

# Caso de extensión inescrupulosa del contrato de arrendamiento Bosque Sabana 4-207

## Arrendadora:

**Heidy Rocío Muñoz Salinas**

C.C.: 43977219

E-mail: Heidimsalinas@gmail.com

Perfil LinkedIn: <https://co.linkedin.com/in/heidi-muñoz-salinas-1a930b25a>

## Agente Inmobiliaria (esbirra): <sup>1</sup>

**Milena Castro**

E-mail: mcgrupoinmobiliariocol@gmail.com

Web: <https://inhousesabana.com/>

Cel: 3176413992

## Representante Seguros Mundial: <sup>2</sup>

**Diana Milena Rodríguez Sierra**

E-mail: dmrodriguez@segurosmundial.com.co

Cel: 3222717985

## Crónica

1. Preacuerdo verbal entre Heidy y Fanny, en llamada telefónica hecha por Fanny el día 27 de Junio de 2023, *más de 3 meses antes* de la renovación (tácita) del contrato por el mismo periodo (12 meses), para una prórroga excepcional de tan solo *6 meses* dadas las razones privadas pero verídicas y lastimosas que ella expresó. La arrendadora aceptó verbalmente la solicitud y le pidió a la arrendataria que simplemente se comunicara otra vez con ella, cerca a la fecha de vencimiento del primer término del contrato (28 de Septiembre de 2023), para consolidar el acuerdo.
2. A mediados de Agosto, cuando Fanny regresa a Colombia terminada la visita familiar extemporánea en el exterior, intenta comunicarse en vano con la arrendadora. A pesar de su aparente comprensión y buena intención, Heidy corta toda comunicación directa con Fanny, cruda y contundentemente.
3. Pasados unos días, la vocera Milena se comunicó con Fanny para comunicarle la discusión que sostuvo con la arrendadora respecto a su solicitud. Según Milena, primero, no había prueba del ‘supuesto’ acuerdo verbal que Fanny sí había convenido con Heidy. Segundo, que la única alternativa sería extenderle el arriendo

---

<sup>1</sup>Quien dirigió el proceso de arrendamiento, y de principio a fin, ha actuado como vocera y única representante de la arrendadora.

<sup>2</sup>Quien gestionó la generación del contrato como parte de los servicios de un seguro de arrendamiento (ya expirado) que la arrendadora pagó.

‘solo hasta’ el 28 de Febrero de 2024, si y solo si, Fanny pagara por adelantado todos los meses restantes.

4. Nuevamente hubo un preacuerdo de voz entre Fanny y Milena (esbirra y vocera de la arrendadora), sobre la única alternativa para ayudarle en su ‘penosa’ petición. Ahora bien, no hubo claridad porqué la extensión se haría por *5 meses*, en lugar de los 6 inicialmente acordados. Tampoco hubo claridad respecto a la fecha y orden de pago para la terminación del contrato. En todo caso, este fue un nuevo preacuerdo al que Fanny, por persuasión de la esbirra, acató.
5. En familia, se le recordó y reiteró a Fanny exigir la constancia escrita que fijara la nueva fecha de terminación del contrato y el monto final a pagar. Esto con el fin de evitar otra treta de la arrendadora. Sin embargo, todas las llamadas telefónicas que ha hecho a ambas partes (arrendadora y esbirra), para consolidar el caso, han sido obviadas e ignoradas. No ha habido contestación ni siquiera a los mensajes respetuosamente escritos, enviados directamente a ambas partes (arrendadora y esbirra) por WhatsApp a través de un grupo titulado “Bosque Sabana Apto. 207”, con los que se esperaba una reacción, respuesta, y mayor y merecida atención hacia Fanny en este asunto que injustamente se inclina más en su contra.
6. A través del chat grupal, Fanny les expresó con sinceridad que finalmente (luego de una ardua búsqueda por años) dio con una opción de compra, para hacerse a una vivienda permanente, merecida y definitiva. Por tanto, que necesitaría entregar el apartamento arrendado de acuerdo con lo previsto. Por sugerencia familiar, Fanny les propuso la alternativa (similar a la inicialmente propuesta por ellas) de acortar la terminación del contrato al 31 de Enero de 2024, aún preservando el término de pago por adelantado de los meses restantes. Esta propuesta se hizo también como estrategia para contrarrestar la desatención e incitar una merecida respuesta en el asunto. Adicionalmente, se les recordó y exigió el documento escrito y firmado que consolide los términos del nuevo acuerdo, fijando el monto a pagar y la fecha de terminación del contrato. No obstante, Fanny nuevamente NO recibió ninguna respuesta.
- 7.

## Observaciones y Conclusiones

- La reciente apatía de la arrendadora y su esbirra, su actitud distante y maliciosa, y la total falta de compromiso y diligencia en su negocio, son evidencia de una estratagema en la que la arrendadora pretende,
  1. exigir un pago sustancioso por adelantado, pero sin evidencia ni comprobante de ello, para luego
  2. imponer una ‘indemnización’ (3 meses de arriendo) por la terminación anticipada del contrato, y sin notificación previa, cosa que sí ocurrió y que de nuevo van a negar y enmascarar con tal de sacar el mayor capital posible de su víctima.
- El artículo 24, numeral 4, de la Ley 820 de 2003, estipula que la arrendataria solo puede cancelar dentro del término inicial o prórroga del contrato con “una

antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento.”. Esto implica que “legalmente” le pueden imponer no solo 3 sino *6 meses* de arrendamiento, o sea 3 meses de arriendo por estancia más 3 meses de arriendo por ‘indemnización’. Esto es vil e injusto, y lo que indudablemente se van a ceñir para exprimir el máximo capital posible de su ~~presa~~ arrendatario.

- El contrato de arrendamiento fue iniciado, validado y firmado mediante un servicio del *seguro de arriendo* adquirido por la arrendadora (no personalmente sino representada por su esbirra) a través de *Arriendos Mundial* (sub-marca de *Seguros Mundial*). Lamentablemente, aunque supimos que la arrendadora NO renovó el seguro para el segundo año de lucro, el contrato sigue teniendo validez dada la firma electrónica operada por *TransUnion LLC*.