

**MATERIA  
ARRENDAMIENTO  
INMOBILIARIO**

## SÉPTIMA SALA

### SUMARIO

PENA CONVENCIONAL E INTERESES MORATORIOS. PROCEDE EL PAGO DE AMBOS SI SE PACTARON EN UN CONTRATO DE SUBARRIENDO.— Aún cuando los conceptos de daño y perjuicios e intereses moratorios, por su naturaleza, constituyen propiamente una sanción al incumplimiento de las obligaciones contraídas por la mora del obligado o deudor, el concepto de pena convencional tiene una naturaleza distinta, puesto que no persigue un lucro determinado que se genera hasta en tanto se cubra la obligación principal asumida, como sucede con los intereses moratorios, sino que esta pena se pacta para apremiar al deudor a cumplir con el convenio, que puede ser un contrato de subarriendo, es decir, atiende al incumplimiento o morosidad considerados en sí mismos.

México, Distrito Federal, a tres de abril del año dos mil.

Vistos los autos del toca 4531/99, para dar cumplimiento a la ejecutoria de amparo pronunciada por el H. Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, en el juicio de amparo D. C. 1607/2000, relacionado con el D. C. 1597/2000, promovido por I. F., S. A. de C. V., de fecha trece de marzo del dos mil, vinculado con la controversia de arrendamiento del índice 355/99, del Juzgado Vigésimo del Arrendamiento Inmobiliario en la ciudad de México, Distrito Federal, promovido por I. F., S. A. de C. V., en contra de T. I. M., S. A. de C. V.; y

## **RESULTANDO**

1.- Con fecha veinticuatro de septiembre de mil novecientos noventa y nueve, el C. Juez Vigésimo del Arrendamiento Inmobiliario en la ciudad de México, Distrito Federal, dictó sentencia definitiva en la controversia de arrendamiento promovida por I. F., S. A. de C. V., en contra de T. I. M., S. A. de C. V., la que concluyó con los puntos resolutivos siguientes:

**PRIMERO.**— Ha sido procedente la vía de controversia de arrendamiento, en la que la parte actora probó su acción y la demandada no acreditó sus excepciones y defensas, ni su demanda reconventional.

SEGUNDO.— Se declara rescindido el contrato de subarrendamiento de veintiocho de julio de mil novecientos noventa y cinco, y su convenio modificador de fecha diecinueve de febrero de mil novecientos noventa y seis, celebrado entre I. F., S. A. de C. V., y “B. O. I.”, S. A. de C. V.; así como el convenio de cesión de derechos de fecha primero de marzo de mil novecientos noventa y seis, celebrado entre “B. O. I.”, S. A. de C. V. como cedente, y “T. I. M.”, S. A. de C. V. como cesionaria, y con su convenio modificador de fecha quince de marzo de mil novecientos noventa y seis, celebrado entre I. F., S. A. de C. V. y “T. I. M.”, S. A. de C. V., en su carácter de cesionaria de la subarrendataria original, todos ellos con respecto del espacio comercial sin número oficial, ubicado en la área de aduanas frente a la zona de bandas de dicha área, frente a las posiciones “33” y “F” de la planta baja del edificio “C” de la nueva terminal internacional del Aeropuerto Internacional de la ciudad de México, ubicado en avenida ... .., sin número, colonia Peñón de los Baños, delegación Venustiano Carranza, C. P. 15620, en esta ciudad.

TERCERO.— Se condena T. I. M., S. A. de C. V. a la desocupación y entrega de la localidad arrendada, una vez que transcurran cinco días después de que cause ejecutoria la presente sentencia, apercibida la inquilina de lanzamiento a su costa si no lo hace.

CUARTO.— Se condena a T. I. M., S. A. de C. V., al pago de las rentas adeudadas a partir de enero de mil novecientos noventa y siete, más las que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega del espacio arrendado, a razón de MIL DÓLARES AMERICANOS cada una, o su equivalente en moneda nacional, al tipo de cambio vigente el día de pago, determinado por el Banco de México, bajo el rubro “tipo de cambio para solventar obligaciones denominadas en moneda extranjera, pagaderas en la República Mexicana”, que se publica en el Diario Oficial de la Federación, más el impuesto al valor agregado correspondiente, así como sus incrementos del 10% a partir del décimo tercer mes de pago de la renta y al finalizar la vigencia del contrato, y toda vez que la subarrendataria continúa ocupando el espacio arrendado se deberá incrementar en un 90% a la última renta que se haya pagado en los términos pactados de la cláusula quinta del básico, pues subsiste su obligación de pagarlas hasta que desocupe y entregue la localidad arrendada, misma que se deberá cuantificar en ejecución de sentencia.

QUINTO.— Se condena a T. I. M., S. A. de C. V., al pago del interés moratorio pactado en el párrafo quinto de la cláusula segunda del contrato base de la acción, equivalente al interés normal bancario más un medio, mismo que se deberá cuantificar en ejecución de sentencia, sin que dicha pena pueda

superar el monto de lo adeudado por concepto de renta, de conformidad con lo establecido por el artículo 1843 del Código Civil.

SEXTO.- Se absuelve a T. I. M., S. A. de C. V., al pago de la pena convencional pactada en la cláusula vigésima del contrato de subarrendamiento base de la acción, visto que ya hubo condena en el pago de intereses moratorios.

SÉPTIMO.- Se absuelve a T. I. M., S. A. de C. V., de las prestaciones que se reclaman en los incisos d) y e) del capítulo de prestaciones de la demanda inicial.

SÉPTIMO (*sic*).- Se dejan a salvo los derechos de I. F., S. A. de C. V., con relación a las prestaciones que reclamó en los incisos d) y e) de su escrito inicial de demanda.

OCTAVO.- Se absuelve a I. F., S. A. de C. V., de las prestaciones que se reclaman en la reconvencción.

NOVENO.- No se hace condenación en costas.

DÉCIMO.- Notifíquese...

2.- Inconformes las partes contendientes con la anotada resolución, interpusieron en su contra el recurso de apelación, mismo que fue tramitado legalmente, y con fecha siete de enero de dos mil, esta Sala pronunció la sentencia que concluyó con los puntos resolutivos siguientes:

PRIMERO.- Se confirma la sentencia definitiva recurrida en todas sus partes.

SEGUNDO.- Se hace especial condena en costas a la apelante demandada por ambas instancias.

TERCERO.- Notifíquese....

3.- Por no estar de acuerdo con dicha resolución, I. F. S. A. de C. V., promovió en su contra el juicio de amparo que se radicó en el H. Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, mismo que con fecha trece de marzo de dos mil, dictó la ejecutoria que ocupa, y que concluyó con el punto resolutivo siguiente:

ÚNICO.- La Justicia de la Unión ampara y protege a I. F., S. A. de C. V., contra los actos que por conducto de su apoderado JUAN JOSÉ A. S., reclamó de la Séptima Sala del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, y Juez Vigésimo del Arrendamiento Inmobiliario en el Distrito Federal, consistentes, respecto de la primera autoridad en la sentencia de siete de enero del año dos mil, pronunciada en el toca 4531/99, relativo a la apelación hecha valer en el expediente 355/99, que corresponde a la controversia de arrendamiento promovida por la quejosa, en contra de T. I. M., S. A. de C. V.; y respecto de la segunda autoridad en la ejecución de dicho fallo.

4.- Ahora bien, el considerando V de la ejecutoria que se cumplimenta, en lo conducente expresa a su letra:

... En mérito de lo anterior, al haber resultado esencialmente fundados los conceptos de viola-

ción, lo procedente es conceder a la quejosa el amparo y protección de la Justicia Federal solicitada.

Igual pronunciamiento debe hacerse respecto del acto que se reclamó de la autoridad ejecutora, de conformidad con la jurisprudencia 103, visible en la página 67, del Tomo VI del Apéndice antes referido, que a la letra dice: **AUTORIDADES EJECUTORAS, ACTOS INCONSTITUCIONALES DE LAS....**

5.- En cumplimiento de la ejecutoria referida, esta Sala deja insubsistente la sentencia definitiva reclamada, de fecha siete de enero de dos mil, y acatando el fallo constitucional que ocupa, procede a dictar una nueva sentencia de acuerdo a los siguientes

## CONSIDERANDOS

I.- Que en razón de que la autoridad federal dejó intocadas las consideraciones anteriores que se emitieron para resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, deben seguir igual suerte para esa resolución en relación a dicho recurso, para los efectos legales a que haya lugar, porque además ello no fue materia del amparo que se cumplimenta.

II.- Los motivos de inconformidad que expresó la parte actora apelante, en su escrito que corre agregado

al expediente vinculado con el presente toca, se tienen aquí por íntegramente reproducidos, para que se consideren formando parte de esta resolución.

III.- Son esencialmente fundados los agravios esgrimidos por la parte apelante, en torno a que la absolución de la enjuiciada del pago de la pena convencional pactada y de las prestaciones d) y e) reclamadas en la demanda inicial son ilegales, y en consecuencia, resultan suficientes los argumentos de la inconforme para modificar la sentencia definitiva recurrida por lo siguiente.

En principio, la responsabilidad por incumplimiento de las obligaciones comprende la reparación de los daños, y la indemnización de los perjuicios que resienta el acreedor por la falta de cumplimiento de la obligación. Así, desde el vencimiento del plazo, el deudor que incumpla con su obligación incurre en mora. Es decir, el retardo en el cumplimiento constituye la mora, de tal modo que si se ha fijado un plazo para el cumplimiento de la obligación y a su vencimiento el deudor no cumple, debe responder por los daños y perjuicios que se causen al acreedor por el simple retardo (daños y perjuicios moratorios), o por el total y absoluto incumplimiento (daños compensatorios).

El concepto de perjuicio, llamado también lucro cesante, se concibe como la ganancia lícita que se dejó de obtener a causa del incumplimiento de la obligación, y que hubiera sido percibida dentro de un cálculo razonable de probabilidades.

Tal es la interpretación que en torno a ese concepto sustentó la extinta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia que es visible en el *Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1985*, Cuarta Parte, página 610, en el sentido de que: “El perjuicio es la privación de cualquier ganancia lícita que debiera haberse obtenido por el cumplimiento de la obligación, privación que debe ser una consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de la obligación”.

El artículo 2110 del citado Código Civil, establece que los daños y perjuicios deben ser consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de la obligación, ya sea que se hayan causado o que necesariamente deban causarse. Conforme a ese numeral, el deudor no debe soportar toda la serie de daños que se encadenan como consecuencia del incumplimiento de la obligación, es decir, los daños no deben comprender más que aquello que es una consecuencia inmediata y directa del incumplimiento del convenio.

De ello se sigue que, aun cuando los daños y perjuicios deben ser consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de la obligación, lo cierto es que su naturaleza está determinada por la mora en el cumplimiento de la obligación y, por lo mismo, esos daños y perjuicios vienen a constituir una sanción impuesta por la falta de cumplimiento de lo convenido, sanción que impone la ley y que resulta estrictamente de derecho. En otras palabras, la indemnización a título de daños y

perjuicios preceptuada en los artículos 2109 y 2110 del Código Civil para el Distrito Federal, es una consecuencia directa del incumplimiento de la obligación contraída por causa imputable al obligado, cuya característica intrínseca es la mora del obligado.

Esa característica de mora, también es parte fundamental para que proceda la condena al pago de los intereses moratorios de que habla el artículo 362 del Código de Comercio.

En efecto, con independencia de que los intereses moratorios referidos por ese numeral se refieren al préstamo mercantil, debe decirse que los mismos también tienen la naturaleza de pena estipulada por las partes, en virtud de que es criterio sustentado por nuestro Máximo Tribunal que los intereses moratorios que tiene que cubrir el obligado cambiario, se generan en virtud del incumplimiento en el pago del adeudo, computándose a partir del vencimiento del documento hasta que se pague el débito; en otras palabras, los intereses moratorios se empiezan a devengar precisamente desde la mora en que incurre el deudor.

En torno a que la mora es el aspecto fundamental para que se generen los intereses moratorios referidos al préstamo mercantil, cabe citar, por las razones que lo informan, el criterio que es visible en el *Semanario Judicial de la Federación*, Octava Época, Tomo XIV, agosto, página 626, que dice: **“INTERESES ORDINARIOS Y MORATORIOS EN EL JUICIO EJECUTIVO MERCANTIL. NO PUEDEN DEVENGARSE SIMULTÁNEAMENTE...”**

Asimismo, en torno a que los intereses moratorios pactados en los contratos civiles, se establecen como una sanción por el injusto retardo en el cumplimiento de las obligaciones contraídas por las partes, debe citarse el criterio que aparece en el *Semanario Judicial de la Federación*, Octava Época, Tribunales Colegiados de Circuito, Tomo XIV, noviembre, página 461, que dice:

**INTERESES MORATORIOS ESTIPULADOS EN LOS CONTRATOS DE MUTUO, NO SE RIGEN POR LAS DISPOSICIONES ESTABLECIDAS PARA LOS INTERESES ORDINARIOS.-**

El artículo 2395 del Código Civil para el Distrito Federal, que regula los intereses ordinarios o normales que se permite legalmente estipular por razón del mutuo, carece de aplicación en relación a los intereses moratorios, ya que éstos son pactados para el caso de injusto retardo en el cumplimiento de las obligaciones contraídas por las partes, esto es, como una sanción por incumplimiento, y no cabe estimar que lo dispuesto por el artículo citado pueda aplicarse por analogía a los intereses moratorios, ya que éstos son de naturaleza y origen diverso a los intereses ordinarios, puesto que aquéllos como ya se dijo, constituyen una sanción al incumplimiento de las obligaciones contraídas; en cambio los segundos constituyen una justa ganancia que la ley permite recibir al mutuante por el hecho de trans-

ferir la propiedad de una suma de dinero o de otras cosas fungibles al mutuario, durante el tiempo que transcurra para que éste se los devuelva a aquél...

Por consiguiente, si en la cláusula segunda del contrato de subarrendamiento de veintiocho de julio de mil novecientos noventa y cinco, celebrado entre la apelante actora con B. O. I., S. A. de C. V., como subarrendataria, al cual se subrogó la demandada T. I. M., S. A. de C. V., se pactó:

...la subarrendataria se obliga a pagar por concepto de renta mensual la cantidad de DOS MIL DÓLARES o su equivalente en moneda nacional. La renta a cargo de la subarrendataria se pagará mensualmente y por adelantado el primer día de cada mes. La subarrendataria deberá efectuar todos y cada uno de los pagos en el domicilio de la subarrendadora. El retraso en el cumplimiento de los pagos respectivos, originará intereses moratorios, a cargo de la subarrendataria, mensuales a razón del interés normal bancario más un medio que se causará a partir del día siguiente al que debió hacerse el pago respectivo y será acumulativo mensualmente hasta el día en que se realice el pago definitivo...

Esa estipulación, evidencia que la intención de los contratantes fue de que se cubriera una indemnización moratoria por el retraso en el cumplimiento de las obli-

gaciones de pago de la renta en los plazos convenidos y el lugar señalado.

Por consiguiente, aún cuando los conceptos de daño y perjuicio e intereses moratorios, por su naturaleza constituyen propiamente una sanción al incumplimiento de las obligaciones contraídas por la mora del obligado o deudor, es inconcuso que si la apelante actora reclamó esa prestación por así haberla pactado las partes, fue correcto que se condenara a la contraria al pago de los intereses moratorios por las rentas debidas y no pagadas.

Sin embargo, a juicio de este Tribunal también procedía que se condenara al pago de la pena convencional estipulada en la cláusula vigésima del aludido contrato, que también se reclamó en cantidad de VEINTISIETE MIL SEISCIENTOS DÓLARES.

En efecto, el artículo 1840 del Código Civil para el Distrito Federal establece: “Pueden los contratantes estipular cierta prestación como pena para el caso de que la obligación no se cumpla o no se cumpla de la manera convenida. Si tal estipulación se hace, no podrán reclamarse, además daños y perjuicios.”

Además de la cláusula segunda ya transcrita, donde las partes pactaron el pago de intereses moratorios en caso de que no se pagaran las rentas en el plazo y términos estipulados, en la cláusula vigésima del contrato de subarrendamiento, al cual se subrogó la demandada con motivo de la cesión de derechos que le hizo el anterior subarrendatario, se convino: “Pena convencional.

Para el caso de que la subarrendataria dé por terminado anticipadamente (con excepción de lo que se estipula en la cláusula décima quinta) o incumpla alguna o algunas de las obligaciones aquí estipuladas, se obliga a pagar a la subarrendadora, a título de pena convencional, una cantidad equivalente al primer año de renta, calculada de conformidad con lo establecido en la cláusula segunda del presente contrato.”

Tal cláusula estipula la imposición de una pena para el caso de incumplimiento o incumplimiento defectuoso, de cualquiera de las partes. Tal disposición se relaciona con el diverso numeral 2117 del Código Civil, que permite la regularización, también convencional, de la responsabilidad civil. Dicha responsabilidad civil se traduce normalmente en el pago de los daños y perjuicios, pero en este caso, la estipulación de la pena desplaza la obligación de pagar los daños y perjuicios; sustituye a éstos, cuantificando anticipadamente los que producirá el incumplimiento o retardo en la ejecución de la obligación. En otras palabras, la pena convencional se hace consistir en el pago de cierta cantidad de dinero a título de indemnización.

Los conceptos intereses moratorios y pena convencional, jurídicamente son de naturaleza distinta, ya que los primeros persiguen un lucro determinado, que se genera hasta en tanto se cubra la obligación principal asumida, mientras que la segunda usualmente se pacta para apremiar al deudor a cumplir con el convenio, esto es, la pena convencional atiende al incumplimiento o morosidad en sí mismos considerados.

La estipulación de intereses moratorios convencionales, tiene como fundamento la posibilidad de retardo en el cumplimiento de una obligación, o sea, que dicha figura jurídica se constituye en relación directa con el tiempo en que demore el interesado en la satisfacción de la obligación principal sobre la que se pacta; persigue como finalidad obtener, de manera periódica, un lucro determinado, que se genera hasta en tanto se cubra la obligación principal asumida. En cambio, la pena convencional, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 1840 del Código Civil para el Distrito Federal, se encuentra relacionada con la obligación que sanciona, se pacta usualmente para apremiar al deudor a que cumpla con lo que convino en los términos en que lo hizo, o sea que la pena convencional atiende al incumplimiento o morosidad en sí mismos considerados, y no al tiempo en que la prestación permanezca insatisfecha; su fin directo e inmediato no es obtener un lucro, sino cuantificar convencionalmente los daños y perjuicios ocasionados por tal inexecución, puesto que atiende al hecho mismo del incumplimiento de la obligación. Es por ello que si ésta se cumple parcialmente, la pena convencional se modifica en la misma proporción; además, la pena no puede exceder ni en valor ni en cuantía a la prestación principal y, a manera de excepción, la pena convencional se puede estipular por el simple retardo en el cumplimiento de la obligación.

Cabe agregar que si una obligación, respecto a la que se pactaron intereses moratorios, cualquiera que sea el

tipo de rédito estipulado, no es cumplida, y por ello dichos intereses comienzan a computarse, es lógico y materialmente posible, que la cantidad originada con motivo de la causación de ese interés rebase el valor de la deuda u obligación principal, pues como se dijo, la finalidad del interés moratorio emana de un ánimo de lucro; luego, resulta perfectamente concebible que a mayor tiempo de mora en el cumplimiento de la obligación mayor será la cantidad que a título de interés se origine, y que en determinado momento éste supere a aquélla. De ahí que no es jurídico que se establezca como límite en la causación de intereses moratorios, una suma igual al valor o a la cuantía de la obligación principal, pues si el deudor no cumple con lo que se obligó, y por tal motivo se causan los intereses moratorios convenidos, sean o no excesivos, es justo que éstos sean cubiertos por el obligado, pues tales intereses son producto de su omisión en el cumplimiento de lo pactado. En conclusión, la pena convencional es una figura jurídica cuya naturaleza es, en esencia, distinta de la de los intereses moratorios.

En tal sentido lo sustentan los criterios que son visibles, el primero de ellos, en el *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, Tribunales Colegiados de Circuito, Tomo IV, septiembre de 1996, página 663, y el segundo que por las razones que lo informan se aplica, y que es consultable en el Tomo II, septiembre de 1995, página 537, que en su orden dicen: **“INTERESES MORATORIOS Y PENA CONVEN-**

**CIONAL. NO ES DABLE CONDENAR INDISTINTAMENTE, A UNA U OTRA PRESTACIÓN” y “PENA CONVENCIONAL. NO TIENEN ESE CARÁCTER LOS INTERESES MORATORIOS ESTIPULADOS EN EL PAGARÉ.”**

En tal virtud, al ser de naturaleza distinta los intereses moratorios cuya condena obtuvo la apelante actora, con la pena convencional pactada, se estima que también debió haberse declarado procedente esta última prestación, en tanto que no tiene la naturaleza jurídica de perjuicios como sí la podrían tener los intereses moratorios.

También es fundado el argumento relativo a que es ilegal la absolución de las prestaciones reclamadas en los incisos d) y e) de la demanda inicial.

En efecto, en tal apartado, la hoy quejosa reclamó:

d) El pago de la suma de DIEZ MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA DÓLARES, MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA o su equivalente en moneda nacional, conforme al tipo de cambio, correspondiente al saldo insoluto de un convenio de fecha quince de marzo de mil novecientos noventa y seis, también como suerte principal.

e) El pago de la suma de VEINTIÚN MIL SEISCIENTOS VEINTIOCHO DÓLARES, MONEDA DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA o su equivalente en moneda nacio-

nal, conforme al tipo de cambio, por concepto de intereses moratorios generados por el saldo insoluto de un convenio de fecha quince de marzo de mil novecientos noventa y seis.

En el fallo recurrido de primer grado, se resolvió:

SÉPTIMO.— Se absuelve a T. I. M., S. A. de C. V., de las prestaciones que se le reclaman en los incisos d) y e) del capítulo de prestaciones de la demanda inicial.

SÉPTIMO.— (*sic*) Se dejan a salvo los derechos de I. F., S. A. de C. V., con relación a las prestaciones que reclamó de los incisos d) y e) de su escrito inicial de demanda.

Conviene transcribir la cláusula primera del convenio de reestructuración para pago de rentas, celebrado por I. F., S. A. de C. V., con la demandada T. I. M., S. A. de C. V., de fecha quince de marzo de mil novecientos noventa y seis:

PRIMERA.— Reestructuración.— La subarrendataria y F., acuerdan reestructurar el pago de rentas pactado en el contrato de subarrendamiento, ya relacionado, para que las mismas sean pagadas por T. I. M., S. A. de C. V. a F., en la forma siguiente en el que a partir del día dieciséis de febrero de mil novecientos noventa seis, y hasta el mes de diciembre de mil novecientos noventa seis, la subarrendataria pagará a F., por concepto de renta, la canti-

dad de UN MIL DÓLARES mensuales o su equivalente en moneda nacional, al tipo de cambio vigente para el día de pago, determinado por el Banco de México bajo el rubro: tipo de cambio para solventar obligaciones denominadas en moneda extranjera pagaderas en la República Mexicana, que se publica en el Diario Oficial de la Federación, más el impuesto al valor agregado que corresponda, y el diferencial entre esta cantidad pactada y la que se obligó a pagar en el contrato de subarrendamiento de fecha veintiocho de julio de mil novecientos noventa y cinco, lo cubrirá antes del treinta y uno de diciembre de mil novecientos noventa y seis.

Asimismo, en la cláusula segunda, las partes ratificaron las demás cláusulas y concretamente “los párrafos de la cláusula segunda”, del contrato de subarrendamiento de veintiocho de julio de mil novecientos noventa y cinco, cuyo tenor literal es:

..la subarrendataria se obliga a pagar, por concepto de renta mensual, la cantidad de DOS MIL DÓLARES o su equivalente en moneda nacional. La renta a cargo de la subarrendataria se pagará mensualmente, y por adelantado el primer día de cada mes. La subarrendataria deberá efectuar todos y cada uno de los pagos en el domicilio de la subarrendadora. El retraso en el cumplimiento de los pagos respectivos originará intereses moratorios, a cargo de la subarrendataria, mensuales a

razón del interés normal bancario más un medio, que se causará a partir del día siguiente al que debió hacerse el pago respectivo, y será acumulativo mensualmente hasta el día en que se realice el pago definitivo.

Bajo ese contexto, asiste razón a la actora en cuanto que, conforme a lo pactado en ese convenio de reestructuración de quince de marzo de mil novecientos noventa y seis, donde se ratificaron las anteriores obligaciones correspondientes al pago de rentas así como de intereses moratorios en caso de incumplimiento, lo procedente fue que se haya condenado a la demandada al pago de esas prestaciones, correspondientes al saldo insoluto del convenio de reestructuración aludido que también se reclamó como suerte principal, así como al pago de los intereses moratorios generados por el saldo insoluto del aludido convenio de reestructuración, como se aprecia de la documental relativa, en la cual, en el recuadro relativo al mes, aparece "CONV. 15/MAR/96 A PAGAR 31/DIC./96"; describiéndose cada uno de los renglones de los meses correspondientes, la renta mensual relativa, los intereses moratorios causados al 6% mensual, el total de las cantidades adeudadas al mes, los importes pagados y el saldo por pagar, concluyendo que el total a pagar en dólares americanos ascendía a la suma de DOSCIENTOS TREINTA MIL CIENTO SETENTA Y TRES moneda de los Estados Unidos de América, que es similar a la suma del total de las prestaciones reclamadas en la demanda original.

Como consecuencia de ello, es procedente la condena de pago del saldo insoluto de rentas pactado en el con-

venio modificatorio de reestructuración de rentas, de quince de marzo de mil novecientos noventa y seis, así como la obligación accesoria reclamada en el inciso e), consistente en el pago de intereses moratorios de ese saldo insoluto.

Atento a lo anterior, por todas y cada una de las razones apuntadas, cumpliendo fiel y estrictamente con los lineamientos que ordena la Autoridad federal, se debe modificar la sentencia definitiva de fecha veinticuatro de septiembre de mil novecientos noventa y nueve, dictada por el Juez Vigésimo del Arrendamiento Inmobiliario, la controversia de arrendamiento promovido por I. F., S. A. de C. V., en contra de T. I. M., S. A. de C. V., para el efecto de condenar a la demandada al pago de la pena convencional pactada y a las prestaciones marcadas con los incisos d) y e) del escrito inicial de demanda, estos últimos cuantificables en ejecución de sentencia, todo lo que deberá quedar redactado en los resolutivos de esta sentencia.

IV.— En razón de que no se actualiza ningún supuesto del artículo 140 del Código de Procedimientos Civiles para esta ciudad, no se debe hacer condena en costas.

Por lo expuesto y fundado, es de resolver y se

## **RESUELVE**

PRIMERO.— Se deja insubsistente la sentencia pronunciada por esta Sala, el día siete de enero de dos mil en este mismo toca.

SEGUNDO.- Se modifica la sentencia definitiva recurrida de fecha veinticuatro de septiembre de mil novecientos noventa y nueve, debiendo quedar como sigue:

PRIMERO.- Ha sido procedente la vía controversia de arrendamiento, en la que la parte actora probó su acción, y la demandada no acreditó sus excepciones y defensas, ni su demanda reconventional.

SEGUNDO.- Se declara rescindido el contrato de subarrendamiento de veintiocho de julio de mil novecientos noventa y cinco, y su convenio modificatorio de fecha diecinueve de febrero de mil novecientos noventa y seis, celebrado entre I. F., S. A. de C. V., y "B. O. I.", S. A. de C. V.; así como el convenio de cesión de derechos de fecha primero de marzo de mil novecientos noventa y seis, celebrado entre "B. O. I.", S. A. de C. V., como cedente y "T. I. M.", S. A. de C. V., como cesionaria y con su convenio modificatorio de fecha quince de marzo de mil novecientos noventa y seis, celebrado entre I. F., S. A. de C. V., y "T. I. M.", S. A. de C. V., en su carácter de cesionaria de la subarrendataria original, todos ellos con respecto del espacio comercial sin número oficial, ubicada en el área de aduanas frente a la zona de bandas de dicha área, frente a las posiciones "33" y "F" de la planta baja del edificio "C" de la nueva terminal internacional del Aeropuerto Internacional de la ciu-

dad de México, ubicado en avenida ..., sin número, colonia ..., delegación ..., C. P. ..., en esta ciudad.

TERCERO.- Se condena a T. I. M., S. A. de C. V., a la desocupación y entrega de la localidad arrendada, una vez que transcurran cinco días después de que cause ejecutoria la presente sentencia, apercibida la inquilina de lanzamiento a su costa si no lo hace.

CUARTO.- Se condena a T. I. M., S. A. de C. V., al pago de las rentas adeudadas a partir de enero de mil novecientos noventa y siete, más las que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega del espacio arrendado, a razón de UN MIL DÓLARES AMERICANOS cada una, o su equivalente en moneda nacional al tipo de cambio vigente el día de pago, determinado por el Banco de México, bajo el rubro "tipo de cambio para solventar obligaciones denominadas en moneda extranjera pagaderas en la República Mexicana", que se publica en el Diario Oficial de la Federación, más el impuesto al valor agregado correspondiente, así como sus incrementos del 10% a partir del décimo tercer mes de pago de la renta y al finalizar la vigencia del contrato, y toda vez que la subarrendataria continúa ocupando el espacio arrendado se deberá incrementar en un 90% a la última renta que se haya pagado; en los tér-

minos pactado, de la cláusula quinta del básico, pues subsiste su obligación de pagarlas hasta que desocupe y entregue la localidad arrendada, misma que se deberá cuantificar en ejecución de sentencia.

QUINTO.— Se condena a T. I. M., S. A. de C. V., al pago del interés moratorio pactado en el párrafo quinto de la cláusula segunda del contrato base de la acción, equivalente al interés normal bancario más un medio, mismo que se deberá cuantificar en ejecución de sentencia, sin que dicha pena pueda superar el monto de lo adeudado por concepto de renta, de conformidad con lo establecido por el artículo 1843 del Código Civil.

SEXTO.— Se condena a T. I. M., S. A. de C. V., a pagar a la actora la suma de VEINTISIETE MIL SEISCIENTOS DÓLARES AMERICANOS o su equivalente en moneda nacional, conforme al tipo de cambio que rija en la fecha en que se realice el pago, en concepto de pena convencional pactada en la cláusula vigésima del contrato de subarrendamiento base de la acción, lo cual deberá hacer la demandada en el plazo de cinco días a partir de que sea ejecutable esta sentencia.

SÉPTIMO.— Se condena a T. I. M., S. A. de C. V. a pagar a la actora la suma de DIEZ MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA DÓLARES

AMERICANOS o su equivalente en moneda nacional conforme al tipo de cambio que rija en la fecha en que se realice el pago, por concepto del saldo insoluto de un convenio de quince de marzo de mil novecientos noventa y seis, también reclamada como suerte principal, lo cual deberá hacer la demandada en el plazo de cinco días a partir de que sea ejecutable esta sentencia.

OCTAVO.— Se condena a T. I. M., S. A. de C. V., a pagar a la actora los intereses moratorios reclamados en la prestación e) de la demanda inicial, o su equivalente en moneda nacional conforme al tipo de cambio que rija en la fecha en que se realice el pago, generados por el saldo insoluto de un convenio de fecha quince de marzo de mil novecientos noventa y seis, debiendo cuantificarse en ejecución de sentencia mediante incidente respectivo.

NOVENO.— Se absuelve a I. F., S. A. de C. V., de las prestaciones que se reclaman en la reconvencción.

DÉCIMO.— No se hace condenación en costas.

DÉCIMO PRIMERO.— Notifíquese...

TERCERO.— No se hace condena en costas.

CUARTO.— Notifíquese, remítase copia certificada de la presente resolución al H. Séptimo Tribunal Colegiado

en Materia Civil del Primer Circuito, como cumplimiento de la ejecutoria dictada en el juicio de amparo D. C. 1607/2000, relacionado con el D. C. 1597/2000.

QUINTO.- Con testimonio de esta resolución, devuélvase al *a quo* los autos y documentos remitidos y, en su oportunidad, archívese el presente toca.