

ANEXO II

DOCUMENTO DE RESERVA TERCIARIO

En [ciudad], a [día] de [mes] de [año]

REUNIDOS

- (I) D./D^a. [*], (en adelante, también el “VENDEDOR”).
- (II) De otra parte, D./D^a. [*], (en adelante, también el “CLIENTE”).

El **VENDEDOR** y el **CLIENTE** se definirán conjuntamente como las “Partes”.

EXPONEN

- I.- Que **ALISEDA/POPULAR** es propietaria del siguiente inmueble:

Tipo de Inmueble: [*]

Referencia del Inmueble: [*]

Dirección / Ubicación del Inmueble: [*]

Situación urbanística: [*]

Inscrito en el Registro de la Propiedad de [*] número [*], al Tomo [*], Libro [*], Folio [*] y **Finca** [*].

Título: [*]

(conjuntamente, el “Inmueble”).

- II.- Que el **CLIENTE** y **ALISEDA/POPULAR** están interesados en suscribir el presente documento de reserva, de acuerdo con las siguientes

CLÁUSULAS

1) Condiciones de la reserva

En fecha de hoy el **VENDEDOR** declara haber recibido del **CLIENTE** la cantidad de TRES MIL EUROS (3.000 €) en concepto de reserva del Inmueble mediante **Indicar la que proceda: opción 1:** talón bancario nominativo a favor del **VENDEDOR** copia del cual se adjunta al presente documento / **opción 2:** cheque bancario nominativo a favor del **VENDEDOR** copia del cual se adjunta al presente documento que se entienden entregados en concepto de reserva del Inmueble, salvo buen fin del medio de pago.

2) Plazo de la reserva

- 2.1 Esta reserva tendrá validez por un plazo de 30 días naturales desde su firma (el “**Plazo**”). Pasado el Plazo sin que se haya formalizado la escritura de compraventa del Inmueble, sea cual sea la causa, el contrato quedará resuelto automáticamente, con obligación de restitución de la cantidad satisfecha en concepto de reserva, pudiendo el **VENDEDOR** disponer libremente del Inmueble.

Por otro lado, en el caso de que dentro del Plazo acordado se formalice la escritura de compraventa, el importe entregado como reserva se entenderá pagado a cuenta del precio del Inmueble en ese acto.

- 2.2 Se hace constar, adicionalmente, que ambas Partes ostentan la facultad de desistir del presente contrato en cualquier momento a contar desde su firma. Para que dicho desistimiento surta efecto, bastará la mera comunicación en tal sentido a la otra Parte, por escrito y por conducto fehaciente respecto de la recepción y el contenido de dicha notificación. Comunicado el desistimiento por cualquiera de las Partes a la otra, el **VENDEDOR** devolverá las cantidades entregadas hasta ese momento por el **CLIENTE**, pudiendo el **VENDEDOR** disponer libremente del Inmueble desde la citada comunicación.

3) Condiciones de la compraventa

En caso de que finalmente se lleve a cabo la compraventa del Inmueble, la misma se regirá por las siguientes condiciones básicas:

- (I) **Precio: elegir la opción que corresponda según la compraventa vaya gravada (lo cual debe verificarse caso por caso)**

1. **Si compraventa está sujeta pero exenta de IVA y cabe la renuncia a la exención a IVA (sólo cuando concurren los requisitos para la renuncia a la exención que deben analizarse caso por caso):** para el caso de que llegue a formalizarse la escritura de compraventa del Inmueble en el plazo acordado, y siempre que se den las circunstancias exigidas por la Ley reguladora del impuesto para la renuncia a la exención de IVA/IGIC, el precio de la referida compraventa ascenderá a [*EN LETRA PRECIO NETO] EUROS (EUR [*en número precio neto]) (precio neto de gastos e impuestos). Por lo que respecta al IVA/IGIC, en caso de que se proceda a la renuncia a la exención de dicho impuesto, el adquirente conoce y acepta que deberá auto-repercutirse dicho impuesto al tipo vigente, al ser el adquirente el sujeto pasivo del citado impuesto de acuerdo con lo establecido en el 84.2º.e) de la vigente Ley de IVA y/o del 19.1.g) de la Ley 30/1972, de la Ley de Régimen Económico Fiscal de Canarias. El **CLIENTE** asume también la obligación de pagar la cuota correspondiente del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados.

La obligación de la forma de tributar del **CLIENTE** establecida en esta Cláusula constituye para la Compradora (i) una obligación esencial del contrato de compraventa, constituyendo su incumplimiento justa causa de resolución; y (ii) un requisito ineludible para el otorgamiento de la escritura pública.

En caso de incumplimiento de la anterior obligación por parte del **CLIENTE**, la Vendedora restituirá al **CLIENTE** las cantidades entregadas en concepto de reserva, dejando este último indemne a la Vendedora, pudiendo la misma disponer libremente del Inmueble.

2. **Si compraventa está sujeta a IVA directamente:** el precio de la referida compraventa, en su caso, ascenderá a: [*EN LETRA] EUROS (EUR [*en número]) más IVA al [*especificar el tipo impositivo que proceda*21%] es decir, a un total de EUR [*] que deberán ser satisfechos, en su caso, mediante cheque bancario nominativo. El **CLIENTE** asume también la obligación de pagar la cuota correspondiente del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados.

La obligación de la forma de tributar del **CLIENTE** establecida en esta Cláusula constituye para la Compradora (i) una obligación esencial del contrato de compraventa, constituyendo su incumplimiento justa causa de resolución; y (ii) un requisito ineludible para el otorgamiento de la escritura pública.

En caso de incumplimiento de la anterior obligación por parte del **CLIENTE**, la Vendedora restituirá al **CLIENTE** las cantidades entregadas en concepto de reserva, dejando este último indemne a la Vendedora, pudiendo la misma disponer libremente del Inmueble.

- (II) *Cuerpo cierto y Renuncia a saneamiento de vicios ocultos y defectos aparentes:* El Inmueble se transmitirá como cuerpo cierto y en el estado físico, jurídico, urbanístico, medioambiental y edificatorio en que se encuentre (incluyendo posibles afecciones urbanísticas).

El **CLIENTE** declara por su parte que ha visitado el Inmueble y que conoce y acepta su estado físico, de conservación y de terminación y acabado, así como las calidades de todos y cada uno de los elementos que lo componen. Igualmente, el **CLIENTE** declara que conoce y acepta el estado jurídico, urbanístico (incluyendo posibles afecciones urbanísticas), medioambiental y edificatorio en que se encuentra el inmueble.

El precio del Inmueble se ha acordado por las Partes en consideración a las siguientes circunstancias: (i) la existencia de los vicios o defectos aparentes en el Inmueble, y (ii) la posible existencia de vicios ocultos no sustanciales tal y como éstos se definen en el siguiente párrafo. Por ello, el **CLIENTE** renuncia de forma irrevocable a:

- reclamar al **VENDEDOR** cualquier reparación o compensación derivada de la posible existencia de vicios ocultos no sustanciales. Por tanto, dicha renuncia no es extensible a vicios ocultos sustanciales entendidos éstos como aquellos que por su gravedad, hagan al Inmueble impropio para el uso a que se le destina, o que disminuyan de tal modo este uso que, de haberlos conocido el **COMPRADOR**, no habría adquirido el Inmueble; y
- reclamar al **VENDEDOR** cualquier reparación o compensación derivada de la existencia de vicios o defectos aparentes, puesto que ha tenido oportunidad de comprobar el estado del Inmueble con anterioridad a la firma de la presente Reserva así como durante todo el plazo de vigencia de la misma, pudiendo incluso desistir de esta Reserva durante dicho plazo.

- (III) *Estado de cargas y gravámenes:* para el caso de que el Inmueble se encuentre gravado con una hipoteca a favor de Banco Santander, S.A. dicha hipoteca será cancelada, en su caso, en la misma fecha en que se otorgue la escritura de compraventa del Inmueble a favor del **CLIENTE**.

La transmisión del Inmueble se hará en concepto de libre de cargas y gravámenes, salvo por afecciones fiscales, afecciones urbanísticas u otras cargas de difícil o imposible cancelación (por ejemplo, censos o cargas históricas), [**si bien **VENDEDOR** responderá de dichas cargas y afecciones ante el **CLIENTE** con total indemnidad para éste último*].

- (IV) *Gastos e impuestos derivados de la compraventa:* todos los gastos e impuestos (incluyendo aranceles registrales) que se deriven de la futura compraventa serán de cuenta del **CLIENTE** (como comprador del Inmueble) salvo el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, que será de cuenta del **VENDEDOR**. Por lo que respecta a los gastos notariales derivados de la compraventa, los mismos serán íntegramente de cuenta del **CLIENTE**.

- (V) *Obligados solidarios:* en el caso de que sean varios los compradores, estarán obligados solidariamente, con expresa renuncia al beneficio de excusión, división y orden, al cumplimiento de las obligaciones derivadas de este contrato. Las notificaciones extrajudiciales

y actuaciones judiciales que desarrolle el **VENDEDOR** podrá entenderlas indistintamente con cualquiera de ellos adquiriendo plena eficacia jurídica frente a todos ellos.

- (VI) *Cesión*: el **VENDEDOR** queda especialmente facultada, en forma tan amplia como se requiera, para ceder, mediante subrogación o en la forma que se considere necesaria, sin mas limitación que los derechos del **CLIENTE**, todas las facultades que se le confieren en el presente contrato, a favor de la persona o personas, tanto físicas como jurídicas que tenga por conveniente.

4) Prohibición de intermediarios

El **CLIENTE** manifiesta que actúa en su propio nombre y derecho y nunca como intermediario de terceros, por lo que la compraventa del Inmueble, en caso de tener lugar ésta dentro del Plazo, no podrá tener lugar a favor de persona o entidad distinta que el **CLIENTE**, aunque sea el **CLIENTE** quien presente a esa persona o entidad al **VENDEDOR**. Por tanto, se prohíbe al **CLIENTE** la cesión de los derechos derivados del presente documento de reserva a favor de terceros, salvo que cuente con la autorización previa y escrita por parte del **VENDEDOR**.

5) Documentación adjunta a la presente Documento de Reserva: se adjunta al presente documento de reserva copia de los siguientes documentos:

- Copia del cheque bancario nominativo a favor de la **VENDEDORA**.
- Copia del DNI, NIE o pasaporte vigente del **CLIENTE**, según corresponda. En caso de que el **CLIENTE** sea una persona jurídica, copia de la escritura de constitución, el CIF, información sobre la composición accionarial y el órgano de administración y estatutos sociales vigentes;
- Nota simple informativa del Inmueble.
- Ficha de Conocimiento del Cliente.

6) Protección de Datos

6.1 Tratamiento de Datos Personales del CLIENTE.

La **VENDEDORA** se compromete a cumplir con la normativa de Protección de Datos de acuerdo con lo dispuesto en la vigente normativa.

En cumplimiento de la normativa aplicable de protección de datos, las Partes se obligan a informar a sus representantes, personas de contacto y otros empleados cuyos datos personales se recojan en el marco del presente contrato del tratamiento que, de los mismos haga la otra parte.

Así, las Partes informará a los interesados de:

Opción 1: i. Que el responsable de tratamiento de sus datos es Banco Popular Español S.A. con CIF A-28000727; con domicilio social en C/Velázquez, 34, esq. Goya 35, 28001 Madrid.

Dirección de contacto: info@bancopopular.es

Opción 2: i. Que el responsable de tratamiento de los datos es Aliseda Real Estate S.A. con CIF A-87694436; con domicilio en Calle José Ortega y Gasset 29, 28006, Madrid.

Dirección de contacto: clientes@alisedainmobiliaria.com

ii. Que los datos personales que figuran en este documento y todos aquellos que durante la relación contractual pudieran recabarse, se tratarán bajo la responsabilidad de cada parte para la celebración, ejecución y control de este documento y el cumplimiento de sus respectivas obligaciones legales.

iii. Que el tratamiento resulta necesario para las siguientes finalidades:

(i) Gestionar el proceso de reserva de un inmueble, y en su caso, la posible compraventa del mismo, así como la comunicación de los datos del **CLIENTE** a otras terceras partes involucradas en el proceso. (ii) Envío de comunicaciones de carácter comercial a los clientes por parte del **VENDEDOR**, propias y de terceras empresas, de forma personalizada, particularmente, ofrecer financiación para la compra del inmueble.

iv. Que la gestión del proceso de reserva y compraventa del inmueble, así como las cesiones a terceras partes involucradas en el proceso, se legitiman en base a la relación contractual existente entre el **CLIENTE** y el **VENDEDOR** y, en su caso, el cumplimiento de obligaciones legales. El envío de comunicaciones comerciales encuentra su base jurídica en el consentimiento expreso del **CLIENTE**. En caso de que el **CLIENTE** no otorgue su consentimiento o en caso de otorgarlo inicialmente lo revocase en el futuro, este hecho no afectará al proceso de compraventa.

v. Que los datos personales proporcionados se conservarán mientras que se mantenga la relación contractual, no se solicite su supresión por el **CLIENTE** y no deban eliminarse por ser necesarios para el cumplimiento de una obligación legal o para la formulación, ejercicio y defensa de reclamaciones.

Si el **CLIENTE** revoca su consentimiento o ejercita el derecho de supresión, sus datos personales se conservarán bloqueados durante los plazos establecidos legalmente para atender a las posibles responsabilidades nacidas del tratamiento de los mismos.

vi. Que el **VENDEDOR** podrá comunicar los datos personales de los **CLIENTES** a:

a. Aquellas gestorías y notarías involucradas en el proceso de compraventa del inmueble.

b. A Aliseda Servicios de Gestión Inmobiliaria, S.L., para las gestiones relacionadas con la reserva del inmueble, la formalización de la compraventa, la elaboración de perfiles comerciales, la realización de campañas de control interno y el envío de campañas publicitarias con el consentimiento expreso del cliente.

Opción 1:

vii. Que el **CLIENTE** podrá ejercitar, en cualquier momento, sus derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, portabilidad y de limitación del tratamiento. Para ejercer los referidos derechos, deberá enviar un correo electrónico a privacidad@gruposantander.es o dirigirse por correo postal a Calle Núñez de Balboa núm. 56, bajo A, 28001 Madrid (A/A. Delegado de Protección de Datos/Oficina de Privacidad o Servicio de Atención al Cliente), aportando en todo caso copia de su DNI o de documento oficial que le identifique.

viii. Que el Delegado de Protección de Datos es la figura encargada de hacer efectivo el cumplimiento de la normativa de protección de datos. El **CLIENTE** podrá ponerse en contacto con el Delegado de Protección de Datos enviando un correo electrónico a privacidad@gruposantander.es

Opción 2:

vii. Que el CLIENTE podrá ejercitar, en cualquier momento, sus derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, portabilidad y de limitación del tratamiento. Para ejercer los referidos derechos, deberá enviar un correo electrónico a clientes@alisedainmobiliaria.com o dirigirse por correo postal a Paseo de la Castellana, 280, segunda planta, 28046, Madrid (A/A Delegado de Protección de Datos), aportando en todo caso copia de su DNI o de documento oficial que le identifique.

viii. Que el Delegado de Protección de Datos es la figura encargada de hacer efectivo el cumplimiento de la normativa de protección de datos. El CLIENTE podrá ponerse en contacto con el Delegado de Protección de datos enviando un correo electrónico a dpo@alisedainmobiliaria.com

ix. Que el CLIENTE puede presentar cualquier reclamación o solicitud relacionada con la protección de datos personales ante la Agencia Española de Protección de Datos.

(MARCAR CASILLA SI CONSIENTE):

- El CLIENTE autoriza expresamente al VENDEDOR para que le remita comunicaciones comerciales y publicitarias propias y de terceras empresas, relacionadas con productos y/o servicios inmobiliarios y financieros que podrá realizarse por correo ordinario, teléfono, y adicionalmente, por correo electrónico u otros medios equivalentes.

6.2 Tratamiento de Datos Personales de los firmantes del Contrato.

i. Que los datos personales que figuran en este Contrato y todos aquellos que durante la relación contractual pudieran recabarse, se tratarán bajo la responsabilidad de cada Parte para la celebración, ejecución y control de este Contrato y el cumplimiento de sus respectivas obligaciones legales.

ii. Que el tratamiento es necesario para dichas finalidades y su base jurídica es la ejecución y control de la presente relación contractual y, en su caso, el cumplimiento de obligaciones legales.

iii. Que podrán ejercitar, en cualquier momento, sus derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, portabilidad y de limitación del tratamiento (o cualesquiera otros reconocidos por ley) mediante notificación escrita a la parte correspondiente, a la atención del responsable o delegado de protección de datos, a las direcciones indicadas en este Contrato.

iv. Que el Delegado de Protección de Datos es la figura encargada de hacer efectivo el cumplimiento de la normativa de protección de datos. Los interesados podrán ponerse en contacto con el Delegado de Protección de Datos en la siguiente dirección:

Opción 1: Banco Santander: privacidad@gruposantander.es

Opción 2: Aliseda Real Estate: dpo@alisedainmobiliaria.com

v. Que los datos serán tratados durante la vigencia del Contrato y, tras ello, permanecerán bloqueados por el periodo de prescripción de cualesquiera acciones legales o contractuales que resulten de aplicación.

vi. Que pueden presentar cualquier reclamación o solicitud relacionada con la protección de datos personales ante la Agencia Española de Protección de Datos.

7) Cumplimiento de la Normativa de Prevención de Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo (“PBCFT”):

1. En cumplimiento de la Ley 10/2010 de Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación de Terrorismo, junto con su reglamento de desarrollo, en todo caso, con al menos diez (10) días de antelación a la fecha señalada para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, el Cliente deberá poner a disposición de la Vendedora toda la documentación e información que le sea requerida por ésta para cumplir con sus obligaciones en materia de PBCFT.

2. La documentación e información a aportar por el Cliente será la relativa al conocimiento de su identidad, la verificación de su actividad empresarial o profesional, así como del origen de los fondos que emplea para el pago del importe de esta operación. En particular, la obligación de información incluirá, sin carácter limitativo, la acreditación por el Cliente de los siguientes extremos:

- i) Origen de los fondos que vayan a destinarse al pago del precio;
- ii) Origen del patrimonio del Cliente;
- iii) Licitud del origen de los fondos y del patrimonio;
- iv) Propósito de la relación de negocio;
- v) Titularidad real del Cliente.

3. Asimismo, la Vendedora podrá requerir cualquier otra información o documentación que resulte adecuada para verificar la lógica económica de la operación y su congruencia con la información disponible del Cliente.

4. La obligación establecida en esta Cláusula comprenderá, en su caso, la actualización de la información y documentación que hubiera podido presentarse o entregarse con carácter previo a la firma del contrato de compraventa.

5. La obligación del Cliente establecida en esta Cláusula constituye para la Vendedora (i) una obligación esencial del contrato de compraventa, constituyendo su incumplimiento justa causa de resolución; y (ii) un requisito previo e ineludible para el otorgamiento de la escritura pública, que opera a modo de condición resolutoria.

6. En consecuencia, el Cliente reconoce y acepta que la efectiva ejecución de esta operación está supeditada a la preceptiva autorización de los Órganos de Control Interno de la parte Vendedora, quedando ésta facultada para resolver el presente contrato de reserva de manera unilateral, por la mera invocación de esta Cláusula, notificándolo de forma fehaciente al Cliente cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Cuando el Cliente no aporte la totalidad de la información o documentación requerida; o
- b) Cuando la información y documentación aportada no sea suficiente a juicio de la Vendedora para cumplir con sus obligaciones de diligencia establecidas por la normativa de PBCFT.

7. Al ejercitar su facultad de resolución, la Vendedora entregará o pondrá a disposición del Cliente las cantidades que ésta hubiera entregado a cuenta del precio, sin que el Cliente pueda exigirle ninguna responsabilidad adicional con fundamento en la referida resolución.

8) Comunicaciones

Todas las comunicaciones que las Partes deban efectuarse sobre cualquier cuestión relacionada con el presente Documento, se realizarán por escrito y se enviarán por correo certificado con acuse de recibo o burofax a los domicilios que constan en el presente documento. Las Partes acuerdan expresamente que no serán válidas ni se darán por realizadas aquellas notificaciones remitidas por fax o correo electrónico.

9) Fuero

Para cuantas cuestiones se deriven de la interpretación o cumplimiento del presente contrato, las partes, con renuncia expresa al fuero que pudiera corresponderle, se someten a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales del lugar donde radica El Inmueble.

Y en prueba de su conformidad, las Partes firman el presente documento de reserva, por triplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

EL CLIENTE

LA COMERCIALIZADORA