



San Luis Río Colorado, Sonora. El Juzgado Primero de Primera Instancia de lo Civil, el veintinueve de mayo de dos mil veintitrés, emite la siguiente:

SENTENCIA DEFINITIVA

Vistos para resolver en definitiva los autos del expediente *[número]*, relativo al Juicio **Especial en Materia de Arrendamiento Inmobiliario**, en el cual se ejerció la acción de **rescisión de contrato de arrendamiento**, promovido por *[nombre del actor]*, en calidad de arrendador, en contra de *[nombre del demandado]*, en calidad de arrendatario, y *[nombre de la demandada]*, en calidad de causahabiente, y:

RESULTANDO

1. Por escrito y anexos recibidos el doce de diciembre de dos mil veintidós, el actor *[nombre]*, en su carácter de presunto arrendador, demandó a quien le atribuye el carácter de arrendatario *[nombre del demandado]*, así como a *[nombre de la demandada]*, en calidad de causahabiente, por el cumplimiento de diversas prestaciones¹.
2. El quince de diciembre de dos mil veintidós, se admitió la demanda y se ordenó el emplazamiento al demandado y a la demandada.
3. El veintitrés de enero de dos veintitrés se admitió la modificación que el actor realizó respecto a un hecho de su escrito de demanda.
4. El veinticinco de enero de dos mil veintitrés se emplazó a *[nombre del demandado]*.
5. Por escrito del uno de febrero de dos mil veintitrés el codemandado *[nombre del demandado]* dio contestación a la demanda entablada en su contra, en sentido afirmativo, la cual se admitió por auto que data del siete de ese mes y año.
6. El veinte de febrero de dos mil veintitrés se emplazó a *[nombre de la demandada]*, en el domicilio del inmueble objeto del arrendamiento; y el veintisiete de ese mismo mes y año, se recibió escrito de su parte, por medio del cual dio contestación a la demanda entablada en su contra, para lo cual opuso defensas, la cual se admitió por auto de fecha dos de marzo del presente año.
7. El trece de marzo de dos mil veintitrés, se admitió el desahogo de vista del actor con motivo de la contestación de la codemandada *[nombre de la demandada]*, asimismo, se señaló fecha para la audiencia de ley, y fueron admitidas las probanzas de las partes.
8. Por auto que data del dieciocho de abril de dos mil veintitrés, se ordenó de manera oficiosa recabar una probanza para mejor proveer, y se señaló una nueva fecha para el desahogo de la audiencia de ley, y en esta misma fecha se celebró, en la cual se proveyó lo conducente respecto de las pruebas ofrecidas, e igualmente se concedió a

¹ "a) La declaración judicial de rescisión del contrato de arrendamiento de fecha dieciocho de septiembre de dos mil veintidós, que mediante escrito celebramos el suscrito, en calidad de arrendador y el señor *[nombre del demandado]*, como arrendatario,



respecto de la casa habitación ubicada en *[dirección]* por falta de pago de las rentas correspondiente a los meses del 18 de octubre de 2022 al 18 de noviembre de 2022, dando un total de dos meses de renta vencidos a la fecha de la presente demanda.

b) El pago de las rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta la desocupación y entrega que me haga la demandada del inmueble que le di en arrendamiento.

c) La desocupación y entrega del inmueble arrendado.

d) El pago de los gastos y costas que originen el presente juicio". [sic]

las partes el uso de la voz para que hicieran valer sus respectivos alegatos, ordenándose en la diligencia dictar la sentencia respectiva, la que nos ocupa y se dicta:

CONSIDERANDO

I. COMPETENCIA:

9. Este Juzgado es competente para conocer y resolver del presente juicio, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 55, fracción XIV¹ y 59² de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado de Sonora, con las fracciones II y III del dispositivo 109 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora³, en relación con el dispositivo 111, y los numerales 91 y 104, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora⁴⁵, ya que las partes se sometieron a la jurisdicción de esta ciudad, según se advierte de la cláusula vigésima segunda del contrato base de la acción, máxime que el inmueble objeto del contrato materia de la controversia está ubicado dentro de la demarcación territorial del municipio de San Luis Río Colorado, Sonora.

10. Ahora bien, es importante precisar que, si bien es cierto, el inmueble objeto de este juicio pertenece al Ejido *[nombre de ejido]*, pues así se demuestra con el Contrato de Ocupación Temporal exhibido en autos por parte del actor al momento de desahogar la vista con motivo de la contestación de *[nombre de la demandada]*, en donde se le considera por parte del Comisariado Ejidal como nuevo poseedor del solar

¹ **Artículo 55.-** El Estado de Sonora se divide, para la administración de justicia en primera instancia, en Distritos Judiciales, cuyos nombres, cabecera y demarcación territorial, son los siguientes: [...] / XIV.- Distrito Judicial de San Luis Río Colorado, Sonora, que comprende la Municipalidad de SAN LUIS RÍO COLORADO, con la comisaría de Luis B. Sánchez, Cabecera: SAN LUIS RÍO COLORADO [...].

² **Artículo 59.-** Los Juzgados de lo Civil conocerán de las diligencias de jurisdicción voluntaria que se promuevan en materia civil, así como de las controversias del orden civil que se susciten sobre el cumplimiento y aplicación de leyes locales. / Además, los Juzgados de lo Civil conocerán, a elección del actor, de las controversias del orden civil que se susciten sobre el cumplimiento y aplicación de leyes federales o tratados internacionales celebrados por el Estado Mexicano, cuando éstos sólo afecten intereses particulares. / Se exceptúan de lo dispuesto en este artículo, los asuntos de la competencia de los Juzgados de lo Mercantil y de lo Familiar, cuando existan éstos en el Distrito Judicial respectivo.

³ **Artículo 109.-** En los casos que se enumeran en este artículo, será juez competente: [...] / II.- El del señalado en el contrato para el cumplimiento de la obligación. Tanto en este caso, como en el anterior, surte el fuero no sólo para la ejecución y cumplimiento del contrato, sino para la rescisión, nulidad o cualesquiera otras acciones conexas; / III.- El de la ubicación de la cosa, si la pretensión contenida en la demanda recae sobre bienes inmuebles. Lo mismo se observará respecto de las cuestiones derivadas del contrato de arrendamiento de inmuebles. Cuando estuvieren comprendidos en dos o más partidos será competente el de aquel en que se encuentre la mayor parte de ellos.

⁴ **Artículo 111.-** El acuerdo de las partes para la prórroga de la competencia territorial, debe referirse a asuntos determinados y constar por escrito.

Artículo 91.- La jurisdicción en asuntos civiles se ejercerá de acuerdo con las disposiciones de este Código por los tribunales del fuero común del Estado de Sonora.

Artículo 104.- La competencia objetiva de los tribunales se determinará de acuerdo con lo que establezca la Ley Orgánica del Poder Judicial. ⁶ Así se ha establecido por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la tesis aislada con registro digital:

⁵, de la Séptima Época, en materias Administrativa y Civil, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, volumen 151-156, Primera Parte, visible a página 131, la cual señala: "**SOLAR URBANO, COMPETENCIA DEL FUERO COMUN PARA CONOCER DE CONTROVERSIAS DE NATURALEZA EMINENTEMENTE CIVIL SOBRE.** De la circunstancia de que el inmueble materia del arrendamiento que dio origen a un juicio de naturaleza civil, como es la desocupación de aquel bien, forme parte de una zona urbana ejidal, no puede originarse que el órgano competente para conocer de la referida controversia lo sea la Comisión Agraria Mixta en el Estado donde tal bien se encuentre, puesto que dicha comisión, además de otras atribuciones que le confieren el artículo 12 de la Ley Federal de Reforma Agraria, sólo es competente para conocer de controversias de estricta naturaleza agraria y no de asuntos civiles, como aquél en el que, por no haberse ni siquiera reconvenido la nulidad del contrato, sólo habrá de resolverse acerca de la procedencia de la desocupación del bien arrendado, así como del pago de rentas, gastos y costas del juicio, pero sin que se pueda afectar la naturaleza jurídica del bien materia del arrendamiento, ni los derechos agrarios que sobre él puedan tener los contendientes".



urbano; también lo es que, tratándose de asuntos de arrendamiento inmobiliario en donde la controversia es meramente civil, y no gira en torno a controversias de estricta naturaleza agraria, los tribunales competentes son los del fuero común;⁶ por el contrario, a los Tribunales Agrarios solo les compete dirimir controversias relacionadas con la tenencia de la tierra, suscitadas entre dos núcleos de población, entre ejidatarios, comuneros, avocindados, o bien entre éstos y los órganos internos del ejido, pero siempre y cuando se trate de dilucidar derechos intrínsecamente relacionados con la tenencia de la tierra ejidal⁶.

11. De ahí que es dable concluir que sea competente este Juzgado para conocer y resolver en definitiva del presente asunto.

II. VÍA:

12. La vía especial es correcta en términos del artículo 540 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora⁸, toda vez que la causa civil en que se actúa versa sobre una controversia derivada de un arrendamiento inmobiliario, en virtud de que el actor reclamó del demandado y la demandada prestaciones de rescisión de contrato de arrendamiento y otras diversas.

III. LEGITIMACIÓN:

13. Las partes se legitimaron tanto en el proceso como en la causa, tal y como se expondrá a continuación:

Legitimación en el proceso

14. La legitimación en el proceso se surte en favor de las partes, al tenor del artículo 55, fracción I, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora⁷, al tratarse de personas físicas, mayores de edad, en ejercicio de sus derechos civiles, sin que se haya alegado y mucho menos demostrado lo contrario.

⁶ Así lo han establecido los Tribunales Colegiados de Circuito, en la tesis aislada con registro digital: 209374, de la Octava Época en materia administrativa, pero por analogía resulta aplicable al caso, tesis: VI.2o.259 A, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, tomo XV, de febrero de 1995, visible a página 224, la cual establece: "**TRIBUNAL UNITARIO AGRARIO. INCOMPETENCIA DEL, CONFLICTOS QUE NO SE RELACIONAN CON LA TENENCIA DE LA TIERRA.** De lo dispuesto por el artículo 27 fracción XIX constitucional y 18 fracción VI de la Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios, se desprende que esta clase de Tribunales fueron creados para la impartición de justicia agraria, con el objeto de garantizar la seguridad jurídica en la tenencia de la tierra ejidal, comunal y de la pequeña propiedad; es decir, que dichos Tribunales fueron creados para dirimir controversias relacionadas con la tenencia de la tierra, suscitadas entre dos núcleos de población, entre ejidatarios, comuneros, avocindados, o bien entre éstos y los órganos internos del ejido, pero siempre y cuando se trate de dilucidar derechos intrínsecamente relacionados con la tenencia de la tierra ejidal. Por lo tanto, si una asociación de trabajadores de extracción de piedra de yeso, promueve juicio en contra del comisariado ejidal y consejo de vigilancia de un poblado, en relación con la explotación de una mina de la cual es concesionario el ejido, alegando el incumplimiento de un acta convenio que denominan contrato de arrendamiento, resulta incompetente el Tribunal Agrario responsable para conocer de ese asunto, puesto que los derechos de los asociados de la actora, se hacen depender de un contrato de arrendamiento y no del hecho de la posesión que genere derechos agrarios, además de que tal contrato se encuentra regido por el Código Civil y no por la Ley Agraria." ⁸ **Artículo 540.-** A las controversias que versen sobre el arrendamiento inmobiliario serán aplicables las disposiciones de este capítulo. El juez tendrá las más amplias facultades, dentro de la normatividad que le confiere su competencia y jurisdicción, para impulsar el procedimiento y decidir lo que en derecho convenga teniendo como objetivo que sus resoluciones se emitan de manera pronta, completa e imparcial. / A las acciones que se intenten contra el fiador que haya otorgado fianza de carácter civil o terceros por controversias derivadas del arrendamiento, se aplicarán las reglas de este título, en lo conducente, respetando en todo momento la esencia y naturaleza del contrato de fianza. Igualmente, la acción que intente el arrendatario para exigir al arrendador el derecho del tanto y el pago de los daños y perjuicios a que se refiere el artículo 2717 del Código Civil para el Estado de Sonora, se sujetará a lo dispuesto en este título.

⁷ **Artículo 55.-** Tienen capacidad para comparecer en juicio: / I.- Las personas físicas que conforme a la ley estén en pleno ejercicio de sus derechos civiles; [...]



Legitimación en la causa

15. La legitimación en la causa es un requisito necesario para la procedencia de la acción, ya que de esta manera podrá determinarse si la acción se intentó por la persona a quien la ley le concede la facultad para ello y frente a la persona contra quien debe ser ejercitada, lo cual constituye una condición de la acción que debe ser analizada por el Juzgador, aún de oficio, de ahí que este Juzgador procede a analizar en este apartado si las partes están debidamente legitimadas en la causa que nos ocupa⁸.
16. Al respecto debe decirse que la legitimación en la causa se surte a favor de todas partes, en términos de los artículos 12 y 64 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora¹¹.
17. La acción principal de rescisión de contrato de arrendamiento (por falta de pago de rentas), se rige por los artículos 2664, 2695, 2761, fracción IV, y 2770, fracción I, del Código Civil para el Estado de Sonora, por tanto, de dichas disposiciones se advierte la legitimación en la causa de las partes, en virtud que del escrito de demanda se advierte que la acción se intentó por quien la Ley confiere el derecho para ello, es decir, por quien señala que celebró contrato de arrendamiento con el demandado, a quien le atribuye el carácter de arrendatario, lo cual se corrobora con el contrato privado escrito base de la acción, el cual se analizará a detalle en el apartado respectivo; por lo que respecta a la diversa demandada, se le atribuye la calidad de causahabiente del arrendatario, lo que implica necesariamente su interés en juicio.
18. Sin que tales conclusiones impliquen prejujuamiento alguno del fondo del asunto, pues aún falta por analizar si se acreditaron los elementos de la acción, lo cual será objeto de examen en párrafos siguientes.

IV. RELACIÓN JURÍDICO-PROCESAL:

19. Quedó debidamente integrada al emplazarse a juicio al demandado y la demandada, para lo cual se cumplieron con las formalidades previstas por el artículo 171 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora, relacionado con el 542 del mismo ordenamiento legal.

V. OPORTUNIDAD PROBATORIA:

20. Las partes gozaron de la misma igualdad y oportunidad probatoria que les conceden los artículos 260 al 265 del Código en aplicación, por lo cual se concluye que estuvieron en aptitud de ofrecer los medios de prueba pertinentes e idóneos al caso que se resuelve, como así aparece en autos.

⁸ Sirve de apoyo al anterior criterio, la Jurisprudencia VI.2º.C.J/206, Tribunales Colegiados de Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIV, Julio de 2001, página 1000, Novena Época, de rubro y texto: "**LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.** La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados". En el mismo sentido sirve de orientadora al arbitrio judicial la Jurisprudencia VI.3º.C.J/67, sostenida por el Tercer Tribunal Colegiado en materia Civil del Sexto Circuito, visible a página 1600, tomo XXVIII, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, cuyo rubro y texto es del tenor literal siguiente: "**LEGITIMACIÓN**



VI. LITIS:

EN LA CAUSA. SÓLO PUEDE ESTUDIARSE EN LA SENTENCIA DEFINITIVA. Debe distinguirse la legitimación en el proceso, de la legitimación en la causa. La primera es un presupuesto del procedimiento que se refiere o a la capacidad para comparecer al juicio, para lo cual se requiere que el compareciente esté en pleno ejercicio de sus derechos civiles, o a la representación de quien comparece a nombre de otro. En este sentido, siendo la legitimación ad procesum un presupuesto procesal, puede examinarse en cualquier momento del juicio, pues si el actor carece de capacidad para comparecer a él o no justifica ser el representante legal del demandante, sería ociosa la continuación de un proceso seguido por quien no puede apersonarse en el mismo. En cambio, la legitimación en la causa, no es un presupuesto procesal, sino una condición para obtener sentencia favorable. En efecto, ésta consiste en la identidad del actor con la persona a cuyo favor está la ley; en consecuencia, el actor estará legitimado en la causa cuando ejercita un derecho que realmente le corresponde. Como se ve, la legitimación ad causam atañe al fondo de la cuestión litigiosa y, por tanto, lógicamente, sólo puede analizarse en el momento en que se pronuncie la sentencia definitiva.”

¹¹ **Artículo 12.-** Para interponer una demanda o contradecirla es necesario tener interés jurídico en la misma. El ejercicio de la acción que corresponde al Ministerio Público está sujeto a las disposiciones del estatuto legal de esta institución.

Artículo 64.- Habrá legitimación de parte cuando la acción se ejercita por la persona a quien la ley concede facultad para ello y frente a la persona contra quien deba ser ejercitada. Nadie puede hacer valer en juicio, en nombre propio, un derecho ajeno excepto en los casos previstos por la ley. Una acción podrá ejercitarse por persona diversa de su titular en los siguientes casos: / I.- El acreedor podrá ejercitar la acción que compete a su deudor, cuando conste el crédito en título ejecutivo y excitado éste para deducirla descuide o rechace hacerlo. En este caso, el tercero demandado puede paralizar la acción pagando al demandante el monto de su crédito; / II.- Los acreedores que acepten la herencia que corresponda a su deudor podrán ejercitar las acciones pertenecientes a éste en los términos en que el Código Civil lo permita; / III.- Cuando alguno tenga acción o excepción que depende del ejercicio de la acción de otro a quien pueda exigir que la deduzca, oponga o continúe desde luego; y si excitado para ello, se rehusare, lo podrá hacer aquél, y / IV.- En los casos a que se refieren los artículos 28 y 38 de este Código y los demás en que la ley lo permita expresamente. / Las acciones derivadas de derechos inherentes a la persona del deudor, nunca podrán ser ejercitadas por el acreedor.

21. Se fijó con el escrito de demanda y los escritos de contestación del demandado y la demandada, de conformidad con el artículo 250 del Código Procesal Civil para el Estado de Sonora⁹.

VII. CUESTIONES PREVIAS:

22. En el caso no existe ni fueron opuestas como excepciones la litispendencia, cosa juzgada, caducidad de la instancia o prescripción, por lo que satisfechos todos y cada uno de los presupuestos procesales para que el juicio tuviera validez formal, se entra al estudio del debate.

VIII. PERSPECTIVA DE GÉNERO:

23. En el caso en particular, este juzgador advierte la necesidad de realizar el análisis de la cuestión aquí planteada, con perspectiva de género¹⁰, lo cual permite reconocer la

⁹ **Artículo 250.-** Los escritos de demanda y contestación fijan normalmente el debate. En caso de rebeldía se entenderá fijado por el auto en que se haga la declaración correspondiente.

¹⁰ Como sustento de la determinación se invoca la tesis aislada 1a. XXVII/2017 (10a.), emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con registro digital: 2013866, en Materia: Constitucional, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 40, Marzo de 2017, Tomo I, página 443, Décima Época, de rubro y texto: “**JUZGAR CON PERSPECTIVA DE GÉNERO. CONCEPTO, APLICABILIDAD Y METODOLOGÍA PARA CUMPLIR DICHA OBLIGACIÓN.**”

De acuerdo con la doctrina de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación sobre el tema, la perspectiva de género constituye una categoría analítica -concepto- que acoge las metodologías y mecanismos destinados al estudio de las construcciones culturales y sociales entendidas como propias para hombres y mujeres, es decir, lo que histórica, social y culturalmente se ha entendido como "lo femenino" y "lo masculino". En estos términos, la obligación de las y los operadores de justicia de juzgar con perspectiva de género puede resumirse en su deber de impartir justicia sobre la base del reconocimiento de la particular situación de desventaja en la cual históricamente se han encontrado las mujeres -pero que no necesariamente está presente en cada caso-, como consecuencia de la construcción que socioculturalmente se ha desarrollado en torno a la posición y al rol que debieran asumir, como un corolario inevitable de su sexo. La importancia de este reconocimiento estriba en que de él surgirá la posibilidad de que quienes tengan encomendada la función de impartir justicia, puedan identificar las discriminaciones que de derecho o de hecho pueden sufrir hombres y mujeres, ya sea directa o indirectamente, con motivo de la aplicación del marco normativo e institucional mexicano. Dicho de otra manera, la obligación de juzgar con perspectiva de género exige a quienes imparten justicia que actúen remediando los potenciales efectos discriminatorios que el ordenamiento jurídico y las prácticas institucionales pueden tener en detrimento de las personas, principalmente de las mujeres. En estos términos, el contenido de la obligación en comento pueden resumirse de la siguiente forma: 1) Aplicabilidad: es intrínseca a la labor jurisdiccional, de modo que no debe mediar petición de parte, la cual comprende obligaciones específicas en casos graves de violencia contra las mujeres, y se refuerza aún más en el marco de contextos de violencia contra éstas; y, 2) Metodología: exige cumplir los seis pasos mencionados en la tesis de jurisprudencia 1a./J. 22/2016 (10a.), de rubro: "ACCESO A LA JUSTICIA EN CONDICIONES DE IGUALDAD. ELEMENTOS PARA JUZGAR CON PERSPECTIVA DE GÉNERO.", que pueden resumirse en la necesidad de detectar posibles -mas no necesariamente presentes- situaciones de desequilibrio de poder entre las partes



particular situación de desventaja en la cual históricamente se han encontrado las mujeres como consecuencia de la construcción que socioculturalmente se ha desarrollado en torno a la posición y al rol que debieran asumir.

24. Ahora bien, los hechos que dieron origen al juicio consisten en el reclamo del actor para que se declare la rescisión de contrato de arrendamiento debido al incumplimiento en el pago de las rentas del arrendatario *[nombre del demandado]*, y como consecuencia la desocupación del inmueble, extendiendo el reclamo a *[nombre de la demandada]*, de quien afirma el actor también vive en el inmueble como una causahabiente del arrendatario, pero desconociendo cuál sea la relación entre el arrendatario y la antes mencionada.
25. Por otro lado, la demandada (causahabiente) *[nombre de la demandada]* afirma que dicho contrato de arrendamiento entre *[nombre del demandado]* y *[nombre del actor]* es simulado, pues el actor es padre de *[nombre del demandado]*, con quien sostuvo una relación de concubinato, que el actor está favoreciendo al diverso demandado para que la demandada no reclame los derechos que le corresponden (del inmueble), pues afirma que lo adquirió cuando sostenían la relación de concubinato y que ella le ha invertido dinero a esa casa habitación.
26. Por su parte, el diverso demandado *[nombre del demandado]*, al respecto en su contestación de demanda se limitó a afirmar que eran ciertos los hechos de la demanda invocados por el actor, sin oponer defensas o excepciones.
27. En esa tesitura, el Protocolo Para Juzgar con Perspectiva de Género, elaborado por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, respecto al alcance y contenido de la obligación de juzgar con perspectiva de género señala lo siguiente¹¹:

“A modo de resumen, vale la pena referir lo que concluyó la Primera Sala en el amparo directo en revisión 4811/2015, en cuanto al alcance y contenido de la obligación de juzgar con perspectiva de género.²³⁸ En este precedente, la Sala determinó que, como tal, la perspectiva de género puede sintetizarse de la siguiente forma:²³⁷

- i) *En cuanto a su aplicabilidad, ésta debe concebirse como una obligación intrínseca a la labor jurisdiccional —de modo que **opera aun cuando no medie petición de parte**—, que comprende obligaciones específicas en los casos en que el género puede tener un efecto diferenciado; la cual, se refuerza aún más en el marco de violencia contra las mujeres.²³⁹*
- ii) *Como metodología, esta obligación exige cumplir con un análisis basado, cuando menos, en los seis elementos descritos por la SCJN como elementos para juzgar con perspectiva de género, los cuales “pueden resumirse en la necesidad de detectar posibles —más no necesariamente presentes— **situaciones de desequilibrio de poder entre las partes como consecuencia de su género**, seguida de un deber de cuestionar la neutralidad de las pruebas y el marco normativo aplicable, así como de recopilar las pruebas necesarias para visualizar el contexto de violencia o discriminación, y finalmente resolver los casos prescindiendo de cualesquiera cargas estereotipadas que resulten en detrimento de mujeres u hombres.”²⁴⁰ (resaltado no es de origen)*

28. De la misma manera, la Suprema Corte de Justicia de la Nación en el Protocolo para Juzgar con Perspectiva de Género establece que debido a que la Jurisprudencia es

como consecuencia de su género, seguida de un deber de cuestionar la neutralidad de las pruebas y el marco normativo aplicable, así como de recopilar las pruebas necesarias para visualizar el contexto de violencia o discriminación, y finalmente resolver los casos prescindiendo de cualesquiera cargas estereotipadas que resulten en detrimento de mujeres u hombres.”

¹¹ Consultable en la página de internet: <https://www.scjn.gob.mx/derechos-humanos/protocolos-de-actuacion/parajuzgar-con-perspectiva-de-genero>. Pp. 132-133.



obligatoria a todas las juezas y jueces del país, se deben de tomar como base los seis elementos definidos por el alto tribunal en la jurisprudencia 1a./J. 22/2016¹², los cuales, deben estar presentes cuando se emprende el estudio de una controversia con perspectiva de género.

29. También establece que se debe tener presente que no se trata de pasos secuenciales a seguir, sino de un conjunto de cuestiones mínimas que las operadoras y los operadores jurídicos debemos tener en cuenta para estar en condiciones de identificar los impactos diferenciados que puede producir la categoría del género en el litigio, que habrá asuntos en los que todos los elementos resulten pertinentes, y otros en los que, por las particularidades del caso, sólo se requiera de uno o algunos de ellos.¹⁶
30. Entonces, para efecto de garantizar el acceso a la justicia en condiciones de igualdad, este juzgador debe atender los siguientes elementos para juzgar con perspectiva de género, según el criterio imperante del máximo tribunal del país, en concordancia con el protocolo de referencia¹³:
- i) Identificar primeramente si existen situaciones de poder que por cuestiones de género den cuenta de un desequilibrio entre las partes de la controversia;
 - ii) Cuestionar los hechos y valorar las pruebas desechando cualquier estereotipo o prejuicio de género, a fin de visualizar las situaciones de desventaja provocadas por condiciones de sexo o género;
 - iii) En caso de que el material probatorio no sea suficiente para aclarar la situación de violencia, vulnerabilidad o discriminación por razones de género, ordenar las pruebas necesarias para visibilizar dichas situaciones;
 - iv) De detectarse la situación de desventaja por cuestiones de género, cuestionar la neutralidad del derecho aplicable, así como evaluar el impacto diferenciado de la solución propuesta para buscar una resolución justa e igualitaria de acuerdo al contexto de desigualdad por condiciones de género;
 - v) Para ello debe aplicar los estándares de derechos humanos de todas las personas involucradas, especialmente de los niños y niñas; y,
 - vi) Considerar que el método exige que, en todo momento, se evite el uso del lenguaje basado en estereotipos o prejuicios, por lo que debe procurarse un

¹² Así se ha determinado en la jurisprudencia de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con registro digital: 2011430, de la Décima Época en materia Constitucional, tesis: 1a./J. 22/2016 (10a.); publicada en la: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. libro 29, de abril de 2016, Tomo II, visible a página 836 Jurisprudencia: que indica lo siguiente: "**ACCESO A LA JUSTICIA EN CONDICIONES DE IGUALDAD. ELEMENTOS PARA JUZGAR CON PERSPECTIVA DE GÉNERO.** Del reconocimiento de los derechos humanos a la igualdad y a la no discriminación por razones de género, deriva que todo órgano jurisdiccional debe impartir justicia con base en una perspectiva de género, para lo cual, debe implementarse un método en toda controversia judicial, aun cuando las partes no lo soliciten, a fin de verificar si existe una situación de violencia o vulnerabilidad que, por cuestiones de género, impida impartir justicia de manera completa e igualitaria. Para ello, el juzgador debe tomar en cuenta lo siguiente: i) identificar primeramente si existen situaciones de poder que por cuestiones de género den cuenta de un desequilibrio entre las partes de la controversia; ii) cuestionar los hechos y valorar las pruebas desechando cualquier estereotipo o prejuicio de género, a fin de visualizar las situaciones de desventaja provocadas por condiciones de sexo o género; iii) en caso de que el material probatorio no sea suficiente para aclarar la situación de violencia, vulnerabilidad o discriminación por razones de género, ordenar las pruebas necesarias para visibilizar dichas situaciones; iv) de detectarse la situación de desventaja por cuestiones de género, cuestionar la neutralidad del derecho aplicable, así como evaluar el impacto diferenciado de la solución propuesta para buscar una resolución justa e igualitaria de acuerdo al contexto de desigualdad por condiciones de género; v) para ello debe aplicar los estándares de derechos humanos de todas las personas involucradas, especialmente de los niños y niñas; y, vi) considerar que el método exige que, en todo momento, se evite el uso del lenguaje basado en estereotipos o prejuicios, por lo que debe procurarse un lenguaje incluyente con el objeto de asegurar un acceso a la justicia sin discriminación por motivos de género." ¹⁶ Ob. Cit, pp 137-138.

¹³ Ob. Cit. Pp. 133-163



lenguaje incluyente con el objeto de asegurar un acceso a la justicia sin discriminación por motivos de género.

31. Bajo este contexto, se proceden a ponderar tales elementos en el caso concreto, de la siguiente manera:

Identificar si existen situaciones de poder que por cuestiones de género den cuenta de un desequilibrio entre las partes de la controversia.

32. En el caso concreto, a juicio de quien resuelve, existen situaciones de poder que dan cuenta del desequilibrio entre el actor y el demandado, con relación a la demandada, pues como se precisó en líneas previas, el objeto de este juicio es la rescisión de un contrato de arrendamiento y la desocupación de un inmueble, sin embargo, al analizar los antecedentes del conflicto, se advierte que dicho contrato de arrendamiento fue celebrado entre padre e hijo, circunstancia no controvertida en autos, con la finalidad de que desocupe el inmueble materia del arrendamiento la persona con la que cohabitaba en una relación de pareja el presunto arrendatario, pues a ella se le atribuyó la calidad de causahabiente.

33. Bajo este contexto, tal y como se precisará en líneas posteriores, las constancias procesales permiten establecer que los derechos de ocupación del inmueble objeto del contrato de arrendamiento fueron adquiridos por el demandado durante una relación de pareja con la demandada, para posteriormente -y frente a un conflicto dado entre la pareja-, traspasar el demandado tales derechos a su padre, hoy actor, y celebrar al día siguiente el contrato de arrendamiento que se imputa incumplido, con motivo del cual el actor pide la desocupación del inmueble al presunto arrendatario y a la diversa demandada a quien se le atribuye la calidad de causahabiente; demanda con la cual está conforme el demandado (presunto arrendatario).

34. Ahora, resulta pertinente tener presente el concepto de **violencia patrimonial**, la cual según el Protocolo para Juzgar con Perspectiva de Género, no debe confundirse con la económica, pues, a diferencia de aquélla, ésta se relaciona con los derechos de propiedad de la víctima. Consiste en aquellas acciones u omisiones que tienen por objeto controlar, disminuir o anular la capacidad de adquirir, mantener, administrar o hacer uso de sus bienes y derechos patrimoniales. También comprende la destrucción, sustracción o retención de los bienes o recursos económicos pertenecientes a la víctima¹⁴.

35. En ese sentido, de las constancias de autos, también podemos concluir la existencia de una intencionalidad del codemandado ***[nombre del demandado]***, de impedir o no querer reconocer algún posible derecho de la demandada relacionado con el inmueble motivo de este juicio.

36. Lo anterior, necesariamente coloca a la demandada mujer en una situación de desprotección en relación con el **derecho humano a la protección de la familia**¹⁵, el

¹⁴ Ob. Cit. Pp. 70.

¹⁵ Se invoca como orientadora del arbitrio judicial la Tesis Aislada 1a. CCXXX/2012 (10a.), sustentada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con registro digital: 2002008, Materias: Constitucional y Civil, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro XIII, Octubre de 2012, Tomo 2, página 1210, Décima Época, de rubro y texto siguiente: **"PROTECCIÓN DE LA FAMILIA COMO DERECHO HUMANO EN EL DERECHO INTERNACIONAL. SU CONTENIDO Y ALCANCE**. Los artículos 17 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos y 23 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, reconocen la protección de la familia como derecho humano. Ahora bien, de la interpretación que de este derecho han realizado diversos organismos internacionales en materia de derechos humanos, deriva su contenido y alcance: a)



cual también encuentra sustento en el derecho internacional, en los artículos 17 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos¹⁶ y 23 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos¹⁷. Bajo este contexto, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha definido el contenido y alcance de tal derecho fundamental de la siguiente manera:

- a) La familia es el elemento natural y fundamental de la sociedad y debe ser protegida por la sociedad y el Estado.
- b) La familia y el matrimonio no son conceptos equivalentes, lejos de ello, el matrimonio únicamente es una de las formas que existen para formar una familia.
- c) El derecho de protección a la familia implica favorecer ampliamente el desarrollo y la fortaleza del núcleo familiar, mas no del matrimonio.
- d) Por el simple nacimiento de un niño, existe entre éste y sus padres un vínculo que implica vida familiar, donde el goce mutuo de la compañía constituye un elemento fundamental de aquélla, aun cuando la relación de los padres esté rota, por lo que medidas nacionales que limiten tal goce sí conllevan una interferencia al derecho a la protección de la familia; así, una de las interferencias más graves es la que tiene como resultado la división de una familia.
- e) La Convención Americana sobre Derechos Humanos y el Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, reconocen como legítima la disolución del vínculo matrimonial, siempre y cuando se asegure la igualdad de derechos, la adecuada equivalencia de responsabilidades de los cónyuges y la protección necesaria de los hijos sobre la base única del interés y conveniencia de ellos.
- f) Ningún instrumento internacional en materia de derechos humanos ni sus interpretaciones, se pronuncian sobre procedimientos válidos o inválidos para disolver el vínculo matrimonial, lejos de ello, dejan en libertad a los Estados para que en sus legislaciones establezcan los que consideren más adecuados para

la familia es el elemento natural y fundamental de la sociedad y debe ser protegida por la sociedad y el Estado; b) la familia y el matrimonio no son conceptos equivalentes, lejos de ello, el matrimonio únicamente es una de las formas que existen para formar una familia; c) el derecho de protección a la familia implica favorecer ampliamente el desarrollo y la fortaleza del núcleo familiar, mas no del matrimonio; d) por el simple nacimiento de un niño, existe entre éste y sus padres un vínculo que implica vida familiar, donde el goce mutuo de la compañía constituye un elemento fundamental de aquélla, aun cuando la relación de los padres esté rota, por lo que medidas nacionales que limiten tal goce sí conllevan una interferencia al derecho a la protección de la familia; así, una de las interferencias más graves es la que tiene como resultado la división de una familia; e) la Convención Americana sobre Derechos Humanos y el Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, reconocen como legítima la disolución del vínculo matrimonial, siempre y cuando se asegure la igualdad de derechos, la adecuada equivalencia de responsabilidades de los cónyuges y la protección necesaria de los hijos sobre la base única del interés y conveniencia de ellos; y, f) ningún instrumento internacional en materia de derechos humanos ni sus interpretaciones, se pronuncian sobre procedimientos válidos o inválidos para disolver el vínculo matrimonial, lejos de ello, dejan en libertad a los Estados para que en sus legislaciones establezcan los que consideren más adecuados para regular las realidades propias de su jurisdicción, siempre y cuando ninguno de éstos se traduzca en un trato discriminatorio en los motivos o en los procedimientos.”

¹⁶ **Artículo 17.** Protección a la Familia / 1. La familia es el elemento natural y fundamental de la sociedad y debe ser protegida por la sociedad y el Estado. / 2. Se reconoce el derecho del hombre y la mujer a contraer matrimonio y a fundar una familia si tienen la edad y las condiciones requeridas para ello por las leyes internas, en la medida en que éstas no afecten al principio de no discriminación establecido en esta Convención. / 3. El matrimonio no puede celebrarse sin el libre y pleno consentimiento de los contrayentes. / 4. Los Estados Partes deben tomar medidas apropiadas para asegurar la igualdad de derechos y la adecuada equivalencia de responsabilidades de los cónyuges en cuanto al matrimonio, durante el matrimonio y en caso de disolución del mismo. En caso de disolución, se adoptarán disposiciones que aseguren la protección necesaria de los hijos, sobre la base única del interés y conveniencia de ellos. / 5. La ley debe reconocer iguales derechos tanto a los hijos nacidos fuera de matrimonio como a los nacidos dentro del mismo.

¹⁷ **Artículo 23** / 1. La familia es el elemento natural y fundamental de la sociedad y tiene derecho a la protección de la sociedad y del Estado. / 2. Se reconoce el derecho del hombre y de la mujer a contraer matrimonio y a fundar una familia si tienen edad para ello. / 3. El matrimonio no podrá celebrarse sin el libre y pleno consentimiento de los contrayentes. / 4. Los Estados Partes en el presente Pacto tomarán las medidas apropiadas para asegurar la igualdad de derechos y de responsabilidades de ambos esposos en cuanto al matrimonio, durante el matrimonio y en caso de disolución del mismo. En caso de disolución, se adoptarán disposiciones que aseguren la protección necesaria a los hijos.



regular las realidades propias de su jurisdicción, siempre y cuando ninguno de éstos se traduzca en un trato discriminatorio en los motivos o en los procedimientos.

37. Respecto a la familia, el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la acción de inconstitucionalidad 2/2010, estableció el alcance de su protección:

"[...] lo que debe entenderse protegido constitucionalmente es la familia como realidad social y, por ende, tal protección debe cubrir todas sus formas y manifestaciones en cuanto realidad existente, alcanzando a dar cobertura a aquellas familias que se constituyan con el matrimonio; con uniones de hecho; con un padre o una madre e hijos (familia monoparental), o bien, por cualquier otra forma que denote un vínculo similar."

38. Así, partiendo de la premisa que la familia debe ser entendida y protegida como *realidad social*, resulta evidente, que con motivo de las pretensiones del actor, con las que se encuentra de acuerdo el demandado, se afectan los derechos humanos de la demandada, al encontrarse en una posición de desventaja, con independencia de la naturaleza de la relación de pareja de los demandados, pues cualquier forma que denote un vínculo similar al de una familia debe ser protegida.

39. Por lo que del contexto en torno a los hechos de esta controversia se puede deducir la existencia de **situaciones de poder que por cuestiones de género dan cuenta de un desequilibrio entre las partes**, que dejan en un estado de vulnerabilidad e incertidumbre a la demandada respecto a los derechos que le puedan corresponder sobre el inmueble en cuestión, sin que se prejuzgue sobre su existencia.

40. Esto se relaciona con una situación histórica y cultural de la sociedad mexicana en la cual se ha venido transmitiendo de generación en generación con fuerte arraigo la cultura del machismo hegemónico, donde el hombre por cuestión de género se le asigna superioridad sobre la mujer respecto de la adquisición y administración de los bienes adquiridos dentro del matrimonio o de alguna relación de hecho (concubinato o sociedad de convivencia, por ejemplo).

41. Expuesto lo anterior, se invoca como hecho notorio²² la información contenida en el portal del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), con fundamento en el artículo 258, fracción I, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora, la cual es susceptible de ser valorada en esta decisión judicial, por tratarse de datos indiscutibles, no por el número de personas que conocen ese hecho, sino por la notoriedad, accesibilidad, aceptación e imparcialidad de este conocimiento. Al respecto se presentan algunos datos estadísticos en el cual se puede apreciar que el desequilibrio entre el hombre y la mujer por cuestión de género en relación con la adquisición de derechos sobre inmuebles se da en perjuicio de las mujeres.

42. Así, de la encuesta nacional de gastos de los hogares, con referencia a los años dos mil doce y dos mil trece, se advierte la siguiente información²³:



Encuesta nacional de gastos de los hogares

Conjunto de datos: Hogares y sus viviendas

Inicio

Ayuda

Consulta de: Hogares Por: Propiedad vivienda Según: Periodo de la encuesta, Estado conyugal y Sexo

Filas [Página 1 de 1] Columnas [Página 1 de 1]

Periodo de la encuesta		2012	2012	2012	2013	2013	2013
Estado conyugal		Casado (a) o Unido (a)		Casado (a) o Unido (a)		Casado (a) o Unido (a)	
Propiedad vivienda		- Total		Hombre	Mujer	- Total	
Sexo				Hombre	Mujer	Hombre	Mujer
+ Total		21,471,682	18,786,707	2,684,975		21,706,161	19,175,754
							2,530,407

Filas [Página 1 de 1]

Columnas [Página 1 de 1]

43. De lo anterior se advierte que entre parejas casadas o unidas, los hombres son los propietarios de las viviendas en mayor proporción que las mujeres, pues en el año dos mil doce, de un total de 21,471,682, los hombres representaron 18,786,707, mientras que las mujeres 2,684,975, y por lo que respecta al año dos mil trece, de un total de 21,706,161, los hombres representaron 19,175,754, mientras que las mujeres 2,530,407, lo que denota un desequilibrio cultural respecto al titular de la propiedad de la vivienda adquirida por personas unidas o casadas, en detrimento de la mujer, por cuestiones de estereotipos o prejuicios de género.

44. Lo anterior, refuerza el hecho que en el caso concreto existen situaciones de poder que por cuestiones de género dan cuenta de un desequilibrio entre las partes de la controversia.

45. Por otra parte, según la Encuesta Nacional de Vivienda del 2020, del INEGI,²⁴ existen

²² Sirve como orientadora por identidad de razón, la tesis I.3o.C.35 K (10a.), sustentada por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, con registro digital: 2004949, en Materias: Civil, Común, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro XXVI, Noviembre de 2013, Tomo 2, página 1373, Décima Época, de rubro y texto: "**PÁGINAS WEB O ELECTRÓNICAS. SU CONTENIDO ES UN HECHO NOTORIO Y SUSCEPTIBLE DE SER VALORADO EN UNA DECISIÓN JUDICIAL.**"

Los datos publicados en documentos o páginas situados en redes informáticas constituyen un hecho notorio por formar parte del conocimiento público a través de tales medios al momento en que se dicta una resolución judicial, de conformidad con el artículo 88 del Código Federal de Procedimientos Civiles. El acceso al uso de Internet para buscar información sobre la existencia de personas morales, establecimientos mercantiles, domicilios y en general cualquier dato publicado en redes informáticas, forma parte de la cultura normal de sectores específicos de la sociedad dependiendo del tipo de información de que se trate. De ahí que, si bien no es posible afirmar que esa información se encuentra al alcance de todos los sectores de la sociedad, lo cierto es que sí es posible determinar si por el tipo de datos un hecho forma parte de la cultura normal de un sector de la sociedad y pueda ser considerado como notorio por el juzgador y, consecuentemente, valorado en una decisión judicial, por tratarse de un dato u opinión común indiscutible, no por el número de personas que conocen ese hecho, sino por la notoriedad, accesibilidad, aceptación e imparcialidad de este conocimiento. Por tanto, el contenido de una página de Internet que refleja hechos propios de una de las partes en cualquier juicio, puede ser tomado como prueba plena, a menos que haya una en contrario que no fue creada por orden del interesado, ya que se le reputará autor y podrá perjudicarlo que ofrezca en sus términos." ²³ Consultable en la página de internet:

<https://www.inegi.org.mx/sistemas/olap/proyectos/bd/encuestas/hogares/engasto/hogviv2012.asp?s=est> ²⁴ Consultable en la página de internet:

https://www.inegi.org.mx/contenidos/programas/envi/2020/doc/envi_2020_presentacion.pdf.

17.4 millones de viviendas particulares con escrituras (ya sea que se están pagando, propias, intestadas o en litigio), de las cuales 41.5% pertenecen a las mujeres y 56.9% pertenecen a los hombres; en las zona rurales 34.0% pertenecen a las mujeres y 64.1% pertenecen a los hombres; mientras que, en la zona urbana, 43.4% pertenecen a las mujeres y 55.1% pertenecen a los hombres.



46. Esto nos indica la desigualdad que en la actualidad existe en perjuicio de las mujeres de acceder a una vivienda, las cuales como ya se dijo, se registran o se adquieren mayormente a nombre de los hombres; datos que por analogía ilustran el desequilibrio de poder que existe en el caso concreto.

Cuestionar los hechos y valorar las pruebas desechando cualquier estereotipo o prejuicio de género, a fin de visualizar las situaciones de desventaja provocadas por condiciones de sexo o género.

47. Por lo que a este elemento respecto, hasta el momento esta autoridad ha dado cumplimiento, pues como se puede ver en líneas previas, se ha cuestionado los hechos con motivo de estereotipos o prejuicios de género, en virtud de lo cual se procedió al análisis del presente asunto bajo una perspectiva de género, además, se asume la tarea de valorar el material probatorio desechando cualquier estereotipo o prejuicio de género, a fin de visualizar las situaciones de desventaja provocadas por condiciones de sexo o género.

En caso de que el material probatorio no sea suficiente para aclarar la situación de violencia, vulnerabilidad o discriminación por razones de género, ordenar las pruebas necesarias para visibilizar dichas situaciones.

48. En cuanto a este elemento, tal y como se advierte de la reseña procesal, esta autoridad, para mejor proveer, solicitó un informe de autoridad, el cual será valorado en líneas posteriores, con el fin de estar en posibilidades de aclarar la situación de violencia, vulnerabilidad o discriminación por razones de género, por lo que tal elemento fue debidamente atendido durante el procedimiento.

De detectarse la situación de desventaja por cuestiones de género, cuestionar la neutralidad del derecho aplicable, así como evaluar el impacto diferenciado de la solución propuesta para buscar una resolución justa e igualitaria de acuerdo al contexto de desigualdad por condiciones de género, y que para ello se deben aplicar los estándares de derechos humanos de todas las personas involucradas, especialmente de los niños y niñas.

49. Por lo que hace a estos dos elementos, se precisa que en el caso concreto, sí se detectaron situaciones de desventaja por cuestión de género, como quedó precisado en párrafos previos, por lo que esta autoridad se ha dado a la tarea de cuestionar la neutralidad del derecho aplicable, así como evaluar el impacto diferenciado de la solución propuesta para buscar una resolución justa e igualitaria de acuerdo al contexto de desigualdad por condiciones de género, tomando en consideración los estándares de derechos humanos de las personas involucradas, lo cual se verá reflejado de manera implícita al momento de resolver el fondo de la controversia, sin que en el caso concreto existan involucrados derechos de niños y niñas de manera directa.

Considerar que el método exige que, en todo momento, se evite el uso del lenguaje basado en estereotipos o prejuicios, por lo que debe procurarse un lenguaje incluyente con el objeto de asegurar un acceso a la justicia sin discriminación por motivos de género.

50. Tal elemento, ha sido tomado en cuenta, para la emisión de la presente sentencia, al evitar en la redacción el uso de lenguaje basado en estereotipos o prejuicios, y al procurar hacer uso de lenguaje incluyente, como se refleja en la redacción, y se seguirá considerando en lo sucesivo.



51. Bajo este contexto, en el caso concreto queda demostrada la necesidad de juzgar el presente asunto con una perspectiva de género, por lo que se proceden a analizar la acción, las defensas de la demandada y el material probatorio aportado por las partes bajo dicha perspectiva.

IX. ESTUDIO DE LA ACCIÓN:

52. Ahora bien, es obligación de esta autoridad analizar de manera oficiosa los elementos constitutivos de la acción ejercida, a fin de determinar si se actualiza o no el derecho subjetivo privado invocado por el accionante¹⁸.

53. Para tal efecto, se establece que el actor fundó su acción con base en los siguientes hechos esenciales:

- a) Que el dieciocho de septiembre de dos mil veintidós celebró un contrato de arrendamiento con el demandado *[nombre del demandado]*, respecto del inmueble ubicado en *[dirección]*, de este municipio.
- b) Que actualmente la señora *[nombre de la demandada]* vive en el domicilio arrendado como causahabiente del diverso demandado, sin saber qué relación tengan; además, precisó que ambos viven en el inmueble.
- c) Que el demandado *[nombre del demandado]* le adeuda rentas desde el dieciocho de octubre al dieciocho de noviembre de dos mil veintidós, es decir, dos meses.
- d) Que el precio del arrendamiento es de \$300.00 dólares (trescientos dólares 00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos de América), mensuales.
- e) Que a pesar de las diversas gestiones extrajudiciales realizadas no ha podido obtener del arrendatario el pago de las mensualidades de rentas insolutas.

54. De lo anterior se advierte que el actor ejercita la acción de rescisión de contrato de arrendamiento, ello con base a su causa de pedir, que descansa en solicitar la desocupación del inmueble como consecuencia de la falta de pago de rentas, lo que implica la rescisión del contrato. De conformidad con el artículo 14 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora¹⁹.

55. Con sujeción a la anterior premisa, se procede a analizar la acción conforme a lo dispuesto en los numerales 2664, 2695, 2761, fracción IV, y 2770, fracción I, del Código Civil para el Estado de Sonora²⁰. Bajo este contexto, y al considerar los hechos base

¹⁸ Sirve como fundamento la Jurisprudencia número 3, que obra visible a página 11, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1985, Cuarta Parte, Tercera Sala, cuyo texto es el siguiente: "**ACCIÓN. ESTUDIO OFICIOSO DE SU IMPROCEDENCIA.** La improcedencia de la acción, por falta de uno de los requisitos esenciales, puede ser estimada por el juzgador, aun de oficio, por ser de orden público el cumplimiento de las condiciones requeridas para la procedencia de dicha acción."

¹⁹ **Artículo 14.-** Todas las acciones civiles toman su nombre del contrato o hecho a que se refieren. La acción procede en juicio aun cuando no se exprese su nombre o se exprese equivocadamente, con tal de que se determine con claridad la clase de prestación que se exija del demandado y el título o causa de la acción.

²⁰ **Artículo 2664.-** Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto. / El contrato de arrendamiento sólo otorga al arrendatario un derecho personal, en relación con el uso o goce de la cosa, estando en consecuencia facultado para exigir la prestación respectiva al arrendatario, sin poder ejercer un poder jurídico directo e inmediato sobre la cosa.

Artículo 2695.- El arrendatario está obligado: / I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos; / II.- A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes, subarrendatarios o personas



de la acción, se determina que los elementos que constituyen la acción ejercida, y que el actor debe demostrar para su actualización, son los siguientes:

- A. La existencia de la relación contractual de arrendamiento entre las partes.**
- B. El incumplimiento de dicho contrato, para lo cual se debe demostrar:**
 - a. La existencia de la obligación de pago de rentas,**
 - b. La exigibilidad de ésta, y**
 - c. El incumplimiento del deudor.**

56. El primer elemento de estudio, a juicio de quien resuelve, no se encuentra actualizado, ello a pesar de que el actor señale en su demanda que el dieciocho de septiembre de dos mil veintidós celebró contrato de arrendamiento con el demandado *[nombre del demandado]*, respecto del inmueble ubicado en *[dirección]*, de este municipio.

57. Para demostrar la existencia del contrato, el actor ofreció y se le recibieron las siguientes pruebas:

- a) Original de contrato privado de arrendamiento de fecha dieciocho de septiembre de dos mil veintidós, en el cual el actor *[nombre del actor]* tiene el carácter de arrendador, mientras que el codemandado *[nombre del demandado]* tiene el carácter de arrendatario, respecto del bien inmueble ubicado en *[dirección]*, de este Municipio.
- b) Original de recibo de pago de renta de fecha dieciocho de septiembre de dos mil veintidós, valioso por la cantidad de \$300.00 dólares (trescientos dólares 00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos de América), relativo al mes de renta de septiembre de dos mil veintidós, a favor de *[nombre del demandado]*, sin firma.
- c) Original de contrato de ocupación temporal de fecha diecisiete de septiembre de dos mil veintidós, en el que se hace constar que el demandado *[nombre del demandado]* traspasó el inmueble identificado como *[datos de identificación de inmueble (número de lote, manzana y superficie)]*, ante el Comisariado Ejidal de *[nombre de ejido]*, quien otorga a *[nombre del actor]* la posesión temporal del inmueble.
- d) Confesional a cargo de *[nombre del demandado]*.
- e) Confesional a cargo de *[nombre de la demandada]*.
- f) Instrumental de actuaciones.
- g) Presunciones legales y humanas.

58. Ahora bien, es cierto que al concatenar tales medios de prueba se advierte la existencia

que lo visiten; / III.- A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o el que sea conforme a la naturaleza y destino de ella; / IV.- A restituir la cosa al terminar el contrato.



Artículo 2761.- El arrendamiento puede terminar: / I.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o en la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fué arrendada; / II.- Por convenio expreso; / III.- Por nulidad; / IV.- Por rescisión; / V.- Por confusión; / VI.- Por pérdida o destrucción total de la cosa rentada, por caso fortuito o fuerza mayor; / VII.- Por expropiación de la cosa rentada hecha por causa de utilidad pública; / VIII.- Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

Artículo 2770.- El arrendador puede exigir la rescisión del contrato: / I.- Por la falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 2722 y 2724; / II.- Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2695; / III.- Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2751.

formal del contrato de arrendamiento que invocó el actor como sustento de la acción, pues el mismo arrendatario lo confirmó al contestar demanda; sin embargo, en el caso concreto, es necesario analizar la existencia y validez legal de tal relación contractual conforme a las reglas de los actos jurídicos, en virtud de las defensas opuestas por la persona llamada a juicio en calidad de causahabiente, consecuentemente, con independencia del valor probatorio de dichos medios de prueba, son ineficaces por sí solos para que se actualice el elemento en estudio.

59. Así, en este apartado es menester analizar la excepción hecha valer por la demandada *[nombre de la demandada]*, la que, en términos del artículo 46 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora²¹, se advierte de su escrito de contestación de demanda, aunque no la haya hecho valer expresamente como excepción nominada, consistente en la **simulación de acto jurídico (contrato de arrendamiento base de la acción)**, y que sustentó, en síntesis, en lo siguiente:

- a) Que el actor *[nombre del actor]* es padre del demandado *[nombre del demandado]*, el cual está intentando favorecer a su hijo a través de un contrato de arrendamiento simulado para que la demandada *[nombre de la demandada]* se vea imposibilitada para hacer valer sus derechos de concubina.
- b) Que es falso que *[nombre del demandado]* haya celebrado contrato de arrendamiento con el actor, toda vez que el actor no es el propietario del inmueble.
- c) Que el bien inmueble motivo de este juicio lo adquirieron la demandada *[nombre de la demandada]* y *[nombre del demandado]* en su relación de concubinato, lo que está pendiente de acreditarse en juicio *[número de expediente]* del *[órgano jurisdiccional]*.
- d) Que el carácter que tiene la demandada *[nombre de la demandada]* y el codemandado *[nombre del demandado]* respecto del bien inmueble motivo del juicio es de propietarios, ya que es el lugar en el que viven actualmente²⁹ y lo adquirieron estando juntos en su relación de concubinato.
- e) Que la construcción existente en ese inmueble la edificaron y ambos demandados aportaron económicamente.
- f) Que la demandada vendió un diverso inmueble de su propiedad y el producto de la venta lo invirtió en esa casa habitación (motivo de este juicio).

²¹ **Artículo 46.-** La excepción procede en juicio aun cuando no se exprese su nombre o se exprese equivocadamente, con tal de que se determine con claridad y precisión el hecho en que se hace consistir la defensa ²⁹ A la fecha de contestación de la demanda.



- g) Que los demandados tienen un *[negocio]* adjunto a la casa, el cual siempre ha sido atendido por la demandada donde venden artículos, los cuales ella se encarga de limpiar, acomodar, sin recibir sueldo alguno y las ganancias se han invertido en la casa donde viven ella y el diverso demandado.
- h) Que el diverso demandado *[nombre del demandado]* no quiere reconocerle el carácter de concubina para que no reclame los derechos que le corresponden sobre el bien que adquirieron juntos dentro de su relación de concubinato y en la cual ha invertido sus ahorros.
- i) Que es falso que el demandado *[nombre del demandado]* haya entregado cantidad de dinero alguna por concepto de renta al actor, ya que éste no es el propietario de la casa en la que viven.

60. Al efecto, la simulación del acto jurídico se rige por los artículos 71, 2342, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367 y 2368 del Código Civil para el Estado de Sonora³⁰.

61. De lo indicado por la demandada en su escrito de contestación, se advierte que la simulación que alega es la absoluta, es decir, la que contempla el artículo 2362 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora, donde el acto nada tiene de real y la consecuencia de su declaración es la inexistencia del acto.

62. Por su parte, la otrora Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la tesis con registro digital 240461, hizo referencia al tratadista Francisco Ferrara en su obra "*La Simulación de los Negocios Jurídicos*", y señala que la simulación consiste en la declaración de un contenido de voluntad no real, emitida conscientemente y de acuerdo entre las partes, para producir la apariencia de un acto que no existe o es distinto de aquél que realmente se llevó a cabo³¹.

63. Entonces para tener por demostrada la simulación alegada por la demandada, debe demostrarse lo siguiente:

- a) *La existencia del acto o contrato que se tilda de simulado (elemento objetivo).*
- b) *La declaración deliberadamente opuesta a la intención de los contratantes al momento de celebrar el acto (elemento subjetivo).*
- c) *Con el fin de engañar o defraudar a un tercero (elemento subjetivo).*

64. Para acreditar la existencia de la simulación, quien la alegue debe demostrar tres

³⁰ **Artículo 71.-** Para los efectos de este Código, cuando se justifique plenamente la simulación absoluta, comprobándose que la parte o partes declararon falsamente lo contenido en el acto; éste será inexistente, pero la inexistencia no podrá perjudicar los derechos de tercero de buena fe legítimamente adquiridos por virtud del acto simulado.

Artículo 2342.- Se reconocen como instituciones protectoras del acreedor, para el caso de incumplimiento del deudor, la acción pauliana, la acción de simulación, la acción oblicua y el derecho de retención.

Artículo 2361.- Es simulado el acto en que las partes declaran o confiesan falsamente lo que en realidad no ha pasado o no se ha convenido entre ellas.

Artículo 2362.- La simulación es absoluta cuando el acto simulado nada tiene de real; es relativa cuando a un acto jurídico se le da una falsa apariencia que oculta su verdadero carácter.

Artículo 2363.- La simulación absoluta origina la inexistencia del acto, y, en consecuencia, lo priva totalmente de efectos jurídicos. De ella puede prevalecerse todo interesado, no desaparece por la prescripción, ni por la confirmación del acto. Cuando éste perjudique a la Hacienda Pública, el Ministerio Público podrá también invocar la inexistencia.



Artículo 2364.- La simulación relativa, una vez descubierto el acto real que oculta, origina la nulidad del acto aparente o falso. En cuanto al acto real o verdadero, éste producirá todos sus efectos, a no ser que esté afectado de nulidad por alguna causa, o que deba rescindirse o anularse en los casos de fraude o perjuicio de acreedores.

Artículo 2365.- Descubierta la simulación absoluta, se restituirá la cosa o derecho a quien pertenezca, con sus frutos e intereses, si los hubiere; pero si la cosa o derecho han pasado a título oneroso a un tercero de buena fe, no habrá lugar a la restitución. También subsistirán los gravámenes impuestos a favor de un tercero de buena fe.

Artículo 2366.- Para la prueba del acto secreto en la simulación absoluta o relativa, se admiten todos los medios de prueba que el derecho establece.

Artículo 2367.- Asimismo se admiten tales medios, para demostrar la falsedad del acto ostensible o aparente.

Artículo 2368.- Son presunciones de simulación, salvo prueba en contrario, las siguientes:

I.- La existencia de un precio vil en las enajenaciones, cuando el mismo sea inferior a la mitad del justo valor de la cosa o derecho;

II.- La realización del acto entre parientes, consortes, adoptante y adoptado, o personas de amistad íntima, siempre y cuando tenga por objeto enajenaciones a título oneroso o gratuito, después de que se hubiere pronunciado sentencia condenatoria en contra del enajenante, en cualquier instancia, o se hubiere expedido mandamiento de embargo de bienes;

III.- La realización del acto dentro del plazo de treinta días anterior a la declaración judicial de la quiebra o del concurso del deudor.

³¹ Tesis sustentada por la otrora Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en Materia: Civil, publicada en el volumen 169-174, Cuarta Parte, página 171, del Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, de rubro y texto:

"SIMULACION, PRUEBA DE LA, MEDIANTE PRESUNCIONES. La simulación de un acto jurídico, conforme a la definición del tratadista Francisco Ferrara en su obra "La Simulación de los Negocios Jurídicos", consiste en la declaración de un contenido de voluntad no real, emitida conscientemente y de acuerdo entre las partes, para producir la apariencia de un acto que no existe o es distinto de aquél que realmente se llevó a cabo. Por ello, ante la falta de elementos de convicción precisos, o sea de prueba directa, por regla general la simulación es refractaria a este tipo de prueba, de manera que, para su demostración tiene capital importancia la prueba de presunciones."

elementos: dos de ellos de carácter subjetivo y solo uno de carácter objetivo (la existencia del acto en sí), la acreditación de éstos es cosa difícil de demostrar, ya que es refractaria a las pruebas directas, precisamente porque lo que se quiere es engañar, y, por ende, sería difícil que las partes involucradas en la simulación admitan tal engaño. Por ello, se debe dar verdadera importancia a las presunciones, a las inferencias y medios indirectos que arrojen luz sobre el acto. Así lo han considerado de manera reiterada, en las tesis que emiten los Tribunales Colegiados, incluso la Suprema Corte de Justicia de la Nación³².

65. Lo anterior resulta pertinente analizarlo en este apartado, pues como ya se dijo, la demandada *[nombre de la demandada]* alega la simulación del contrato de arrendamiento entre el codemandado *[nombre del demandado]* y el actor *[nombre del actor]*, para lo cual adujo que éste es padre de aquel; simulación que, de decretarse actualizada, se traduce en la inexistencia del contrato de arrendamiento en que el actor funda su acción de rescisión de contrato, ya que solo puede ser rescindido un contrato jurídicamente válido;³³ siendo por ello lógico su estudio en este apartado.

66. Pues bien, conforme al material probatorio que le fue admitido a la demandada de referencia, y de acuerdo con el principio de comunidad o adquisición de la prueba, en lo que interesa, tenemos que en el sumario obra el siguiente caudal probatorio:

- a) Original de contrato privado de arrendamiento de fecha dieciocho de septiembre de dos mil veintidós, en el cual el actor *[nombre del actor]* tiene el carácter de arrendador, mientras que el codemandado *[nombre del demandado]* tiene el carácter de arrendatario, respecto del bien inmueble ubicado en *[dirección]*, de este Municipio.
- b) Original de recibo de pago de renta de fecha dieciocho de septiembre de dos mil veintidós, valioso por la cantidad de \$300.00 dólares (trescientos dólares 00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos de América), relativo al mes de renta de septiembre de dos mil veintidós, a favor de *[nombre del demandado]*, sin firma.
- c) Original de contrato de ocupación temporal de fecha diecisiete de septiembre de dos mil veintidós, en el que se hace constar que el demandado *[nombre del demandado]* traspasó el inmueble identificado



³² Algunas de esas tesis son las siguientes:

- Tesis aislada con registro digital: 211981, sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, de la Octava Época, en materia Civil, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, tomo XIV, de julio de 1994, visible a página 817, cuyo rubro y contenido señala: "**SIMULACION, PRUEBA DE LA, MEDIANTE PRESUNCIONES**. La simulación es por regla general refractaria a la prueba directa, de tal manera que, para su demostración, tiene capital importancia la prueba de presunciones".
- Tesis aislada con registro digital: 240461, de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de la Séptima Época, en materias Civil, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, volumen 169-174, Cuarta Parte, visible a página 171, cuyo rubro y contenido señalan: "**SIMULACION, PRUEBA DE LA, MEDIANTE PRESUNCIONES**. La simulación de un acto jurídico, conforme a la definición del tratadista Francisco Ferrara en su obra "La Simulación de los Negocios Jurídicos", consiste en la declaración de un contenido de voluntad no real, emitida conscientemente y de acuerdo entre las partes, para producir la apariencia de un acto que no existe o es distinto de aquél que realmente se llevó a cabo. Por ello, ante la falta de elementos de convicción precisos, o sea de prueba directa, por regla general la simulación es refractaria a este tipo de prueba, de manera que, para su demostración tiene capital importancia la prueba de presunciones".
- Tesis aislada con registro digital: 270294., de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en materia Civil, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, volumen LXXIX, Cuarta Parte, visible a página 64, cuyo rubro y contenido señalan: "**SIMULACION, PRUEBA DE LA**. La simulación de un negocio jurídico es de suyo una cosa difícil de demostrar, que obliga al que trata de hacerlo a valerse de presunciones, inferencias y medios indirectos que arrojen luz sobre el acto verdadero que encubre el aparente que se celebró con todas las formalidades extrínsecas". (Subrayado no es origen).

³³ **Artículo 1968** del Código Civil para el Estado de Sonora: "Sólo pueden rescindirse los contratos que en sí mismos son válidos. La rescisión procederá, por tanto, cuando celebrado el contrato con todos los requisitos legales, éste deba quedar sin efectos, por alguna de las siguientes causas: I.- Por cumplimiento de contrato; II.- Porque se realice una condición resolutoria; III.- Porque la cosa perezca o se pierda por caso fortuito o fuerza mayor, salvo que la ley disponga otra cosa; IV.- Porque la cosa padezca de vicios o defectos ocultos, sin perjuicio de que la ley confiera otra acción además de la rescisoria, al perjudicado; V.- Cuando el contrato sea a título gratuito y origine o agrave la insolvencia del contratante que transmita bienes o valores o renuncie derechos, en perjuicio de sus acreedores. VI.- En los demás casos expresamente previstos por la ley."

como *[datos de identificación de inmueble (número de lote, manzana y superficie)]*, ante el Comisariado Ejidal de *[nombre de ejido]*, quien otorga a *[nombre del actor]* la posesión temporal del mismo.

d) Copias certificadas del expediente *[número de expediente]*, del índice del *[órgano jurisdiccional]*, relativo al juicio Ordinario Civil, en el cual se ejerció acción para acreditar hechos de concubinato, promovido por *[nombre de la demandada]*, en contra de *[nombre del demandado]*.

e) Copias certificadas de documentales ofrecidas y exhibidas por las partes dentro del expediente *[número de expediente]* de referencia, consistentes en:

- a. Certificado de inexistencia de matrimonio a nombre de *[nombre del demandado]*.
- b. Certificado de inexistencia de matrimonio a nombre de *[nombre de la demandada]*.
- c. Acta de nacimiento a nombre de *[nombre de la demandada]*.
- d. Nota de venta número *[número]*, de fecha dieciocho de junio de dos mil veintiuno a nombre de *[nombre de la demandada]*.
- e. Historial de cliente a nombre de *[nombre de la demandada]*, de fecha veinticinco de marzo de dos mil diecinueve, expedida por *[negociación]*.
- f. Recibo de pago número *[número]*, de fecha trece de mayo de dos mil veintiuno, a nombre de *[nombre de la demandada]*.
- g. Recibo de pago número *[número]*, de fecha veintiuno de abril de dos mil veintiuno, a nombre de *[nombre de la demandada]*.



- h. Dos traducciones al español, firmadas por el perito *[nombre del perito]*, de tarjeta de residencia permanente y licencia de conducir a nombre de *[nombre del demandado]*.
 - i. Constancia médica a cargo del *[especialista médico]* *[nombre del médico]*, de fecha cinco de enero de dos mil veintitrés en el cual certifica a *[nombre del demandado]*.
 - j. Contrato de arrendamiento de fecha veintiocho de septiembre de dos mil veintidós.
 - k. Copia certificada de documento redactado en idioma extranjero.
 - l. Copia certificada de documento redactado en idioma extranjero.
 - m. Escrito de medida de protección de fecha cinco de noviembre de dos mil veintidós, decretada en contra de *[nombre de la demandada]*, firmada por la *[autoridad ministerial]*.
 - n. Documentos redactados en idioma extranjero en cinco fojas sin firmas.
 - o. Hoja de aviso de asistencia monetaria dirigida a *[nombre del demandado]*, de fecha trece de agosto de dos mil veintiuno, sin firma.
 - p. Hoja de notificación de acción, a nombre de *[nombre del demandado]* sin firma.
 - q. Documento tipo sobre redactado en idioma extranjero sin firma.
 - r. Documento redactado en idioma extranjero, sin firma.
 - s. Copias de carpeta de investigación *[número de carpeta]*, número único de caso *[número de caso]*, donde aparece como imputado *[nombre del demandado]*, por el delito de violencia familiar y como víctima *[nombre de la demandada]*.
- f) Confesional a cargo de *[nombre del actor]*.
 - g) Declaración de parte a cargo de *[nombre del actor]*.
 - h) Confesional a cargo de *[nombre del demandado]*.
 - i) Confesional a cargo de *[nombre de la demandada]*.
 - j) Testimonial a cargo de *[nombre de testigo 1]* y *[nombre de testigo 2]*.
 - k) Instrumental de actuaciones.
 - l) Presunciones legales y humanas.



67. Pues bien, iniciando con el estudio de los **elementos de la simulación**, tenemos que el primero de ellos se actualiza con la existencia en autos de la documental en original que contiene el **contrato privado de arrendamiento de fecha dieciocho de septiembre de dos mil veintidós**, y que se tacha de simulado por la demandada, en el cual el actor *[nombre del actor]* tiene el carácter de arrendador, mientras que el codemandado *[nombre del demandado]* tiene el carácter de arrendatario, respecto del bien inmueble ubicado en *[dirección]*, de este Municipio.
68. Dicha documental tiene y se le concede valor probatorio pleno para demostrar la existencia del actor jurídico (contrato de arrendamiento), sin que en este apartado se juzgue sobre su validez, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 324, fracción II, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora. Además de que su existencia formal no fue impugnada por la contraria aun sabiendo su existencia en el sumario; sino que es la veracidad del contenido de este -al tacharlo de simulado- lo que la demandada *[nombre de la demandada]* alega como excepción; sin embargo, la existencia material y formal no fue debatida. Es decir, queda demostrada su existencia.
69. Obra en autos también la confesión a cargo del codemandado hombre *[nombre del demandado]*, quien en esta misma fecha señaló a la primera posición que es cierto que él y el actor celebraron contrato de arrendamiento él en carácter de arrendatario y el actor en carácter de arrendador, respecto del bien ubicado en *[dirección]*.
70. También se cuenta con la confesional a cargo de la codemandada *[nombre de la demandada]* quien en confesión de esta misma fecha admite que quiere que se deje sin efecto alguno el contrato de arrendamiento.
71. A las anteriores confesionales se da valor pleno en juicio por haber sido estas emitidas por personas capaz de obligarse, con pleno conocimiento de los hechos por ser propios, sin que se advierta coacción o violencia.³⁴
72. Además, la existencia formal del contrato en general no es un hecho controvertido, pues en éste funda la parte actora su acción, y por su parte, la demandada *[nombre de la demandada]* no lo habría calificado de simulado si no existiese, por lo que se concluye que el primero elemento está acreditado.
73. En cuando al segundo y tercero de los elementos de tipo subjetivo, que se refiere a que las partes contratantes, hayan declarado en el acto tachado de simulado, deliberadamente una voluntad opuesta a la intención de los contratantes, con la finalidad del engaño o fraude a terceros, a juicio de quien resuelve se encuentran demostrados con indicios y **presunciones humanas**.
74. Al respecto, los artículos 315 al 317 señalan que la presunción es la consecuencia que el Juez o la ley deducen de un hecho o indicio conocidos para averiguar la verdad de otro desconocido. Se llaman legales las presunciones que establece expresamente la ley o aquellas que nacen inmediata y directamente de ésta. Se llaman humanas las que se deducen por el Juez de hechos comprobados.³⁵ Por su parte, la deducción como método de estudio es aquel por el cual se procede lógicamente de lo universal a lo particular,³⁶ implica llegar a conclusiones lógicas a través de inferencias de un hecho conocido a uno desconocido, pero sin caer en las falacias.³⁷ Además, esa presunción



³⁴ **Artículo 319.-** La confesión judicial expresa hará prueba en juicio cuando reúna las siguientes condiciones: I.- Que sea hecha por persona capaz de obligarse; II.- Que sea hecha con pleno conocimiento y sin coacción ni violencia; III.- Que sea de hecho propio o conocido del absolvente o, en su caso, del representado o del causante. La admisión de hechos en la demanda, en la contestación o en cualquier otro acto del juicio, hará fe sin necesidad de ratificación ni de ser ofrecida como prueba. La confesión judicial expresa no producirá el efecto probatorio a que se refiere este artículo: a) En los casos en que la ley lo niegue. b) Cuando venga acompañada con otras pruebas o presunciones que la hagan inverosímil. c) Cuando se demuestre que se hizo con intención de defraudar a tercero o eludir los efectos de una disposición legal.

La confesión judicial expresa sólo produce efecto en lo que perjudica al que la hace, pero no puede dividirse contra él, salvo cuando se refiere a hechos diferentes, cuando una parte de la confesión esté probada por otros medios o cuando en algún extremo sea contraria a la naturaleza o a las leyes. El que hizo la confesión puede reclamarla cuando la haya hecho por error, coacción o violencia. En este caso, la reclamación se tramitará incidentalmente por cuerda separada y se decidirá en la sentencia definitiva.

³⁵ **Artículo 315.-** Para que una parte haga valer una presunción que le favorezca, bastará que invoque el hecho o indicio de que la derive, ya sea durante el término probatorio o al alegar. Las presunciones podrán deducirse de oficio por el Juez, aunque las partes no las invoquen.

Artículo 316.- Presunción es la consecuencia que el Juez o la ley deducen de un hecho o indicio conocidos para averiguar la verdad de otro desconocido. Se llaman legales las presunciones que establece expresamente la ley o aquellas que nacen inmediata y directamente de ésta. Se llaman humanas las que se deducen por el Juez de hechos comprobados.

Artículo 317.- Son aplicables a las presunciones, las siguientes reglas: I.- La parte que alegue una presunción debe probar los supuestos de la misma; II.- La parte que niegue una presunción, debe rendir la contraprueba de los supuestos de aquélla; III.- La parte que impugne una presunción debe probar, contra su contenido; IV.- La prueba producida contra el contenido de una presunción obliga, al que la alegó, a rendir la prueba de que estaba relevado en virtud de la presunción. Si dos partes contrarias alegan, cada una en su favor, presunciones que mutuamente se destruyen, se aplicará, independientemente para cada una de ellas, lo dispuesto en las reglas precedentes; V.- Si una parte alega una presunción general que es contradicha por una presunción especial alegada por la contraria, la parte que alegue la presunción general estará obligada a producir la prueba que destruya los efectos de la especial, y la que alegue ésta, sólo quedará obligada a probar contra la general cuando la prueba rendida por su contraparte sea bastante para destruir los efectos de la presunción especial, y VI.- No se admite prueba contra la presunción legal, cuando la ley lo prohíbe expresamente. En los demás casos, se admitirá prueba.

³⁶ Definición que puede ser consultada en la página: <https://dle.rae.es/deducci%C3%B3n>.

³⁷ Sirve de apoyo lo establecido en la tesis aislada de los Tribunales Colegiados de Circuito, registro digital: 2021389, de la Décima Época, en materia Civil, tesis: I.3o.C.417 C (10a.), publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, libro 74, de enero de 2020, tomo III, visible a página 2634, la cual establece: **"PRESUNCIÓN LEGAL Y HUMANA EN MATERIA CIVIL. CUANDO LAS REGLAS DE LA LÓGICA SE ROMPEN Y EN SU LUGAR SE EXPONEN ARGUMENTOS FALACES O INCONGRUENTES, AQUÉLLA DESAPARECE (LEGISLACIÓN APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO)**. La presunción

legal y humana en materia civil, tiene una gran importancia, pues dota al juzgador de consecuencias conjeturales a partir de hechos conocidos para acceder a otros desconocidos. Por ello, el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicable para la Ciudad de México, en su artículo 402, en relación con los diversos artículos 379 al 383 del mismo ordenamiento, otorgan al juzgador, los lineamientos necesarios para valorar las presunciones. Así, el artículo 379 citado, denomina a la presunción como la consecuencia que la ley o el Juez deducen de un hecho conocido para averiguar la verdad de otro desconocido, siendo la primera legal y la segunda humana. De igual forma, de acuerdo con el artículo 380, la presunción legal

debe ser grave, es decir, digna de ser aceptada por personas de buen criterio; precisa, lo que implica que el hecho en el cual se funde sea parte, antecedente o consecuencia de aquel que se quiere probar, y por último, cuando fueren varias las presunciones, éstas han de ser concordantes, o lo que es lo mismo, tener un enlace entre sí.³⁸

75. Por lo que siguiendo esos parámetros lo que hace lógicamente concluir que el contrato de arrendamiento base de la presente acción es simulado, son las siguientes premisas:

(i) Actor y demandado son padre e hijo.

76. Esta premisa está demostrada en autos, habida cuenta que ello no es un hecho controvertido en juicio, por lo tanto, al ser admitido o aceptado por las partes, no se requiere demostrar; pues el artículo 257 Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora señala que sólo serán objeto de prueba los hechos controvertidos. Por lo tanto, al no ser hecho controvertido, no es objeto de prueba. No obstante, el actor *[nombre del actor]* en la confesión de esta misma fecha en respuesta a la posición uno, respondió que sí es padre biológico del demandado. Por lo que se concede a dicha confesión, valor pleno en juicio por haber sido estas emitidas por personas capaz de obligarse, con pleno conocimiento de los hechos por ser propios, sin que se advierta coacción o violencia.

(ii) El demandado y la demandada cohabitaron con motivo de una relación de pareja, desde el dos mil catorce hasta el dos mil veintitrés, con independencia de la naturaleza de dicha relación.



77. Esto se infiere de las copias certificadas del expediente *[número de expediente]*, del índice del *[órgano jurisdiccional]*, del que se advierte que se trata de un Juicio Ordinario Civil, para acreditar hechos de concubinato, promovido por *[nombre de la demandada]*, en contra de *[nombre del demandado]*.

78. De dichas constancias se advierte que la actora de dicho juicio, dice en su escrito de demanda que ella y el de nombre *[nombre del demandado]* desde el dos mil catorce vivían en una relación de pareja, que se establecieron primero en el Ejido *[nombre de ejido]* y después en un domicilio (conyugal) en el Ejido *[nombre de ejido]* para posteriormente asentarse en el dos mil diecisiete en el Ejido *[nombre de ejido]*, donde habían adquirido un inmueble, siendo el ubicado en *[dirección]*, de este municipio, que dicho inmueble perteneciente a ese ejido, se adquirió (en posesión) a favor de su concubino *[nombre del demandado]*. Al respecto el demandado hombre *[nombre del demandado]* en la confesión a su cargo, donde admite que *sí inició en el dos mil catorce una relación amorosa con la codemandada mujer *[nombre de la demandada]**;

existe cuando la ley la establece expresamente, o bien, cuando la consecuencia nace inmediata y directamente de ésta; y la presunción humana, cuando de un hecho debidamente probado, se deduce otro que es consecuencia ordinaria de aquél, es decir, ésta constituye una inferencia que el Juez hace partiendo de un hecho conocido para averiguar otro desconocido y para ser legítimo debe sujetarse a las reglas de la lógica. Por tanto, cuando dichas reglas lógicas se rompen y en su lugar se exponen argumentos falaces o incongruentes, la propia presunción desaparece, dado que otra interpretación significaría violentar aquellos preceptos que regulan el valor probatorio de las presunciones. De tal manera que ninguna de las partes puede valerse de argumentos incongruentes o inverosímiles para forzar, en su beneficio, el ánimo del juzgador, puesto que el uso de la presunción, como elemento de fundamentación y motivación, genera una gran responsabilidad, más aún cuando el Juez debe resolver con un pleno sentido de justicia.”

³⁸ Así se la determinado en la jurisprudencia con número de registro digital 160066, de los Tribunales Colegiados de Circuito, de la Décima Época en materia Civil, tesis: I.5o.C. J/37 (9a.), publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, libro IX, de junio de 2012, Tomo 2, visible a página 743, la cual establece: “**PRUEBA PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA. PRINCIPIOS QUE LA RIGEN (CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL)**. Al pronunciar una resolución judicial, de manera especial han de ser consideradas las presunciones legales y humanas previstas en los artículos 379 al 383 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, con base en los principios que las rigen, los cuales se hacen consistir en que la presunción debe ser grave (digna de ser aceptada por personas de buen criterio), precisa (que el hecho en el cual se funde sea parte, antecedente o consecuencia de aquel que se quiere probar), y que cuando fueren varias las presunciones han de ser concordantes (tener un enlace entre sí). De ahí que para cumplir con esos principios el juzgador, haciendo uso de su amplio arbitrio, debe argumentar para justificar su decisión, apegado a las reglas de la sana crítica”.

que en el domicilio ubicado en *[dirección]* de este municipio existe un *[negocio]* de venta de artículos; que el absolvente interpuso denuncia por violencia familiar en contra de la aquí codemandada *[nombre de la demandada]*; que el demandado *[nombre del demandado]* fue notificado de una medida de restricción en su contra por parte de la codemandada mujer *[nombre de la demandada]* por el delito de violencia familiar; agrega que no es cierto que la codemandada mujer *[nombre de la demandada]* lo haya cuidado después de su enfermedad ya que solo se acabó el dinero y se acabó el amor, que nada más el absolvente ya no pudo trabajar y se acabó el amor.

79. Incluso de la contestación a la demanda, emitida por *[nombre del demandado]* en el expediente *[número de expediente]* ya mencionado, la cual es de fecha dos de enero de dos mil veintitrés, como una confesión expresa señala que es cierto que en el inmueble donde viven (*[dirección]*) es ejidal, del que *[nombre de la demandada]*—actora en ese expediente— no se ha querido salir, no obstante que se lo ha pedido en múltiples ocasiones.

80. También de dichas constancias del expediente *[número de expediente]*, se advierte la existencia de documentales privadas consistente en recibo de consumo de energía eléctrica del año dos mil diecisiete (foja 234), así como los diversos documentos consistentes en nota de venta de fecha dieciocho de junio de dos mil veintiuno, expedido por *[vendedor]*, nota de venta de fecha veinticinco de marzo de dos mil diecinueve expedido por *[negociación]*, todas las cuales están expedidas a nombre



de la demandada *[nombre de la demandada]* y con domicilio del servicio el ubicado en *[dirección]* de este municipio, las cuales constituyen indicios que concatenados con el resto de las pruebas del expediente *[número de expediente]* son eficaces para tener por demostrado que la aquí demandada *[nombre de la demandada]* cohabitaba en dicho domicilio con *[nombre del demandado]*.

81. A dichas documentales (copias certificadas del expediente *[número de expediente]* del índice del *[órgano jurisdiccional]*) les podemos asignar valor pleno de acuerdo con lo que establece el artículo 324, fracciones II y IV, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora, ya que se exhibieron como prueba y no fueron objetadas y las mismas obran en copias debidamente certificadas por quien tiene fe pública, en este caso la Secretaria de Acuerdos del Juzgado en el cual obra el expediente al que se anexaron tales constancias (foja 174); lo anterior, en correlación con el numeral 320, fracción III, del mismo ordenamiento legal, al contener diversas constancias precisadas confesiones extrajudiciales realizadas en juicio diverso.
82. La relación entre la demandada *[nombre de la demandada]* y el demandado *[nombre del demandado]* se demuestra también con la testimonial a cargo de *[nombre de testigo 1]* y *[nombre de testigo 2]* quienes en esta misma fecha fueron uniformes en indicar que conocen a la demandada *[nombre de la demandada]* desde hace más de cinco años, y que conocen al demandado *[nombre del demandado]*, que ambos llegaron a vivir ahí como pareja, como matrimonio. A la razón de su dicho manifiesta *[nombre de testigo 1]*: *“Pues porque yo iba con ellos a su casa cuando igual a una fiesta que le hizo mi vecina, le celebro su cumpleaños a *[nombre del demandado]*, y nos invitaron y fuimos mi esposo y yo”*. A la razón de su dicho el testigo *[nombre de testigo 2]* señala: *“Pues porque no lo conozco al señor, apenas lo voy conociendo, porque los conocí cuando llegaron”*.
83. A dichas testimoniales se les concede valor probatorio pleno, pues fueron uniformes en sus declaraciones y conocen a ambas personas demandadas *[nombre de la demandada]* y *[nombre del demandado]*, por lo cual les constan los hechos respecto de los cuales respondieron de manera personal y directa, al haber observado como los mencionados llegaron al domicilio vecino como pareja, sin que ello implique que este juzgador califique tal unión de concubinato. Además, no se advierte parcialidad de sus declaraciones pues los conocen ambos, e incluso la de nombre *[nombre de testigo 1]* señala conocer a *[nombre del demandado]* desde hace más de cuarenta años por su trabajo; por lo que se no se advierte ánimo de favorecer a ninguno de ellos, y dieron razón fundada del dicho.
84. Cabe mencionar que a petición del abogado de la parte codemandada *[nombre del demandado]* la testigo respondió a sus repreguntas relacionadas con las tachas, de lo que se advierte que la testigo de referencia acudió a una fiesta a solicitud de su vecina *[nombre de la demandada]*, que el cumpleaños era del señor *[nombre del demandado]*, que ambos viven ahí como pareja, que quien debe ganar el juicio son la parte demandada *[nombre de la demandada]* y *[nombre del demandado]* ya que ellos construyeron, que incluso siente aprecio por el señor *[nombre del actor]* (actor). Como se puede advertir, la testigo no demuestra ser parcial a favor de la demandada *[nombre de la demandada]*, por lo tanto, lo respondido en las repreguntas no influye en el ánimo de este juzgador para dejar de dar valor pleno a la testimonial para tener por demostrada la relación entre *[nombre de la demandada]* y *[nombre del demandado]* quienes a dicho de los testigos llegaron a vivir juntos como matrimonio



hace más de cinco años al inmueble motivo de este juicio, lo que incluso se encuentra corroborado con diversos indicios; en términos del artículo 324 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora²².

(iii) Derechos de ocupación respecto del inmueble objeto del contrato de arrendamiento base de la acción fueron adquiridos durante la relación de pareja a nombre del demandado.

85. Ello se demuestra con las mismas constancias que integran el expediente *[número de expediente]* del índice del *[órgano jurisdiccional]*, de las cuales se advierten las pruebas de ambas partes con las que pretenden acreditar sus dichos. Entre estas se cuentan con las copias certificadas de la carpeta de investigación *[número de carpeta]*, número único de caso *[número de caso]*, donde aparece como imputado *[nombre del demandado]* por el delito de violencia familiar y como víctima *[nombre de la demandada]*, en la que obra un contrato de ocupación temporal del Ejido *[nombre de ejido]*, respecto del inmueble motivo de este juicio, y la cesión de derechos a favor de *[nombre del demandado]*, esta de fecha veinte de agosto de dos mil diecisiete, de parte de su anterior poseedor *[nombre de persona]*. Además de lo anterior, obra anotación a cargo del Comisariado Ejidal del Ejido *[nombre de ejido]*, firmada y sellada, donde se advierte textualmente lo siguiente: “*NOTA IMPORTANTE: FAVOR DE NO REALIZAR NINGÚN TRASPASO HASTA NO AVISAR A LA SRA. *[nombre de la demandada]* YA QUE EN ESTE SOLAR ELLA HABITA Y A LA VEZ FUE Ó ES LA PERSONA QUE CON SUS RECURSOS Y EL APOYO DE SU PAREJA REALIZARON LA CASA HABITACIÓN QUE SE ENCUENTRA EN ESTE SOLAR. LO ANTERIOR CON LA FINALIDAD DE NO CREAR NINGUN CONFLICTO A FUTURO Y LOS INTERESADOS LLEGUEN A UN BUEN ACUERDO. ATENTAMENTE [FIRMA ILEGIBLE] *[nombre de persona]* [SELLO]*”.

86. A dichas documentales que obran dentro de las copias certificadas del expediente *[número de expediente]* del índice del *[órgano jurisdiccional]*, se les asigna valor pleno de acuerdo con lo que establece el artículo 324, fracciones II y IV, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora, ya que se exhibieron como prueba y no fueron objetadas por el actor, incluso ni por el codemandado *[nombre del demandado]* a pesar de saber de su existencia, este último, no solo en este juicio, sino desde el juicio *[número de expediente]* donde también es demandado; además las mismas obran en copias debidamente certificadas por quien tiene fe pública, en este caso la Secretaria de Acuerdos del Juzgado en el cual obra el expediente al que se anexaron tales constancias (foja174).

(iv) Existe un conflicto de pareja marcado entre los demandados, a partir del dos mil veintiuno.

87. Lo cual generó dos procedimientos ante el *[autoridad ministerial]* por violencia familiar recíproca (donde ambos son imputados y ambos son víctimas) y ante la autoridad judicial el juicio de Acreditación de Hechos de concubinato donde la aquí demandada mujer *[nombre de la demandada]* es actora y el codemandado hombre es *[nombre del demandado]*.

²² **Artículo 328.**- La prueba testimonial será apreciada por el Juez, tomando en cuenta la vinculación que los testigos tengan o puedan tener con alguna de las partes y si afecta su imparcialidad; la uniformidad de las declaraciones con las de otros testigos; si éstos declaran o no a ciencia cierta; lo fundado de la razón de su dicho; el resultado de los careos, si los hubiere, y las demás circunstancias que puedan formar su convicción, conforme a los principios de la lógica y la experiencia



88. Ello se demuestra primero con las copias certificadas del expediente *[número de expediente]* del índice del *[órgano jurisdiccional]*, del que se advierte que la aquí codemandada *[nombre de la demandada]* aduce en su escrito de demanda haber iniciado una relación sentimental con el codemandado *[nombre del demandado]* desde el año dos mil catorce con fines de formar una familia y viviendo en el mismo techo, que inicialmente vivían en un domicilio (conyugal) en el Ejido *[nombre de ejido]* para posteriormente asentarse en el dos mil diecisiete en el Ejido *[nombre de ejido]*, donde habían adquirido un inmueble, siendo el ubicado en *[dirección]*, de este municipio, que dicho inmueble perteneciente a ese ejido, se adquirió (en posesión) a favor de su concubino *[nombre del demandado]* el veinte de agosto de dos mil diecisiete.
89. Dentro de dichas constancias también obra como prueba exhibida por la ahí actora copias certificadas de la carpeta de investigación *[número de carpeta]*, número único de caso *[número de caso]*, donde aparece como imputado *[nombre del demandado]* por el delito de violencia familiar y como víctima *[nombre de la demandada]*, respecto de hechos ocurridos a partir de noviembre de dos mil veintidós, manifestando que el imputado la agrede verbal, psicológica y físicamente, además le exige que se salga de la casa, que ya lo tiene harto; motivo por el cual la autoridad investigadora emitió una medida de protección consistente en orden de restricción en contra de dicho imputado.
90. Por su parte, obra también en dichas constancias la medida de protección de fecha cinco de noviembre de dos mil veintidós (f. 203 de este cuaderno), que consiste en orden de restricción en contra de la ahí imputada *[nombre de la demandada]* a favor del ofendido o víctima del delito de violencia familiar *[nombre del demandado]* derivada de la carpeta *[número de carpeta]* y número único de caso *[número de caso]*.
91. A dichas documentales que obran dentro de las copias certificadas del expediente *[número de expediente]* del índice del *[órgano jurisdiccional]*, y que fueron allegadas a este juzgado como informe de autoridad para mejor proveer, se les asigna valor pleno de acuerdo con lo que establece el artículo 324 fracciones II y IV del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora, ya que se exhibieron como prueba y no fueron objetadas por las partes a pesar de saber de su existencia; además, las mismas obran en copias debidamente certificadas por quien tiene fe pública, en este caso la Secretaria de Acuerdos del Juzgado en el cual obra el expediente al que se anexaron tales constancias (foja174), por lo que devienen eficaces para tener por demostrada la ruptura de la relación de pareja entre *[nombre del demandado]* y *[nombre de la demandada]* y que además existen alegaciones mutuas de violencia física y psicológica entre las partes demandadas.
- (v) **Que *[nombre del demandado]* traspasó a favor de su padre y aquí actor *[nombre del actor]* el inmueble motivo del arrendamiento el diecisiete de septiembre de dos mil veintidós, es decir, después de la ruptura de la relación sentimental entre el demandado *[nombre del demandado]* y la demandada *[nombre de la demandada]*.**
92. Ese hecho quedó demostrado en autos con la documental publica consistente en original del contrato de ocupación temporal de fecha diecisiete de septiembre de dos mil veintidós, en el que se hace constar que el demandado *[nombre del demandado]* traspasó el inmueble identificado como *[datos de identificación de inmueble (número



de lote, manzana y superficie)]*, ante el Comisariado Ejidal de Ejido *[nombre de ejido]*, quien otorga a *[nombre del actor]* la posesión temporal del mismo.

93. A dicha documental que obra dentro de este juicio al ser exhibida por el actor al desahogar la vista con motivo de la contestación de la demandada *[nombre de la demandada]*, para demostrar ser posesionario legítimo del inmueble dado en supuesto arrendamiento (foja 42), le podemos asignar valor pleno de acuerdo con lo que establece el artículo 323 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora, ya que se exhibió como prueba y no fue objetado por las partes demandadas a pesar de saber de su existencia.

(vi) La relación contractual de arrendamiento base de la acción tuvo lugar el dieciocho de septiembre de dos mil veintidós, es decir, solo un día después del traspaso de los derechos de ocupación del inmueble realizado por el demandado *[nombre del demandado]* a favor de su padre y actor *[nombre del actor]*.

94. Lo anterior queda demostrado en autos con la documental privada consiste en el original del contrato privado de arrendamiento de fecha dieciocho de septiembre de dos mil veintidós, que fue exhibido por el actor junto a su escrito de demanda en este juicio, en el cual el actor *[nombre del actor]* tiene el carácter de arrendador, mientras que el codemandado *[nombre del demandado]* tiene el carácter de arrendatario, respecto del bien inmueble ubicado en *[dirección]*, de este Municipio. De ese contrato se advierte que se estableció como el precio de la renta en \$300.00 dólares (trescientos dólares 00/100 moneda de los Estados Unidos de América) mensuales.

95. Dicha documental tiene y se le concede valor probatorio pleno para demostrar la existencia del acto jurídico (contrato de arrendamiento), de conformidad con lo dispuesto por el artículo 324 fracción II del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora. Además, que como ya se dijo, su existencia formal no fue impugnada por la contraria aun sabiendo su existencia en el sumario; sino que es la veracidad del contenido de este -al tacharlo de simulado- lo que la demandada *[nombre de la demandada]* alega como excepción; sin embargo, la existencia material y formal no fue debatida. Es decir, queda demostrada su existencia.

(vii) El demandado *[nombre del demandado]* está conforme con el reclamo del actor, pues se limita a decir que contesta en sentido afirmativo la demanda en su contra, que son ciertos los hechos narrados por *[nombre del actor]* y no opuso defensas y excepciones (f.22), de igual forma, su conducta procesal ha sido favoreciendo en todo momento a su padre y aquí actor *[nombre del actor]*, aun y cuando éste lo demanda.

96. Ello se demuestra con el escrito de contestación, de fecha primero de febrero de dos mil veintitrés y que obra a foja veintidós del sumario, al cual se concede valor pleno al tenor del artículo 319 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora, donde se señala que lo aducido en el escrito de demanda o contestación hace fe en juicio sin necesidad de ratificación.

97. Con la confesional a cargo del demandado *[nombre del demandado]* de esta misma fecha, donde respondió a las posiciones articuladas por el actor *[nombre del actor]* en su totalidad en sentido afirmativo: que sí es cierto que el dieciocho de septiembre



de dos mil veintidós celebró contrato de arrendamiento con el actor como arrendador y el absolvente como arrendatario respecto de la casa habitación ubicada en *[dirección]* de este municipio; que en dicho domicilio aún vive la codemandada *[nombre de la demandada]* pero que no es su concubina; que tanto él, como su causahabiente *[nombre de la demandada]* han dejado de pagar las rentas a partir del dieciocho de octubre de dos mil veintidós a la fecha (hecho solo parcialmente propio); que la señora *[nombre de la demandada]* conoce la existencia del contrato base de la acción (hecho no propio); que el absolvente y la causahabiente *[nombre de la demandada]* se han negado a desocupar y entregar el inmueble dado en arrendamiento no obstante la falta de pago (hecho solo parcialmente propio).

98. A la anterior confesión se da valor pleno en términos del artículo 319 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora, ya que fue hecha por persona capaz de obligarse, con pleno conocimiento y sin coacción ni violencia, pero solo respecto de los hechos que le son atribuidos al absolvente, es decir, que le son propios; para tener por demostrado que el codemandado *[nombre del demandado]* ha favorecido a su padre y actor en juicio; pero no se puede valorar en ese sentido ni tomar como una confesión los hechos admitidos pero que no le son propios al absolvente, sino que son atribuidos a la diversa codemandada *[nombre de la demandada]*, en el sentido de que ella ha dejado de pagar las rentas reclamadas, que tiene conocimiento del contrato base de la acción y que se niega a desocupar el inmueble motivo del arrendamiento.

99. En este apartado es necesario también tener por demostrado que el demandado *[nombre del demandado]* incluso compareció al Juzgado a emplazarse, lo cual no es una conducta procesal que predomine, y ello se advierte de las instrumentales de actuaciones que obran de fojas dieciséis al veintiuno de autos, que como actuaciones judiciales hacen fe en juicio en términos del artículo 323, fracción VI, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora.

(viii) El demandado previo a la tramitación de este juicio ha tenido la intención de que la demandada desocupara el inmueble objeto de la controversia.

100. Lo anterior se advierte de las constancias de autos del diverso expediente *[número de expediente]* del índice del *[órgano jurisdiccional]*, de este Distrito Judicial, relativo al Juicio Ordinario Civil, para acreditar hechos de concubinato, promovido por *[nombre de la demandada]*, en contra de *[nombre del demandado]*, donde se advierten diversas pruebas de la partes, entre ellas la carpeta de investigación *[número de carpeta]*, número único de caso *[número de caso]*, donde aparece como imputado *[nombre del demandado]* por el delito de violencia familiar y como víctima *[nombre de la demandada]*, y cuyos hechos se basan en las agresiones físicas, verbales atribuidas al imputado e incluso la petición de éste de que desocupe la casa donde cohabitaban.

101. Además, que es el propio *[nombre del demandado]* quien en el expediente *[número de expediente]* confiesa expresamente en su contestación y en relación con el hecho correlativo tres, que el inmueble en el que vivieron es un terreno ejidal, del cual la señora *[nombre de la demandada]* no se ha querido salir no obstante que se lo ha pedido en múltiples ocasiones (foja 85).

102. A dichas documentales les podemos asignar valor pleno de acuerdo con lo que establece el artículo 324, fracciones II y IV, del Código de Procedimientos Civiles para



el Estado de Sonora, ya que se exhibieron como prueba y no fueron objetadas y las mismas obran en copias debidamente certificadas por quien tiene fe pública, en este caso la Secretaria de Acuerdos del Juzgado en el cual obra el expediente al que se anexaron tales constancias (foja174).

103. Además, que de acuerdo con el artículo 325 del mismo ordenamiento, su contenido resulta ser eficaz para tener por demostrado que el demandado *[nombre del demandado]* mientras sostenía una relación de pareja con la diversa demandada *[nombre de la demandada]*, le solicitó que desocupara el inmueble motivo de este juicio.

(ix) **A la fecha está pendiente de resolverse el juicio planteado por la demandada, en contra del demandado para acreditar la relación de concubinato que alega, y hacer valer derechos respecto al inmueble objeto de la controversia.**

104. Lo que se advierte de las mismas constancias allegadas a los autos, del expediente *[número de expediente]* del índice del *[órgano jurisdiccional]*, de este Distrito Judicial, del que se advierte que se trata de un Juicio Ordinario Civil, para acreditar hechos de concubinato, promovido por *[nombre de la demandada]*, en contra de *[nombre del demandado]*. Como ya se estableció a dichas documentales se les asigna valor pleno de acuerdo con lo que establece el artículo 324, fracciones II y IV, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora, ya que se exhibieron como prueba y no fueron objetadas y las mismas obran en copias debidamente certificadas por quien tiene fe pública, en este caso la Secretaria de Acuerdos del Juzgado en el cual obra el expediente al que se anexaron tales constancias (foja174).

105. Bajo este contexto, una vez establecido lo que se probó en autos, lo que constituyen los hechos que sí se conocen -pues quedaron demostrados-, el siguiente paso a seguir es llegar a conclusiones a través deducciones lógicas a efecto de determinar presuntivamente si con los hechos conocidos se puede advertir que los contratantes *[nombre del actor]* y *[nombre del demandado]* declararon de forma opuesta a su intención y que lo hicieron de manera deliberada, es decir, que simularon el contrato en perjuicio de engañar o defraudar a una persona.

106. Así, al cuestionar los hechos **bajo una perspectiva de género**, y al valorar las pruebas e indicios desechando cualquier estereotipo o prejuicio de género, a fin de visualizar las situaciones de desventaja provocadas por condiciones de sexo o género, se deducen las siguientes **presunciones humanas** (a través deducciones lógicas):

A. Ante la demostrada cohabitación en una relación de pareja por un tiempo prolongado, en un domicilio común, entre el demandado *[nombre del demandado]* y la demanda *[nombre de la demandada]*, **podemos válidamente presumir (presunción humana) que se trata de una unión de hecho, susceptible de generar derechos y obligaciones entre las partes⁴⁰.**

B. Al haberse demostrado que el demandado *[nombre del demandado]* ha intentado sistemáticamente que su ahora ex pajera y aquí demandada *[nombre de la demandada]* desocupe el inmueble adquirido durante su unión de hecho, **se puede válidamente y humanamente presumir que quiere privarla o evitar que ejerza u obtenga cualquier derecho que le pudiera corresponder a ésta sobre el**



inmueble identificado como *[datos de identificación de inmueble (número de lote, manzana, superficie)]*, ubicado en *[dirección]* de este municipio donde tuvieron su domicilio en común, máxime que está demostrado en autos que la demandada ya inició un juicio por el reconocimiento del concubinato aduciendo la oposición del demandado de reconocerle derechos sobre el inmueble y de esa manera impedir que tenga acceso a los derechos que reclama (sin que se prejuzgue sobre su existencia).

- C. También de la inusual conducta procesal del demandado *[nombre del demandado]* de favorecer sistemáticamente a su padre *[nombre del actor]*, quien incluso lo demanda en el presente asunto-, conducta que está demostrada, se advierte y **hace valida y humanamente presumir que se encuentran litigando juntos para un fin único, lograr que la codemandada *[nombre de la demandada]* desocupe el inmueble.**

⁴⁰ Sirve como criterio orientador al arbitrio judicial la siguientes tesis sustentada por el Décimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, con registro digital: 2021450, de la Décima Época, en materia Civil, tesis: I.10o.C.22 C 10a., publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 74, de enero de 2020, Tomo III, visible a página 2542, la cual establece: **“COHABITACIÓN EN UNA RELACIÓN DE PAREJA. PUEDE CONFIGURAR UNA PRESUNCIÓN HUMANA DE QUE SE TRATA DE UNA UNIÓN DE HECHO SUSCEPTIBLE DE GENERAR DERECHOS Y OBLIGACIONES ENTRE LAS PARTES (OTORGAR ALIMENTOS) Y MÁS AÚN SI SE PROCREARON HIJOS EN COMÚN, NO OBSTANTE SU ESTADO**

CIVIL. De acuerdo con el criterio emitido por la Primera Sala de nuestro Máximo Tribunal del País, en la tesis aislada 1a. VIII/2015 (10a.), de título y subtítulo: "PENSIÓN COMPENSATORIA. PROCEDE ANTE EL QUEBRANTAMIENTO EN UNIONES DE HECHO, SIEMPRE Y CUANDO SE ACREDITE QUE SE TRATA DE UNA PAREJA QUE CONVIVIÓ DE FORMA CONSTANTE Y ESTABLE, FUNDANDO SU RELACIÓN EN LA AFECTIVIDAD, LA SOLIDARIDAD Y LA AYUDA MUTUA.", y a fin de establecer si una relación de pareja constituye una unión de hecho susceptible de generar derechos y obligaciones entre las partes, debe atenderse primordialmente a las características de la propia relación y verificar si por la convivencia estable entre ellas, fundada en la afectividad, generaron vínculos de solidaridad y ayuda mutua. Así, este órgano colegiado considera que en ocasiones se presentan condiciones atípicas en cuanto a las relaciones de pareja que pueden surgir en la sociedad y que no han pasado inadvertidas para el derecho, considerando también que el matrimonio no suele constituir un impedimento para que, de hecho, las personas puedan tener una relación sentimental con una diversa persona –paralela al matrimonio–, sin llegar a constituir propiamente un concubinato, que será susceptible también de protegerse legalmente, de reunir las características de convivencia constante y estable, basada en una relación de afectividad, solidaridad y ayuda mutua. Para ello, la cohabitación es susceptible de configurar una presunción humana, salvo prueba en contrario, de que los integrantes se encuentran en una relación fundada en tales características, pues voluntariamente decidieron unirse para compartir su vida en un mismo domicilio y más aún si a ello se suma el hecho de haber procreado hijos en común; de lo que deriva que se actualizaría el supuesto de otorgar alimentos a quien, durante la cohabitación, se dedique a las labores del hogar”.

Así como la diversa tesis de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con registro digital: 2008267, de la décima Época, en materias: Civil, tesis: 1a. VIII/2015 (10a.), publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 14, de enero de 2015, Tomo I, página 769, la cual señala: **“PENSIÓN COMPENSATORIA. PROCEDE ANTE EL QUEBRANTAMIENTO DE UNIONES DE HECHO, SIEMPRE Y CUANDO SE ACREDITE QUE SE TRATA DE UNA PAREJA QUE CONVIVIÓ DE FORMA CONSTANTE Y ESTABLE, FUNDANDO SU RELACIÓN EN LA AFECTIVIDAD, LA SOLIDARIDAD Y LA AYUDA MUTUA.** Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación considera que, derivado de lo dispuesto en el artículo 4o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el derecho de familia debe ser concebido como un medio para la protección de los derechos fundamentales de todos los individuos que conforman una familia, por lo que procurar la efectividad de estos derechos debe ser la finalidad básica y esencial de toda norma emitida por el legislador en materia familiar. Bajo esa premisa, esta Suprema Corte considera que no es posible sostener que el goce de los derechos más elementales establecidos para la protección de la familia, entre los que destacan los derechos alimentarios, corresponde en exclusiva a aquellas familias formadas en un contexto de matrimonio o concubinato en términos de ley, pues si bien corresponde al legislador la creación de normas para regular la materia familiar y el estado civil de las personas, dicho actuar no puede realizarse al margen del principio de igualdad y no discriminación dispuesto en el último párrafo del artículo 1o. constitucional. Así, aquellas legislaciones en materia civil o familiar de donde se derive la obligación de dar alimentos o de otorgar una pensión compensatoria a cargo exclusivamente de cónyuges y concubinos, excluyendo a otro tipo de parejas de hecho que al convivir de forma constante generan vínculos de solidaridad y ayuda mutua pero que por algún motivo no cumplen con todos los requisitos para ser considerados como un concubinato, constituye una distinción con base en una categoría sospechosa –el estado civil– que no es razonable ni justificada y que coloca a este tipo de parejas en una situación de desprotección en relación con su derecho a acceder a un nivel de vida adecuado. En consecuencia, esta Primera Sala considera que en todos aquellos casos en que se acredite la existencia de una pareja que conviva de forma constante y estable, fundada en la afectividad, la solidaridad y la ayuda mutua, deberán aplicarse las protecciones mínimas que prevé el derecho de familia para el matrimonio y el concubinato, entre las que se encuentran y destacan las obligaciones alimentarias. En cualquier caso, es conveniente resaltar que las protecciones aludidas son exclusivas de la familia, por lo que no son extensibles a uniones efímeras o pasajeras que no revisten las características expuestas anteriormente”.

- D. Del hecho demostrado en autos, de la ruptura de la relación de pareja entre el demandado *[nombre del demandado]* y la demandada *[nombre de la demandada]*, el posterior traspaso de parte de aquel a favor de su padre *[nombre del actor]* del inmueble objeto de este juicio (sin que se advierta de autos el consentimiento de la demanda*[nombre de la demandada]* para ello) y que **el momento en que se producen los hechos (celebración del contrato) suceden posterior a dicha ruptura, es decir, solo un día después del traspaso; hace**



humanamente presumir que dicho contrato de arrendamiento se realizó ex profeso con la intención de lanzar a la demandada *[nombre de la demandada]* y así materializar la demostrada intención de *[nombre del demandado]* de que dicha demandada desocupe el inmueble.

E. Igualmente la ruptura de la relación entre *[nombre del demandado]* y *[nombre de la demandada]* demostrada en autos, el posterior traspaso de parte de aquel a favor de su padre *[nombre del actor]* del inmueble objeto de este juicio, (sin que se advierta de autos el consentimiento de la demanda*[nombre de la demandada]* para ello), y el hecho que la demanda que dio origen a este juicio, (solicitud de rescisión por el no pago de rentas, etc.) sucede posterior a dicha ruptura; **también hace humanamente presumir que dicho contrato de arrendamiento se realizó ex profeso con la intención de lograr que *[nombre de la demandada]* desocupe el inmueble objeto del arrendamiento, privándola así, de que goce de cualquier derecho que le pudiera corresponder a ésta sobre la posesión o el inmueble afecto a la causa, pues una de las prestaciones del actor es la desocupación y entrega del inmueble, lo anterior, sin ser oída y vencida en juicio idóneo en el cual se resuelva en definitiva sobre la situación personal que invoca.**

F. Al haberse demostrado que el actor es padre del demandado y la conducta procesal inusual de éste a favor de aquel, nos hace válidamente presumir que la intención de los contratantes al momento de celebrar el contrato de arrendamiento **fue la de lograr que la demandada fuera desalojada del inmueble, mas no la de constituir una relación contractual eficaz entre ambos y que el actor pretende favorecer a su hijo demandado para lograr que la diversa demandada desocupe el inmueble objeto de la controversia, con la intención de defraudarla.**

107. No es obstáculo para arribar a la anterior conclusión el hecho de que el actor haya ofrecido como pruebas la confesión a cargo del demandado *[nombre del demandado]* la cual le favoreció plenamente, sin embargo, ello en relación a la existencia del contrato, el cual ya se asentó que dicho contrato de arrendamiento sí existe formalmente, pero independientemente del valor formal de dicha prueba, ésta es ineficaz para tener por desvirtuada la excepción de simulación aducida por la demanda, pues como ya se analizó, con indicios y presunciones humanas, se llega a la conclusión lógica que dicho contrato es simulado en un intento del actor de favorecer a su hijo y demandado de lograr que la demanda*[nombre de la demandada]* desocupe el inmueble y de esa forma evitar que acceda a derechos que le pudieran corresponder. Lo mismo se dice de la confesión a cargo de la demandada *[nombre de la demandada]*, la cual es ineficaz para desvirtuar su acción, pues esta se sostuvo en su posición de señalar al contrato base como simulado para lograr que desocupe el inmueble, el cual señala como inválido pues el actor es padre del demandado.

108. Cabe precisar que no es motivo de esta controversia y no se está prejuzgando sobre la existencia de concubinato entre la demandada *[nombre de la demandada]* y el demandado *[nombre del demandado]*; pues en este caso solo se demostró la existencia durante un tiempo de una relación de hecho entre éstos; tampoco se está prejuzgando sobre la validez del traspaso del inmueble motivo de este juicio, pues esas controversias deben ser motivo de diversos juicios.



109. Por otra parte, se precisa que si bien dentro de las constancias del juicio para acreditar concubinato, el demandado alegó un estado de salud precario, dentro de las constancias del presente juicio no hizo valer dicha circunstancia, y esta autoridad no advierte que incida en lo anterior resuelto.
110. En este sentido, y al hacer un análisis del contexto, tanto objetivo como subjetivo de los hechos, en el caso en particular, advertimos que con presunciones humanas han quedado demostrados el segundo y tercero de los elementos de la simulación del contrato de arrendamiento base de la acción.
111. Tampoco es obstáculo para arribar a la anterior conclusión el que el codemandado *[nombre del demandado]* dentro de las constancias del expediente *[número de expediente]*, haya exhibido dos traducciones al español, firmadas por el perito *[nombre del perito]*, de tarjeta de residencia permanente y licencia de conducir a nombre de *[nombre del demandado]*; constancia médica a cargo del *[especialista médico]* *[nombre del médico]*, de fecha cinco de enero de dos mil veintitrés en el cual certifica a *[nombre del demandado]*, diversos documentos redactados en idioma extranjero, escrito de medida de protección de fecha cinco de noviembre de dos mil veintidós, decretada en contra de *[nombre de la demandada]*, firmada por *[autoridad ministerial]*, hoja de aviso de asistencia monetaria dirigida a *[nombre del demandado]*, de fecha trece de agosto de dos mil veintiuno, sin firma, hoja de notificación de acción, a nombre de *[nombre del demandado]*, sin firma; sin embargo, independientemente del valor formal que cada una de ellas pueda tener (excepto los documentos sin traducción al español), dichas pruebas son ineficaces para combatir la declarada simulación del contrato, pues éstas guardan relación directa con la existencia o no del concubinato, pero en este juicio no se prejuzgar sobre la existencia del concubinato, sino solo se tuvo por demostrada una relación de hecho entre la demandada *[nombre de la demandada]* el demandado *[nombre del demandado]*, para los efectos del contexto.
112. Entonces, al haberse demostrado la totalidad de los elementos para la declaratoria de la simulación absoluta del contrato de arrendamiento base de la acción, **se tiene por acreditada la excepción intentada por la demandada.**
113. Consecuentemente, se concluye que no se actualiza el primero de los elementos de la acción, al haberse declarado **fundada la excepción de simulación absoluta**, que con lleva necesariamente la inexistencia del **contrato de arrendamiento de fecha dieciocho de septiembre de dos mil veintidós**, celebrado entre *[nombre del actor]*, como arrendador y *[nombre del demandado]*, como arrendatario, respecto del inmueble ubicado en *[dirección]*, de este municipio.
114. En tal virtud, se omite el estudio de los diversos elementos de la acción, pues no tienen los alcances de variar el sentido del fallo.

X. DECISIÓN, EFECTOS Y ALCANCES DEL FALLO:

115. En virtud de lo resuelto en párrafos previos:

A. Se declara fundada la excepción de simulación absoluta de acto jurídico



(contrato de arrendamiento base de la acción), opuesta por la demandada *[nombre de la demandada]*, en consecuencia:

- B. Para los efectos del juicio, se declara inexistente el contrato de arrendamiento de fecha dieciocho de septiembre de dos mil veintidós, celebrado entre *[nombre del actor]*, como arrendador, y *[nombre del demandado]*, como arrendatario, respecto del inmueble ubicado en *[dirección]*, de este municipio.
- C. Se declara infundada la acción de rescisión de contrato de arrendamiento por incumplimiento en el pago de rentas, en consecuencia:
- D. Se absuelve al demandado *[nombre del demandado]* y a la demandada *[nombre de la demandada]*, del cumplimiento de todas y cada una de las prestaciones reclamadas por el actor.

XI. GASTOS Y COSTAS:

- 116. En virtud de que el actor *[nombre del actor]* intentó una acción de condena, donde el resultado de la sentencia le fue adversa, se condena al actor a pagar a favor de la demandada *[nombre de la demandada]* los gastos y costas que se hayan erogado con motivo de la tramitación de este juicio, previa su legal regulación en la vía incidental, lo anterior con fundamento en los artículos 78, 79 y 80 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora.
- 117. Por otra parte, no se condena al actor *[nombre]* a pagar costas en favor del demandado *[nombre del demandado]*, debido al sentido de la presente sentencia, pues dado el contexto del fallo, es válido interpretar que la sentencia también le fue adversa a los intereses de dicho demandado, interpretación que se realiza de acuerdo al artículo 80 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora, conforme a su finalidad y función.
- 118. Por lo anterior expuesto y fundado y con apoyo en los artículos 335, 336, 337 y 338 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sonora, se resuelve bajo los siguientes puntos:

RESOLUTIVOS:

PRIMERO: Este Juzgado es competente para resolver el juicio, la vía especial es la correcta y las partes se legitimaron.

SEGUNDO: Se declara fundada la excepción de simulación absoluta de acto jurídico (contrato de arrendamiento base de la acción), opuesta por la demandada *[nombre de la demandada]*, en consecuencia:

TERCERO: Para los efectos del juicio, se declara inexistente el contrato de arrendamiento de fecha dieciocho de septiembre de dos mil veintidós, celebrado entre



[nombre del actor], como arrendador, y *[nombre del demandado]*, como arrendatario, respecto del inmueble ubicado en *[dirección]*, de este municipio.

CUARTO: Se declara infundada la acción de rescisión de contrato de arrendamiento ejercida por *[nombre del actor]*, en contra de *[nombre del demandado]* y *[nombre de la demandada]*, al haberse declarado fundada la excepción de simulación absoluta alegada por la demandada.

QUINTO: Se absuelve al demandado *[nombre del demandado]* y a la demandada *[nombre de la demandada]*, del cumplimiento de todas y cada una de las prestaciones reclamadas por el actor.

SEXTO: Se condena al actor a pagar a favor únicamente de *[nombre de la demandada]* los gastos y costas que se hayan erogado con motivo de la tramitación de este juicio, previa su legal regulación en la vía incidental.

Notifíquese personalmente. Así lo resolvió y firma el Juez Primero de Primera Instancia de lo Civil del Distrito Judicial de San Luis Río Colorado, Sonora, asistido del Secretario Primero de Acuerdos, con quien actúa y da fe. Doy fe.

Juez

Secretario de Acuerdos

LISTA. La sentencia que antecede se publicó en listas de acuerdos el *[fecha de publicación]*. Conste.

JLVF/lcr



**En términos de la legislación de la materia, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como reservada o confidencial, para lo cual se sustituyó con la indicación de la clase de información suprimida, entre asteriscos y corchetes, para su debida comprensión.*