

DOCUMENTO DE RESERVA

En Barcelona a día 09 de junio de 2015

REUNIDOS

- (I) **D. CARLES VILA POLLS**, mayor de edad, con domicilio profesional en Plaça Universitat 3 y DNI vigente número 40.258.761-K como Administrador de la sociedad **FINCAS FORCADELL, SLU** con CIF B60 027182 y domicilio en Plaça Universitat, 3 Barcelona (en adelante, la “**Comercializadora**”), comparece como mandatario verbal, en nombre y representación:

Por un lado, de la sociedad **ALTAMIRA ASSET MANAGEMENT, S.L.**, con C.I.F. B - 86819596 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 31.469, Folio 40, Sección 8, hoja Número M-566434 y domicilio a efectos de notificaciones en la Ciudad Grupo Santander – Edificio Arrecife – Avenida de Cantabria s/n, Boadilla del Monte (Madrid), (en adelante, “**AAM**”).

Y por otro comparecen en nombre y representación de la sociedad **BANCO SANTANDER, S.A.**, sociedad española, entidad registrada en el Banco de España bajo el número de registro 0049, con domicilio a efectos de notificaciones en este contrato en Edificio Arrecife – Avenida de Cantabria s/n, Boadilla del Monte (Madrid) y CIF A-39000013 en adelante, “**SANTANDER**”).

- (II) De otra parte, **D. ERMENGOL GASSIOT BALLBÉ** mayor de edad, con domicilio en calle Unió 250, de Guils del Canto, Lleida y DNI vigente número 38119528-H

D. ERMENGOL GASSIOT BALLBÉ comparece en nombre y representación de la **CONFEDERACIÓN GENERAL DEL TREBALL DE CATALUNYA, (CGT)**, con domicilio en Barcelona, Vía Laietana, número 18, 9ª planta, constituida por tiempo indefinido, el día 21 de julio de 1.984; modificados su denominación, Estatutos y Reglamentos, el día 4 de mayo de 1.989; depositados sus Estatutos en el centro de Mediación, Arbitraje y Conciliación del Departamento de Trabajo de la Generalitat de Catalunya, con el número 08/175-C, modificados y reformados según documento presentado al Departamento de Treball de la Generalitat de Catalunya con fecha de entrada número 31-7-1988. Y con CIF G-58059262 (en adelante, el “**CLIENTE**”).

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

EXPONEN

- I.- Que **AAM** es una sociedad que tiene encomendada la administración y gestión, en su más amplio sentido, de determinados Activos Inmobiliarios titularidad de las mercantiles **ALTAMIRA SANTANDER S.A** y **BANCO SANTANDER, S.A.**, entre los que se encuentran los activos objeto del presente contrato.

AAM, a su vez, ha encomendado la mediación inmobiliaria del presente inmueble a la Comercializadora.

- II.- Que **SANTANDER** es propietaria del siguiente inmueble:

Tipo de Inmueble: Local comercial.

Número de BR / BAL del Inmueble: 00065091 / 00092634

Referencia del Inmueble: 065091001

Dirección / Ubicación del Inmueble: C/ Burgos 59-61, Barcelona

Inscrito en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 14, al Tomo 3375, Libro 325 de Sants-2, Folio 211, Finca número 11299, local comercial único en planta baja.

(Conjuntamente, el “**Inmueble**”).

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

CLÁUSULAS

1) Condiciones de la reserva.

En fecha de hoy, **SANTANDER** declara haber recibido del **CLIENTE** la cantidad de **DOS MIL EUROS (EUR 2.000)** en concepto de reserva del Inmueble mediante transferencia bancaria a favor de la cuenta corriente **ES63 0049 1892 61 2610547045 de SANTANDER**, copia de la 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

- (I) 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 **SANTANDER** disponer libremente del Inmueble.
- (II) Por otro lado, en el caso de que dentro de l 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.

3) Condiciones de la compraventa

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

El precio de la referida compraventa, en su caso, ascenderá a: CIENTO CINCUENTA MIL EUROS (EUR 150.000) que deberán ser satisfechos, en su caso, mediante cheque bancario nominativo. Dicha cantidad se refiere al precio neto de la compraventa por lo que no incluye el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales que corresponde pagar al comprador ni el resto de gastos e impuestos a satisfacer de acuerdo con lo establecido en el epígrafe (III) siguiente.

- (I) *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 afectaciones 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 o cultos 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.
- (II) *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 afectaciones fiscales, afectaciones urbanísticas u otras cargas de difícil o imposible cancelación (por ejemplo, censos o cargas históricas), si bien **SANTANDER** responderá de dichas cargas y afectaciones ante el **CLIENTE** con total indemnidad para éste último.
- (III) *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 a cuenta de **SANTANDER**. Por lo que respecta a los gastos notariales derivados de la compraventa, los mismos serán íntegramente de cuenta del **CLIENTE**.
- (IV) *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 **SANTANDER** podrá entenderlas indistintamente con cualquiera de ellos aquiriendo plena eficacia jurídica frente a todos ellos.
- (V) *Cesión:* **SANTANDER** queda especialmente facultada, en forma tan amplia como se requiera, para ceder, mediante subrogación o en la forma que se considere necesaria, sin más 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 a **SANTANDER**. 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 de **SANTANDER**.

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

- Justificante de la transferencia bancaria a favor de **SANTANDER**;
- 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 y Comercio Electrónico**

El **CLIENTE**, en el caso de ser persona física, reconoce y acepta que aquellos de sus datos personales, a los que **SANTANDER** tenga acceso como consecuencia de la firma del presente documento de reserva así como de cualquier consulta, transacciones, operaciones, compraventa de inmuebles que tengan lugar por cualquier medio, o de procesos informáticos respecto de datos ya registrados, se incorporan al correspondiente fichero de **SANTANDER**, autorizando expresamente a **SANTANDER** al tratamiento de aquellos datos personales y para su utilización en relación con la gestión del presente documento de reserva, así como una eventual compraventa por el **CLIENTE** de algún inmueble publicado, perdiendo su autorización, en relación con este último supuesto, incluso una vez concluida su relación con **SANTANDER**, en tanto no sea revocada por el **CLIENTE**. El **CLIENTE** queda informado de su derecho de oposición, acceso, rectificación y cancelación, respecto de sus datos personales en los términos previstos en la Ley, pudiendo ejercitar este derecho por escrito mediante carta dirigida al “ Responsable de Ficheros. Altamira Santander Real Estate, S.A. Ciudad Grupo Santander, Avenida Cantabria s/n, Edificio Arrecife, planta baja, 28660, Boadilla del Monte (Madrid)”. La entrega de los datos solicitados en relación con el presente documento es obligatoria, siendo responsable del fichero Altamira Santander Real Estate, S.A., con domicilio a estos efectos en la dirección antes indicada.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 11 de la vigente Ley Orgánica de Protección de Datos (Ley 15 /1999 de 13 de diciembre), el **CLIENTE** autoriza expresamente a **SANTANDER** a comunicar los datos del primer a Banco Santander, S.A. así como a cualquier sociedad de Grupo Santander o tercero ajeno a dicho grupo (entendiéndose por terceros, entre otros **AAM**, las notarías, gestorías y agentes comerciales involucrados en la operación así como las empresas relacionadas con la gestión y resolución de incidencias) cuando dicha comunicación se lleve a cabo para dar cumplimiento al objeto del presente documento de reserva.

De conformidad con lo establecido en la Ley 34/2002, de 11 de julio, de Servicios de la Sociedad de la Información y Comercio Electrónico, el **CLIENTE** autoriza expresamente a **SANTANDER**, a **AAM**, así como a cualquier sociedad de Grupo Santander, el envío de comunicaciones comerciales a la dirección de correo electrónico facilitada por el **CLIENTE**.

7) **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.

Adicionalmente, a fin de que pueda contactarse al cliente por **SANTANDER** o los terceros encargados de la gestión de esta reserva (tal y como se indica en el apartado 6) anterior), el **CLIENTE** designa los siguientes teléfonos de su titularidad: 692057651

8) 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.

D. ERMENGOL GASSIOT BALLBÉ
EL CLIENTE

D. CARLES VILA POLLS LA
COMERCIALIZADORA