

Guadalajara, Jal., a 2 de Junio del 2006.

**H. COLEGIO DE NOTARIOS
EN EL ESTADO DE JALISCO.
P R E S E N T E .**

**MARGARITA GUTIERREZ CERVANTES Y
FLORENCIA CARBALLO GUTIERREZ**, ambas mexicanas, mayores de edad con domicilio para recibir notificaciones en la finca marcada con el número 3301 de la Av. Hidalgo en la Col. Vallarta San Jorge en esta ciudad, y como autorizados para que en nuestro nombre las reciban a los LICENCIADOS LUIS ALBERTO ROMERO FLORES Y/O MERCEDES ESTRADA RAMÍREZ Y/O VIRGINIA SANCHEZ PADILLA, con el debido respeto comparecemos a :

EXPONER

1.- Que las suscritas somos propietarias en la actualidad de varios inmuebles ya sea en su caso alguna del dominio directo y la otra del usufructo, ya que somos madre e hija.

2.- A raíz de haber solicitado ante la H. Oficina del Registro Público de la Propiedad en la ciudad de Guadalajara, Jalisco., un certificado de Libertad de Gravámenes en virtud de que era necesario para iniciar una demanda por desocupación en inicio y que a su vez se convertiría en una denuncia por despojo nos dimos cuenta de que la finca que es de nuestra propiedad marcada con el número 702 de la calle Terranova en el Municipio de Guadalajara, Jalisco., y la cual se encuentra registrada ante dicha oficina mediante documento 38, folios 310 al 315 del Libro 3209 de la Sección Primera de la Segunda Oficina, estaba afectada de un gravamen hipotecario el cual fue otorgado en la escritura 27,224 ante la fe del Notario Público Titular número 42 de Guadalajara Jalisco., Licenciado Miguel Rabago Preciado, en fecha 20 de Febrero del año 2006, documento en el que consta el Contrato de Transacción, Reconocimiento de Adeudo e Hipoteca, y en el cual comparecen el señor JOSE LUIS BARAJAS FERNÁNDEZ como acreedor, las suscritas MARGARITA GUTIERREZ CERVANTES Y FLORENCIA CARBALLO GUTIERREZ, como deudoras y por último el señor JUAN CARLOS FLORES FERNÁNDEZ como deudor solidario, a efecto de garantizar el pago de la cantidad de \$2'360,000.00 pesos.

El documento citado se encuentra incorporado bajo el documento 33 , folio 314 al 323 de la Sección Inmobiliaria según boleta registral de fecha 20 de Marzo del año 2006.

LIC. IGNACIO RAMIREZ TAPIA
DIRECTOR DEL REGISTRO PUBLICO DE LA
PROPIEDAD EN EL ESTADO DE JALISCO
P R E S E N T E:

El suscrito JOSE LUIS BARAJAS FERNANDEZ, como parte acreedora en las escrituras números 27,224 con número de prelación 103764, y 27,224 con número de prelación 103780, con fundamento en el artículo 8º. Constitucional y el artículo 67 de la Ley del Registro Público de la Propiedad, respetuosamente le Solicito se me devuelvan las escrituras a las que se refieren los números de prelación antes mencionados, debidamente registradas.

Agradeciendo de antemano las atenciones brindadas,
le:

P I D O:

Se provea de conformidad a lo solicitado por estar ajustado a derecho.

A T E N T A M E N T E
GUADALAJARA, JALISCO A 11 DE MAYO DE 2006


JOSE LUIS BARAJAS FERNANDEZ.

NUMERO: 27,224 VEINTISIETE MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO. -----

TOMO 35 TREINTA Y CINCO. -----

LIBRO 1º. PRIMERO. -----

--- En la ciudad de Guadalajara, Jalisco, a los 20 veinte días del mes de Febrero del año 2006 dos mil seis, Yo, Licenciado **MIGUEL RABAGO PRECIADO**, Notario Público Titular número 42 cuarenta y dos de esta Municipalidad; HAGO CONSTAR: -----

-- EI "**CONTRATO DE TRANSACCIÓN; RECONOCIMIENTO DE ADEUDO; E HIPOTECA**, que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 2633 dos mil seiscientos treinta y tres al 2651 dos mil seiscientos cincuenta y uno del Código Civil vigente para el Estado de Jalisco, ante mí, celebran:|-----

--- I.- El señor **JOSE LUIS BARAJAS FERNANDEZ** por su propio derecho, a quien en lo sucesivo se denominará también como "**LA PARTE ACREEDORA**"; -----

-- II.- Las señoritas **MARGARITA GUTIERREZ CERVANTES** y **FLORENCIA CARBALLO GUTIERREZ** a quienes en adelante se les denominará como "**LA PARTE DEUDORA**". -----

--- III.- El señor **JUAN CARLOS FLORES FERNANDEZ**, a quien en adelante se le denominará como "**EL DEUDOR SOLIDARIO**". -----

--- Personas a quienes conceptúo con capacidad legal para contratar y obligarse, manifestándome que lo celebran con el objeto de crear y modificar derechos respecto de las partes intervinientes, así como establecer certidumbre respecto a derechos dudosos o inciertos, determinando sus alcances y efectos; el cual formalizan de conformidad con los siguientes antecedentes y cláusulas: -----

----- **ANTECEDENTES**; -----

--- Primero.- Manifiestan las señoritas **MARGARITA GUTIERREZ CERVANTES** y **FLORENCIA CARBALLO GUTIERREZ**, que son propietarias y se encuentran en legítima posesión del siguiente inmueble: ---

--- Finca marcada con el número 702 setecientos dos de la calle Terranova, antes locales comerciales marcados con los números 700 setecientos. 702 setecientos dos de la calle Terranova y 2840 dos mil



calle Jesús García, construidos sobre la fracción esquina del lote 9 nueve de la manzana 24 veinticuatro, del Fraccionamiento PROVIDENCIA Primera Sección, ubicado en Guadalajara, Jalisco, el cual tiene una superficie aproximada de 306.00 M2. Trescientos seis metros cuadrados y las siguientes medidas y linderos:-----

--- AL NORTE, en 15.30 quince metros treinta centímetros, con parte del lote 10 diez.-----

--- AL SUR, en 15.30 quince metros treinta centímetros, con calle Jesús García.-----

--- AL ORIENTE, en 20.00 veinte metros, con la fracción oriente del lote 9 nueve.-----

--- AL PONIENTE, en 20.00 veinte metros con calle Terranova.-----

--- **Segundo.-** Que el inmueble antes descrito, es la totalidad de lo que adquirió por compra que hizo a la señorita María Isabel Zanic Zepeda, en escritura pública número 72,210 setenta y dos mil doscientos diez de fecha 9 nueve de Enero de 1987 mil novecientos ochenta y siete, otorgada ante la fe del Licenciado FELIPE VAZQUEZ ALDANA, Notario Público número 28 veintiochos de esta Municipalidad; cuyo Testimonio se registró mediante documento número 38 treinta y ocho folios del 310 trescientos diez al 315 trescientos quince del Libro 3209 tres mil doscientos nueve de la Sección Primera de la Segunda Oficina del Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad.-----

--- **Tercero.-** Que el inmueble antes descrito, a la fecha se encuentra libre de todo gravamen, sin limitaciones de dominio.-----

--- **Cuarto.-** Que el referido inmueble se encuentra al corriente en el pago de las contribuciones prediales, según lo acredita con la boleta de pago que doy fe tener a la vista; y que el mismo se encuentra registrado catastralmente en la cuenta predial de origen número 70628 setenta mil seiscientos veintiocho, con clave catastral D-6512424030 0 letra "D" guión seis, cinco letra "I" dos, cuatro, dos, cuatro, cero, tres, cero, cero de la Oficina de Administración de Ingresos Municipales número 4 cuatro, del municipio de Guadalajara, Jalisco.-----

--- Expuesto lo anterior y en perfecto acuerdo, los comparecientes otorgan lo que se contiene en las siguientes-----

-----CLAUSULAS:-----

--- PRIMERA.- Los comparecientes, en este acto reiteran que, en el transcurso del presente contrato, se le podrá referir al señor JOSE LUIS BARAJAS FERNANDEZ, como "LA PARTE ACREEDORA", y a las señoritas MARGARITA GUTIERREZ CERVANTES y FLORENCIA CARBALLO GUTIERREZ, como "LA PARTE DEUDORA", en el entendido de que en este momento se obligan a no oponer eventualmente excepción alguna de "falta de legitimación", "falta de personalidad", o diversa, bajo el argumento de no haber comparecido en este acto, o no haberse obligado, en virtud de no figurar sus nombres en el contenido de este documento, dado que en este mismo momento, reconocen de manera expresa que al referirse a "LA PARTE ACREEDORA", o a "LA PARTE DEUDORA", intrínsecamente se tiene por reproducido a la letra el nombre completo del compareciente que corresponda, conforme a lo previsto en esta cláusula.----

--- SEGUNDA.- RECONOCIMIENTO DE ADEUDO.- "LA PARTE DEUDORA", reconoce deber al día de hoy, y a favor de "LA PARTE ACREEDORA", la cantidad de \$2'360,000.00 (DOS MILLONES TRESCIENTOS SESENTA MIL PESOS 00/100, MONEDA NACIONAL), misma cantidad que se obliga a pagar de conformidad a lo señalado en la cláusula Cuarta siguiente.-----

-- TERCERA.- Seis pagos consecutivos por la cantidad de \$ 60,000.00 (SESENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), cada uno de ellos. --

--- Los pagos serán mensuales y consecutivos a partir del día 20 veinte del presente mes de Febrero y un último pago por la cantidad de \$2'000,000.00 (DOS MILLONES DE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) el día 20 veinte de Agosto del presente año.-----

--- CUARTA.- PAGARES.- Los comparecientes reconocen, que "LA PARTE DEUDORA" tiene suscrito a la orden de "LA PARTE ACREEDORA", 6 SEIS pagarés mercantiles que amparan el importe de la suma reconocida como adeudo en la cláusula anterior. -----

--- QUINTA.- PLAZO Y FORMA DE PAGO.- "LA PARTE DEUDORA" se obliga a pagar a "LA PARTE ACREEDORA" el adeudo reconocido y consignado en el pagaré a que se refiere la cláusula Tercera que antecede,



último y que más adelante se consigna en el capítulo de "Generales" de este Instrumento, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, ya que en este acto se tienen por hechos los necesarios, pago que deberá ser efectuado de la siguiente forma: -----

---1.- Documento 1 uno.- El día 20 veinte de Febrero del año 2006 dos mil seis, la cantidad de \$ 60,000.00 (SESENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL). -----

--2.- Documento 2 dos.- El día 20 veinte de Marzo del año 2006 dos mil seis, la cantidad de \$ 60,000.00 (SESENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL). -----

--- 3.- Documentos 3 tres.- El día 20 veinte de Abril del año 2006 dos mil seis, la cantidad de \$ 60,000.00 (SESENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL). -----

--4.- Documento 4 cuatro.- El día 20 veinte de Mayo del año 2006 dos mil seis, la cantidad de \$60,000.00 (SESENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL). -----

--- 5.- Documento 5 cinco.- El día 20 veinte de Junio del año 2006 dos mil seis, la cantidad de \$ 60,000.00 (SESENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL). -----

--- 6.- Documento 6 seis.- El día 20 veinte de Julio del año 2006 dos mil seis, la cantidad de \$60,000.00 (SESENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) -----

--- 7.- ULTIMO PAGO POR LA CANTIDAD DE \$ 2'000,000.00 (DOS MILLONES DE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), el día 20 veinte de Agosto del 2006 dos mil seis. -----

--- SEXTA.- INTERESES.- "LA PARTE ACREEDORA Y "LA PARTE DEUDORA" pactan expresamente, que el adeudo reconocido, NO CAUSARA INTERES NATURAL ALGUNO, pero para el caso de incurrirse en morosidad, "LA PARTE DEUDORA" deberá pagar además del capital adeudado, un interés moratoria calculado a razón del 10% diez por ciento mensual, durante todo el tiempo que permalezca incumplida la obligación de pago, y servirá como base para el cálculo de los intereses en cualquier caso, el monto total del adeudo reconocido, respecto del cual se constituye garantía en este instrumento. -----





--- **SEPTIMA.- APLICACION DE PAGOS.-** En caso de que "LA PARTE DEUDORA" se encuentre en estado de mora, y salvo lo pactado en la cláusula anterior, por cualquier otra circunstancia realice pagos parciales y no completos, dichos abonos, cualquiera que sea su importe, se entenderá recibido por "LA PARTE ACREEDORA", primero, en pago de intereses y gastos de cobranza o ejecución en su caso; y si quedare algún remanente, se aplicará como abono al capital adeudado o suerte principal, en el entendido de que dicha forma de aplicación de abonos, subsistirá sin necesidad de previa manifestación de "LA PARTE ACREEDORA".-----

--- **OCTAVA.- VENCIMIENTO ANTICIPADO.-** Para el caso de que "LA PARTE DEUDORA" entregue en arrendamiento, hipoteca o entregue en fideicomiso, bajo cualquier modalidad; transmita la propiedad, o permita el uso bajo cualquier título del inmueble materia de la garantía hipotecaria a que este contrato de refiere, en favor de terceros, ello implicará el vencimiento anticipado del plazo consignado en la cláusula Cuarta de este contrato, es decir, que "LA PARTE ACREEDORA" tendrá derecho a exigir el pago total del importe pecuniario materia de este clausulado, tan luego se verifique cualquiera de las hipótesis previstas en esta cláusula, sin sujeción a la fecha prevista por dicha cláusula Cuarta que antecede, y por lo tanto, "LA PARTE DEUDORA" estará obligada a cubrir la totalidad de su adeudo en forma inmediata.-----

--- **NOVENA.- ACCION y VIA.-** Convienen las partes contratantes, que "LA PARTE ACREEDORA" podrá reclamar a "LA PARTE DEUDORA" el cumplimiento de sus obligaciones adquiridas con motivo del presente instrumento, mediante la ejecución y cumplimiento del presente Contrato de Transacción en los términos previstos para el caso particular por el Código de procedimientos Civiles para el Estado de Jalisco en vigor, sin perjuicio de ejercitar la acción cambiaria directa con motivo de los Títulos de Crédito (pagarés) otorgados de conformidad con lo establecido en la cláusula Tercera de esta escritura o bien la Acción Real Hipotecaria que corresponda en su caso, a exclusiva elección de "LA PARTE ACREEDORA".-----

--- **DECIMA.- PRORROGA.-** El término del contrato, de

de 6 seis meses) podrá prorrogarse por consentimiento expreso de "LA PARTE ACREEDORA", siempre y cuando dicho consentimiento se haga constar en escrito firmado y ratificado ante Notario Público, supuesto este, en el que se cancelará el pagaré mencionado en la cláusula Tercera de este Instrumento y se suscribirán nuevos, en las condiciones y términos que de común acuerdo pacten las partes.-----



--- **DECIMA PRIMERA.- GARANTIA HIPOTECARIA.**-Con la finalidad de garantizar el oportuno cumplimiento de las obligaciones de pago a cargo de "LA PARTE DEUDORA" con motivo del adeudo reconocido en esta escritura, más sus consecuencias legales inherentes, las señorita **MARGARITA GUTIERREZ CERVANTES y FLORENCIA CARBALLO GUTIERREZ** en este acto y de manera expresa, **CONSTITUYEN HIPOTECA EN PRIMER TERMINO** a favor de "LA PARTE ACREEDORA" señor **JOSE LUIS BARAJAS FERNANDEZ**, sobre el siguiente bien inmueble identificado como:-----

--- Finca marcada con el número 702 setecientos dos de la calle Terranova, antes locales comerciales marcados con los números 700 setecientos y 702 setecientos dos por la calle Terranova y 2840 dos mil ochocientos cuarenta y 2844 dos ochocientos cuarenta y cuatro de la calle Jesús García, contruidos sobre la fracción esquina del lote 9 nueve de la manzana 24 veinticuatro, del Fraccionamiento PROVIDENCIA Primera Sección, ubicado en Guadalajara, Jalisco; con la superficie, medidas y colindancias que se describen en el punto primero de antecedentes y se tienen aquí por reproducidos íntegramente como si se insertasen a la letra, para todos los efectos legales a que hubiere lugar.-----

--- Esta **HIPOTECA SE CONSTITUYE EN PRIMER LUGAR** sobre el inmueble aludido, y comprende todo cuanto corresponda de hecho y por derecho al mismo y déba considerarse inmovilizado en él, sin reserva ni limitación alguna, así como todos los bienes y derechos, a que se refieren los artículos 2896 dos mil ochocientos noventa y seis y 2897 dos mil ochocientos noventa y siete del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos del Código Civil del Estado de Jalisco, y por lo tanto las accesiones naturales del bien hipotecado, las mejoras y construcciones hechas o que se hagan en los predios, los muebles incorporados



permanentemente a el y que no puedan separarse sin menoscabo de su valor, los nuevos pisos y construcciones que se levanten sobre el, mismo, las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de las obligaciones garantizadas y en general todos los frutos civiles, industriales y naturales que produzcan. -----

--- "LA PARTE DEUDORA" Y "EL ACREEDOR" convienen en que la HIPOTECA garantiza el pago y cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que en esta escritura contrae "EL DEUDOR"; de todos los intereses ordinarios y moratorias que se devenguen, incluso si éstos fueren por más de 3 tres años, siempre que no excedan del termino para la prescripción de los mismos, debiéndose tomar razón de esta estipulación en el Registro Público de la Propiedad; de los gastos y costas en caso de juicio, y de cualesquiera otras cantidades que, en los términos convenidos en este contrato, se deban reembolsar a "LA PARTE ACREEDORA". -----

-- La HIPOTECA constituida subsistirá mientras se encuentre insoluto el capital reconocido, sus intereses o cualesquiera otras prestaciones a cargo de "LA PARTE DEUDORA". -----

---"LA PARTE ACREEDORA" acepta la HIPOTECA EN PRIMER LUGAR constituida en su favor, misma que estará en vigor conforme a lo convenido en esta cláusula.-----

-- **DECIMA SEGUNDA.- EXTENSION DE LA GARANTIA.** Si el inmueble llegase a ser insuficiente para garantizar el capital reconocido y en su caso, las consecuencias legales que del mismo se llegaren a derivar, "LA PARTE DEUDORA" deberá constituir garantía adicional a satisfacción de "LA PARTE ACREEDORA", en los términos de los Numerales 2534 dos mil quinientos treinta y cuatro y 2535 dos mil quinientos treinta y cinco del Código Civil para el Estado de Jalisco. -----

--- **DECIMA TERCERA.-** Establecen expresamente los contratantes, que "LA PARTE DEUDORA" no podrá dar en arrendamiento el inmueble materia de la garantía, sin consentimiento de "LA PARTE ACREEDORA" ni mucho menos, pactar pago anticipado de rentas, por un término que exceda a la' duración de la hipoteca, bajo pena de que dicho contrato de arrendamiento sea declarado ineficaz en la parte que exceda da la

a realizar el contrato de arrendamiento, el Inquilino será considerado causahabiente a título particular de "LA PARTE DEUDORA", esto sin perjuicio de que el presente contrato sea rescindido, si el inmueble fuere arrendado por "LA PARTE DEUDORA" en los términos de 10 convenido en la cláusula Séptima de esta escritura. -----

--- DECIMA CUARTA.- GASTOS.- Los gastos, impuestos, derechos y honorarios que cause la presente escritura, así como su cancelación, serán por cuenta de "LA PARTE DEUDORA", quien se obliga a rembolsar a "LA PARTE ACREEDORA" el importe de los pagos que en su nombre hiciere. --

--Asimismo, de darse el caso en que se haga necesario que "LA PARTE ACREEDORA" deba acudir a la instancia judicial para obtener el cumplimiento directo o indirecto de las obligaciones previstas por este contrato, se generará adicionalmente la obligación a cargo de "LA PARTE DEUDORA" de cubrir a "LA PARTE ACREEDORA", los gastos y honorarios que se generen con motivo de el o los trámites judiciales respectivos, cuya cuantía en ningún caso será inferior a un 10% diez por ciento calculado sobre el importe del adeudo total reconocido en este contrato. -----

--- DECIMA QUINTA.- EJECUCION.- Acuerdan las partes contratantes que de darse el caso de que "LA PARTE DEUDORA" incumpla con alguna de las obligaciones a su cargo y que se han pactado en el transcurso de este clausulado, que se mencionan de manera enunciativa y no limitativa, tales como: el pago oportuno de 2 dos cantidades en la fecha o lugar acordado, ello ocasionará que "LA PARTE ACREEDORA" se encuentre en las más amplias facultades de adjudicarse, previa intervención judicial, el inmueble objeto de la garantía hipotecaria a que se refiere la cláusula Décima; con la expresa renuncia a Remate en Pública Almoneda, que en este acto manifiestan "LA PARTE DEUDORA" y "LA PARTE ACREEDORA", para todos los efectos legales a que hubiera lugar. -----

---DECIMA SEXTA.- AVALUO.- Con fundamento en lo que previene el segundo párrafo del artículo 486 cuatrocientos ochenta y seis del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Jalisco, y para todos los efectos legales a que hubiere lugar, desde este momento, las partes de manera libre, espontánea y voluntaria, fijan como precio y valor del inmueble hipotecado, mismo que ha quedado suscrito, la cantidad de \$1'000,000.00



(UN MILLON DE PESOS, MONEDA NACIONAL) por virtud de la primera hipoteca, dicho valor no se modificará aún cuando "LA PARTE DEUDORA" realice cualquier mejora al mismo, o por el simple transcurso del tiempo, lo cual implica que no será necesario realizar avalúo bancario o pericial, en caso de llegarse al procedimiento de ejecución previsto en este contrato, ésto, por acuerdo bilateral de las partes. -----

-- DECIMA SEPTIMA.- ADJUDICACION.- De conformidad en lo previsto por el artículo 487 cuatrocientos ochenta y siete del Enjuiciamiento Civil vigente para el Estado de Jalisco, pactan los comparecientes, que para el caso de que "LA PARTE DEUDORA" no cumpla en forma voluntaria con 2 dos de las obligaciones a su cargo pactadas en los términos de esta escritura. "LA PARTE ACREEDORA" comparecerá ante el Juzgado competente con sede en esta ciudad de Guadalajara, Jalisco, solicitando requiera a "LA PARTE DEUDORA" para que comparezca a dicho Tribunal a consignar el importe de lo adeudado; notificándolo que dada la renuncia a subasta pública a que esta escritura se refiere y que las partes manifiestan de manera expresa, la autoridad judicial en conocimiento, adjudicará a "LA PARTE ACREEDORA" el inmueble a que se refiere la Cláusula Décima que antecede, quedando obligada dicha PARTE DEUDORA a pagar el importe que corresponda por concepto de remanente. considerando el valor que se la ha asignado al inmueble, y el importe que por concepto de accesorios arroje la relación que exhiba "LA PARTE ACREEDORA". -----

--- Lo anterior-, sin perjuicio de que las partes intervinientes, en forma conjunta o indistinta comparezcan ante la Autoridad Judicial correspondiente, soliciten se pronuncie respecto al presente contrato, sancionándolo jurisdiccionalmente con la finalidad de elevarlo a la categoría de **Sentencia Ejecutoriada**. inclusive sin que en 2 dos de los incumplimientos; en cuyo caso, "LA PARTE DEUDORA" no estará obligada al pago de los importes previstos en la cláusula Décima Tercera; salvo, que con posterioridad a tal pronunciamiento judicial, incurra en incumplimiento, y "LA PARTE ACREEDORA" nuevamente comparezca ante dicha Autoridad, solicitando la ejecución de este contrato.-----

--- DECIMA OCTAVA.- Para los efectos legales a que hubiere lugar, las

artículo 482 cuatrocientos ochenta y dos del Enjuiciamiento Civil para el Estado de Jalisco, se tendrá por SENTENCIA, CONTENIENDO CANTIDAD LIQUIDA la resolución judicial que recaiga a la solicitud que hiciere "LA PARTE ACREEDORA" por manifestación expresa de ésta, como ha quedado establecido en la cláusula Décima Sexta. -----

--- **DECIMA NOVENA.- POSESION.-** Queda establecido por los comparecientes, que bastará que "LA PARTE ACREEDORA" al momento de presentar la solicitud al Juez, en los términos de la cláusula Décima Sexta que antecede, solicite también la desocupación y entrega a su favor del inmueble entregado en garantía, para que el Tribunal del conocimiento en forma inmediata y sin sujeción a término, dicte auto de mandamiento en forma condenando a "LA PARTE DEUDORA" a la desocupación inmediata del inmueble, con la consecuente entrega del mismo en favor de "LA PARTE ACREEDORA", todo ello en el momento mismo de la diligencia y en su rebeldía, el lanzamiento a su costa, con intervención de la fuerza pública. -----

--- Sin perjuicio de lo anteriormente pactado, queda establecido, además por los comparecientes, que "LA PARTE DEUDORA" conservará la posesión material y jurídica del inmueble materia de garantía hipotecaria, exclusivamente a título de Depositario, a partir de la fecha de esta escritura y mientras subsista el adeudo, teniendo para tales efectos los mismos derechos y obligaciones, como si se tratase de un depósito judicial. -----

--- **VIGESIMA.**--"LA PARTE DEUDORA" manifiesta bajo protesta de decir verdad, que a la fecha es poseedor y propietario del inmueble antes mencionado, en los términos de la escritura pública número **72,210 setenta y dos mil doscientos diez** de fecha **9 nueve de Enero de 1987 mil novecientos ochenta y siete**, otorgada ante la fe del Licenciado **FELIPE VAZQUEZ ALDANA**, Notario Público número **28 veintiochos** de esta Municipalidad, cuyo Testimonio se registró mediante documento número **38 treinta y ocho folios del 310 trescientos diez al 315 trescientos quince del Libro 3209 tres mil doscientos nueve** de la Sección Primera de la Segunda Oficina del Registro Público de la Propiedad de esta Ciudad y que al día de hoy, no existe contrato alguno celebrado con terceros, respecto de la posesión del inmueble hipotecado, y



se obliga a no celebrar ningún acuerdo de voluntades con tercero alguno sobre dicha posesión, bajo pena de nulidad del verificado en contravención a esta cláusula, mientras subsista el adeudo y "LA PARTE ACREEDORA" no haya expresado por escrito el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones a cargo de "LA PARTE DEUDORA", a su entera satisfacción.-

--- De igual manera "LA PARTE DEUDORA" se obliga a no celebrar contrato, alguno con terceros que implique gravar el inmueble entregado en garantía, bajo pena de nulidad del mismo. El incumplimiento de lo pactado en este párrafo, traerá como consecuencia el vencimiento anticipado del plazo para el pago del adeudo reconocido, así como la facultad de "LA PARTE ACREEDORA" para solicitar a la Autoridad Judicial competente llevar a cabo la ejecución pactada. -----

--- **VIGESIMA PRIMERA.- NULIDADES.-** Con fundamento en lo previsto por el artículo 2642 dos mil seiscientos cuarenta y dos del Código Civil para el Estado de Jalisco en vigor, las partes manifiestan de manera expresa, que el presente contrato no se encuentra viciado de nulidad, pero que si por alguna razón se presentara tal circunstancia, desde este momento dejan subsanado el vicio de que se trate, por lo que, consecuentemente la presente Transacción no podrá anularse en ningún caso. -----

-- **VIGESIMA SEGUNDA.- HEREDEROS Y CAUSAHABIENTES.-** Las partes contratantes obligan en este acto a sus herederos y causahabientes, para el caso no previsto, respetar el presente contrato y dar todas las facilidades que se requieran para el cumplimiento del mismo. -----

--- **VIGESIMA TERCERA.-** Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes se someten expresamente a los Jueces y Tribunales del Primer Partido Judicial en el Estado de Jalisco, con sede en esta Ciudad. renunciando a cualquier fuero que por razón de su domicilio tuvieren o llegaren a tener en lo futuro. -----

----- **CAPITULO DE INSERTOS:** -----

-- A continuación transcribo en forma íntegra el certificado de esta Ciudad, mismo que a la letra dice: -----

--- "Al margen izquierdo: Dos Escudos que dicen: ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.- GOBIERNO DE JALISCO.- PODER EJECUTIVO.-

PROPIEDAD Y COMERCIO.- 469310.- COMO DIRECTOR DE CERTIFICACIONES DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE ESTA CIUDAD, CERTIFICO: Que he revisado los libros respectivos para averiguar que gravámenes reporta el siguiente inmueble: LOCALES COMERCIALES MARCADOS CON LOS NUMEROS 700 Y 702 POR LA CALLE TERRANOVA Y 2840 Y 2844 DE LA CALLE JESUS GARCIA, CONSTRUIDOS SOBRE LA FRACCION ESQUINA DEL LOTE 9 DE LA MANZANA 24 DEL FRACCIONAMIENTO PROVIDENCIA PRIMERA SECCION, UBICADO EN GUADALAJARA, JALISCO, CON SUPERFICIE DE 306.00 MTS2.- Esta registrado bajo el documento número 38 folios del 310 al 315 del Libro 3209 de la Sección primera de la 2 Oficina con número de orden 222412.- Hice la búsqueda con vista de los registros relativos del 27 DE ENERO DE 1996 AL DIA DE HOY POR MARGARITA GUTIERREZ CERVANTES, (USUFRUCTO VITALICIO) FLORENCIA CARBALLO GUTIERREZ (DOMINIO DIRECTO).- Durante las épocas anteriormente indicadas, no encontré gravámenes o limitaciones de dominio sobre el inmueble en cuestión.- A solicitud de TERESA DE JESUS AGUILAR y para los fines legales que le convenga, expido al presente en la ciudad de GUADALAJARA, Jalisco, siendo las 19:18:56 horas del día 27 de ENERO de 2006.- Los derechos se pagaron bajo recibo número (S): 11692625.- por \$ 290.00.- Una firma ilegible.- LIC. JESUS ALEJANDRO GARCIA RODRIGUEZ. - MEDIANTE ACUERDO NQ OF.: DG/218/2005.- Revisó y elaboro: Una firma ilegible.- KARINA ANNEL LOPEZ FLORES.- 20-01-2006.- 15:00:57.- Página 1 de 1. - F-36A6459.-----

-----G E N E R A L E S:-----

--Bajo protesta de decir verdad y previas las advertencias de ley, por sus generales los comparecientes manifestaron ser: mexicanos por nacimiento, mayores de edad; -----

--- El señor **JOSE LUIS BARAJAS FERNANDEZ**, casado, comerciante, nacido en México, Distrito Federal, el 5 cinco de Octubre de 1947 mil novecientos cuarenta y siete, con domicilio en calle Andrés Terán número 1670 mil seiscientos setenta, Sector Hidalgo en esta Ciudad, persona conocida del suscrito Notario. -----

--- La señorita **MARGARITA GUTIERREZ CERVANTES**, soltera, dedicada



al hogar, originaria de Guadalajara, Jalisco, nacido el 12 doce de Enero de 1938 mil novecientos treinta y ocho, con domicilio en la calle Jesús García número 2838 dos mil ochocientos treinta y ocho en esta ciudad, quien se identificó con credencial para votar con número de folio 072185381, expedida por el Instituto Federal Electoral, Registro Federal de Electores;---

--- La señorita **FLORENCIA CARBALLO GUTIERREZ**, soltera, Profesionista, con domicilio en calle Jesús García número 2838 dos mil ochocientos treinta y ocho en esta ciudad, originaria de Guadalajara, Jalisco, en donde nació el día 15 quince de Marzo de 1973 mil novecientos setenta y tres, quien se identificó con su credencial para votar folio número 117954943 expedida por el Instituto Federal Electoral.-----

--- El señor **JUAN CARLOS FLORES FERNANDEZ**, soltero, Profesionista, con domicilio en calle Balanza número 3595 tres mil quinientos noventa y cinco en la Colonia La Calma en el Municipio de Zapopan, Jalisco, originario de Guadalajara, Jalisco, en donde nació el día 1º. Primero de Septiembre de 1952 mil novecientos cincuenta y dos, quien se identificó con su credencial para votar folio número 102848037 expedida por el Instituto Federal Electoral. -----

---Manifiestan las partes que los documentos de identidad que presentan fueron obtenidos de conformidad con los requisitos que para tal caso señalan las autoridades que los emitieron, documentos que yo el Notario doy fe de tener a la vista, dejando agregada una copia fotostática al Libro de Documentos Generales correspondiente a este Tomo, bajo el número que se indicará en el capítulo de "Notas Relativas al Apéndice". -----

----- F E N O T A R I A L:-----

--- EL SUSCRITO NOTARIO CERTIFICA Y DA FE: -----

--- a).- Que los documentos relacionados, así como los insertos que contiene esta escritura, concuerdan fielmente con sus originales con los cuales cotejé por haberlos tenido a la vista. -----

--- b).- Que en mi concepto los otorgantes gozan de capacidad legal para contratar y obligarse, habiendo manifestado en relación al pago del Impuesto Sobre la Renta, que solo los señores son causantes y se encuentran al corriente en su pago, sin comprobarlo en el acto por no traer

protesta de decir verdad y una vez que les hice las advertencias legales conducentes.-----

--- c).- Que leí en voz alta a los comparecientes el presente Instrumento, advirtiéndoles de su valor y fuerza legales, de su alcance y consecuencias, así como de la trascendencia de registrar los Testimonios que del mismo se expidan y habiéndolo encontrado de conformidad en todas y cada una de sus partes, lo ratificaron en el original del Protocolo como en el duplicado que se forma para el Archivo de Instrumentos Públicos; y quien lo autoriza definitivamente, siendo las 14:40 catorce horas cuarenta minutos del día 20 veinte del mes de Febrero del año en curso. -----

--- Firmado: Dos firmas ilegibles.- Margarita Gutiérrez C.- Florencia Carballo G.- Otra firma ilegible.- M. Rábago P.- Rúbrica.- Mi Sello de Autorizar.- Doy Fé.-----

--- Agrego al Apéndice de este Tomo, avisos dados al C. Director del Archivo de Instrumentos Públicos, al C. Director del Registro Público de la Propiedad y a la Secretaría de Finanzas del Estado de Jalisco y Certificado de Libertad de Gravamen.-----

--- Guadalajara, Jalisco, 22 veintidós de Febrero del 2006 dos mil seis.- Firmado: M. Rábago P.- Rúbrica.- Mi Sello de Autorizar.-----

--- ES TESTIMONIO AUTORIZADO QUE SE EXPIDE PARA SU INCORPORACION EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR EL CODIGO CIVIL DEL ESTADO, EN LA CIUDAD DE GUADALAJARA, JALISCO, A LOS 22 VEINTIDOS DIAS DEL MES DE FEBRERO DEL 2006 DOS MIL SEIS, EN (7) SIETE HOJAS UTILES.- DOY FE.-----

[Handwritten signature]





GOBIERNO DEL
ESTADO DE JALISCO
PODER EJECUTIVO
SECRETARIA GENERAL

BOLETA REGISTRAL

GUADALAJARA. JALISCO

ESCRITURA NUMERO 27224
FEDATARIO MIGUEL RABAGO PRECIADO
NOTARIA 42

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE PRESENTADO PARA SU REGISTRO
FECHA: 20 DE MARZO DE 2006 A LAS 14:07:06 HORAS.
Y A LAS 11:58:58 HORAS. DEL DIA 12 DE MAYO DE 2006
MEDIANTE SU INCORPORACION BAJO DOCUMENTO
No. 33 FOLIO DEL 314 AL 323 DEL LIBRO: 5596
DE LA SECCION INMOBILIARIA QUEDO REGISTRADO:

LA HIPOTECA A FAVOR DE: JOSE LUIS BARAJAS FERNANDEZ. CONSTITUIDA EN LOS
TERMINOS DEL DOCUMENTO INCORPORADO.

LOS DERECHOS POR EL REGISTRO FUERON CUBIERTOS BAJO REF. ING.
No. (S) 12683805
POR 11,840.0

EN LA MISMA SE AUTORIZA LA PRESENTE HOJA QUE EN UNION DE, 0 MAS, SE
AGREGA(N) PARA FORMAR PARTE DEL DOCUMENTO AQUI INCORPORADO Y PARA QUE EN
ELLAS SEAN ASENTADAS LAS ANOTACIONES DE LEY.




DIRECTORA DE PROPIEDAD

LIC. ANA PATRICIA GODÍNEZ LUNA



Revisó y elaboró:

CARLOS MARTINEZ MORALES

12-05-2006 12:06:24

Página 1 de 1

F-20 19225