150, sección 88, hoja número M-197.745, inscripción 6ª. Y cambiada su denominación por la actual de "REALIA BUSINESS, S.A.", por medio de otra escritura autorizada por el infrascrito Notario, Sr. Martínez Gil, el día 16 de junio de 2.000, con el número 2.022 de orden de protocolo. Tiene el número de Identificación fiscal A-81- 787889.

Acredita su representación mediante escritura de poder autorizada por el Notario de Madrid Valerio Pérez de Madrid y Palá, en fecha 9 de marzo del año 2011, que se adjunta como ANEXO 2, y manifiesta bajo su única y exclusiva responsabilidad que el nombramiento sigue vigente y que las facultades no han sido revocadas, suspendidas, modificadas o limitadas con posterioridad a su otorgamiento y que exige expresamente a la Administración actuante de cualquier responsabilidad.

Reconociéndose las partes en la calidad en la que intervienen capacidad legal para el otorgamiento del presente documento, y

### **MANIFIESTAN**

I. Las Sociedades son propietarias de la finca registral 7207, Tomo 3421, Libro 152 de Sant Vicenç de Montalt, Folio 133 del Registro de

número M-197.745, inscripción 1a. Transformada en sociedad anónima, per mitjà de l'escriptura autoritzada pel que va ser Notari de Madrid, el senyor José Luis Martínez Gil, el dia 13 d'abril de 2000, amb el número 1.294 d'ordre de protocol, inscrita a l'esmentat Registre Mercantil, en el tom 12.429, foli 150, secció 88, full números M-197.745, inscripció 6a. I canviada la seva denominació per l'actual de "REALIA BUSINESS, S.A.", per mitjà d'una altra escriptura autoritzada per l'infrascrit Notari, Sr. Martínez Gil, el dia 16 de juny de 2000, amb el número 2.022 d'ordre de protocol. Té el Número d'Identificació fiscal A-81- 787889.

Acredita la seva representació mitjançant escriptura de poder autoritzada pel Notari de Madrid, Valerio Pérez de Madrid y Palá, en data 9 de març de l'any 2011, que s'adjunta com a ANNEX 2, i manifesta sota la seva única i exclusiva responsabilitat que el nomenament segueix vigent i que les facultats no han estat revocades, suspeses, modificades o limitades després del seu atorgament i que exigeix expressament l'Administració actuant de qualsevol responsabilitat.

Les parts es reconeixen, en la qualitat en què intervenen, capacitat legal per a l'atorgament del present document, i

### **MANIFESTEN**

I. Les Societats són propietàries de la finca registral 7207, Tom 3421, Llibre 152 de Sant Vicenç de Montalt, Foli 133 del Registre de la

la Propiedad de Mataró, número 4  
("la parcela Triángulo"):

*"Urbana: Porció de terreny edificable de forma irregular – solar- situat a Sant Vicenç de Montalt, identificat com la parcel·la número 245 del plànol parcel·lari del Projecte de Compensació del Pla Parcial Golf Maresme de Sant Vicenç de Montalt. Confronta: al Nord, amb el passatge 1; al sud, amb el carrer 8; a l'est, amb el Camí del Mig; i a l'oest, amb parcel·la assenyalada amb el número 254 i espai verd de protecció. Té una superfície de 12.090 metres quadrats".*

Se acompaña como ANEXO 3  
Nota simple del Registro de la  
Propiedad.

II. La Modificación puntual de las  
NNSS del Sector 13 Golf  
Maresme, aprobada  
definitivamente el 31 de mayo de  
2007 ("**Modificación NNSS  
2007**"), contempló para la parcela  
Triángulo el cambio de vivienda  
unifamiliar aislada (calve 9a) a  
vivienda plurifamiliar aislada  
(clave 3x), con 8.482 m<sup>2</sup> de techo  
y 96 unidades de apartamentos en  
desarrollo del convenio  
urbanístico de fecha 6 de abril de  
2001. La Modificación NNSS 2007  
fue posteriormente anulada  
judicialmente por la Sentencia del  
Tribunal Superior de Justicia de  
Cataluña 530/2011 de 23 de junio,

Propietat de Mataró, número 4 ("la  
parcel·la Triangle"):

*"Urbana: Porció de terreny edificable de forma irregular – solar- situat a Sant Vicenç de Montalt, identificat com la parcel·la número 245 del plànol parcel·lari del Projecte de Compensació del Pla Parcial Golf Maresme de Sant Vicenç de Montalt. Confronta: al nord, amb el passatge 1; al sud, amb el carrer 8; a l'est, amb el Camí del Mig; i a l'oest, amb parcel·la assenyalada amb el número 254 i espai verd de protecció. Té una superfície de 12.090 metres quadrats".*

S'acompanya com a ANNEX 3  
Nota simple del Registre de la  
Propietat.

II. La Modificació puntual de les  
NNSS del Sector 13 Golf  
Maresme, aprovada  
definitivament el 31 de maig de  
2007 ("**Modificació NNSS 2007**"),  
va incloure per a la parcel·la  
Triangle el canvi d'habitatge  
unifamiliar aïllat (clau 9a) a  
habitatge plurifamiliar aïllat (clau  
3x), amb 8.482 m<sup>2</sup> de sostre i 96  
unitats d'apartaments en  
desenvolupament del conveni  
urbanístic de data 6 d'abril de  
2001. La Modificació NNSS 2007  
va ser posteriorment anul·lada  
judicialment per la Sentència del  
Tribunal Superior de Justícia de  
Catalunya 530/2011, de 23 de

por aspectos no relativos a la referida previsión, sino por la falta de programa de participación ciudadana, falta de agenda y evaluación económica y financiera, defectos en la memoria y estudios de movilidad sostenible.

III. Al amparo de los parámetros urbanísticos establecidos por la Modificación NNSS 2007, en fecha 16 de enero de 2008, el Ayuntamiento de Sant Vicenç de Montalt otorgó licencia de obras mayores para la construcción de 96 apartamentos en la parcela Triángulo (“**la Licencia**”). Dicha Licencia fue anulada por la Sentencia 62/2015, de 26 de marzo, del Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 5 de Barcelona y confirmada por la Sentencia 519/2017, de 1 de septiembre, del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, por aspectos no referidos a las propias determinaciones de la licencia, sino fruto de la mencionada anulación de la Modificación NNSS 2007 (“**la Sentencia**”).

IV. El Plan de Ordenación Urbana Municipal de Sant Vicenç de Montalt de 12 de mayo de 2011 (“**POUM 2011**”) recogió para la parcela Triángulo una superficie de 10.823 m<sup>2</sup>, el uso plurifamiliar, una edificabilidad máxima de 8.481,14 m<sup>2</sup> de techo y un número máximo de viviendas de 96 unidades. El POUM 2011 fue

juny, per aspectes no relatius a la referida previsió, sinó per la falta de programa de participació ciutadana, falta d'agenda i avaluació econòmica i financera, defectes en la memòria i estudis de mobilitat sostenible.

III. A l'empara dels paràmetres urbanístics establerts per la Modificació NNSS 2007, en data 16 de gener de 2008, l'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt va atorgar llicència d'obres majors per a la construcció de 96 apartaments a la parcel·la Triangle (“**la Llicència**”). Aquesta Llicència va ser anul·lada per la Sentència 62/2015, de 26 de març, del Jutjat Contenciós Administratiu número 5 de Barcelona i confirmada per la Sentència 519/2017, d'1 de setembre, del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, per aspectes no referits a les pròpies determinacions de la llicència, sinó fruit de l'esmentada anul·lació de la Modificació NNSS 2007 (“**la Sentència**”).

IV. El Pla d'Ordenació Urbana Municipal de Sant Vicenç de Montalt, de 12 de maig de 2011, (“**POUM 2011**”) va recollir per a la parcel·la Triangle una superfície de 10.823 m<sup>2</sup>, l'ús plurifamiliar, una edificabilitat màxima de 8.481,14 m<sup>2</sup> de sostre i un nombre màxim d'habitatges de 96 unitats. El POUM 2011 va ser declarat nul

declarado nulo por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña 74/2016, de 10 de febrero, por aspectos no referidos a esta previsión, sino por la falta de trámite de evaluación ambiental estratégica.

V. Dada la anulación de la Modificación NNSS 2007 y del POUM 2011, el planeamiento actualmente vigente para las Fincas es el Plan Parcial de Ordenación del sector número 13 (Golf Maresme), aprobado el 31 de mayo de 2000.

VI. Actualmente existen en la parcela Triángulo cuatro (4) volúmenes edificados de PB+2PP en diferentes estadios de ejecución, pendientes de finalizar, con frente a la calle Alzines, ejecutados de acuerdo con la Licencia (**“las Estructuras”**).

VII. El Ayuntamiento de Sant Vicenç de Montalt está redactando un nuevo Plan de Ordenación Urbana Municipal (**“Nuevo POUM”**).

VIII. El Ayuntamiento de Sant Vicenç de Montalt y las Sociedades han suscrito un Convenio de planeamiento en fecha [REDACTED] (**“Convenio relativo al PAU Camí del Mig i a las Fincas ubicadas en Avinguda Regadiu y en calle Vinyes d'en Mandri”, en adelante el “Convenio de planeamiento”**), con el objeto de establecer la ordenación urbanística de – entre

per la Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya 74/2016, de 10 de febrer, per aspectes no referits a aquesta previsió, sinó per la falta de tràmit d'avaluació ambiental estratègica.

V. Atesa l'anul·lació de la Modificació NNSS 2007 i del POUM 2011, el planejament actualment vigent per a les Finques és el Pla Parcial d'Ordenació del sector número 13 (Golf Maresme), aprovat el 31 de maig de 2000.

VI. Actualment existeixen a la parcel·la Triangle quatre (4) volums edificats de PB+2PP en diferents estadis d'execució, pendents de finalitzar, amb front al carrer Alzines, executats d'acord amb la Llicència (**“les Estructures”**).

VII. L'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt està redactant un nou Pla d'Ordenació Urbana Municipal (**“Nou POUM”**).

VIII. L'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt i les Societats han subscrit un Conveni de planejament en data [REDACTED] (**“Conveni relatiu al PAU Camí del Mig i a les Finques ubicades a l'Avinguda Regadiu i al carrer Vinyes d'en Mandri”, d'ara endavant el “Conveni de planejament”**), amb l'objecte d'establir l'ordenació urbanística de – entre d'altres – la parcel·la

otras – la parcela Triángulo, a fin de adaptar la situación actual a un marco de desarrollo urbanístico más adecuado de los terrenos de acuerdo con la presente realidad social y urbanística, incorporando al Nuevo POUM las determinaciones convenidas por las partes y fijando los compromisos y obligaciones que a tal efecto deban asumir cada una de ellas.

De conformidad con las anteriores manifestaciones, las partes libre y voluntariamente

### **CONVIENEN**

**PRIMERO.-** Constituye el objeto del presente convenio el establecimiento de los compromisos relativos a las Estructuras.

**SEGUNDO.-** El Ayuntamiento de Sant Vicenç de Montalt reconoce la compatibilidad de las Estructuras existentes con el Nuevo POUM, pues las condiciones de ordenación pactadas en el Convenio de planeamiento suscrito entre las partes permiten, en caso de que se apruebe definitivamente en los términos previstos en el mismo, la compatibilidad de las Estructuras existentes, para el caso de que se puedan mantener.

**TERCERO.-** El Ayuntamiento de Sant Vicenç de Montalt no se opone a que las Sociedades presenten el Convenio de planeamiento –dada su naturaleza urbanística pública– ante los Tribunales con el fin de intentar el mantenimiento de las Estructuras. El objetivo de esta

Triangle, a fi d'adaptar la situació actual a un marc de desenvolupament urbanístic més adequat dels terrenys, d'acord amb la present realitat social i urbanística, incorporant al Nou POUM les determinacions convingudes per les parts i fixant els compromisos i obligacions que a aquest efecte hagin d'assumir cadascuna d'elles.

De conformitat amb les manifestacions anteriors, les parts lliurement i voluntàriament

### **CONVENEN**

**PRIMER.-** Constitueix l'objecte del present conveni l'establiment dels compromisos relatius a les Estructures.

**SEGON.-** L'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt reconeix la compatibilitat de les Estructures existents amb el Nou POUM, perquè les condicions d'ordenació pactades en el Conveni de planeament suscirit entre les parts permeten, en el cas que s'aprovi definitivament en els termes que s'hi preveuen, la compatibilitat de les Estructures existents, en el cas que es puguin mantenir.

**TERCER.-** L'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt no s'oposa que les Societats presentin el Conveni de planeament – atesa la seva naturalesa urbanística pública– davant els Tribunals per tal d'intentar el manteniment de les Estructures. L'objectiu d'aquesta

presentación y de los escritos que lo acompañen es que los tribunales acuerden esperar hasta la aprobación definitiva del Nuevo POUM para adoptar una decisión final sobre el mantenimiento de las estructuras.

**CUARTO.-** En caso que mediante resolución judicial firme se ordene la demolición de las Estructuras sin que quepa recurso alguno ante la jurisdicción contencioso-administrativa, de forma que no se atiende a la petición realizada por las Sociedades de acuerdo con el Convenio TERCERO anterior, y siempre que el Convenio de planeamiento sea vigente y efectivo en todo su contenido, las Sociedades se comprometen a llevar a cabo voluntariamente y a costear el derribo de las Estructuras existentes en la parcela Triángulo, en el plazo que en dicha resolución se establezca, sin obligar al Ayuntamiento a tramitar expediente administrativo alguno de ejecución forzosa o subsidiaria y sin nada que reclamar al Ayuntamiento en ese caso.

**QUINTO.-** El presente convenio no genera obligaciones ni compromisos económicos para el Ayuntamiento de Sant Vicenç de Montalt.

**SEXTO.-** Son causas de resolución de este Convenio:

- La resolución de mutuo acuerdo.
- El incumplimiento de las obligaciones y compromisos asumidos por parte de alguno de los firmantes.

presentació i dels escrits que l'acompanyen és que els tribunals acordin esperar fins a l'aprovació definitiva del Nou POUM, per adoptar una decisió final sobre el manteniment de les estructures.

**QUART.-** En cas que mitjançant una resolució judicial ferma s'ordeni la demolició de les Estructures sense que hi hagi cap recurs davant la jurisdicció contenciosa administrativa, de manera que no s'atengui la petició realitzada per les Societats d'acord amb el punt TERCER anterior, i sempre que el Conveni de planejament sigui vigent i efectiu en tot el seu contingut, les Societats es comprometen a dur a terme voluntàriament i a costejar l'enderrocament de les Estructures existents a la parcel·la Triangle, en el termini que en aquesta resolució s'estableixi, sense obligar a l'Ajuntament a tramitar cap expedient administratiu d'execució forçosa o subsidiària i sense res a reclamar a l'Ajuntament en aquest cas.

**CINQUÈ.-** El present conveni no genera obligacions ni compromisos econòmics per a l'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt.

**SISÈ.-** Són causes de resolució d'aquest Conveni:

- La resolució de mutu acord.
- L'incompliment de les obligacions i compromisos assumits per part d'algun dels signants.



- La resolución o pérdida de vigencia del Convenio de planeamiento.

**SÉPTIMO.-** Las partes se comprometen a resolver de forma amistosa cualquier desacuerdo que pueda surgir en desarrollo de este Convenio. No obstante, para las cuestiones litigiosas que puedan surgir, las partes se someten a la jurisdicción contenciosa administrativa, atendiendo a la naturaleza administrativa de este convenio urbanístico.

---

[✳Alcalde / Secretario]  
Ayuntamiento de Sant Vicenç de Montalt

---

Raúl Garcia Ruescas  
INVERSIONES INMOBILIARIAS  
CANVIVES, S.A. Unipersonal

---

José María Richi Alberti  
REALIA BUSINESS, S.A.

- La resolució o pèrdua de vigència del Conveni de planejament.

**SETÈ.-** Les parts es comprometen a resoldre de manera amistosa qualsevol desacord que pugui sorgir en el desenvolupament d'aquest Conveni. No obstant això, per a les qüestions litigioses que puguin sorgir, les parts se sotmeten a la jurisdicció contenciosa administrativa, tenint en compte la naturalesa administrativa d'aquest conveni urbanístic.

---

[✳Alcalde / Secretari]  
Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt

---

Raúl Garcia Ruescas  
INVERSIONES INMOBILIARIAS  
CANVIVES, S.A. Unipersonal

---

José María Richi Alberti  
REALIA BUSINESS, S.A.

**ANEXOS**

**ANEXO 1. ESCRITURAS DE PODER AUTORIZADAS POR LA NOTARIA DE MADRID MARÍA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES, EN FECHAS 12 DE MARZO DE 2021 Y 21 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

**ANEXO 2. ESCRITURA DE PODER AUTORIZADA POR EL NOTARIO DE MADRID VALERIO PÉREZ DE MADRID Y PALÁ, EN FECHA 9 DE MARZO DEL AÑO 2011**

**ANEXO 3. NOTA SIMPLE DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

**ANNEXOS**

**ANNEX 1. ESCRIPTURES DE PODER AUTORIZADES PER LA NOTÀRIA DE MADRID, MARÍA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES, EN DATES 12 DE MARÇ DE 2021 I 21 DE SETEMBRE DE 2022**

**ANNEX 2. ESCRIPTURA DE PODER AUTORIZADA PEL NOTARI DE MADRID, VALERIO PÉREZ DE MADRID Y PALÁ, EN DATA 9 DE MARÇ DE L'ANY 2011**

**ANNEX 3. NOTA SIMPLE DEL REGISTRE DE LA PROPIETAT**