

TRIBUNAL DE DISTRITO DE LOS ESTADOS UNIDOS, DISTRITO NORTE DE CALIFORNIA

Munguia-Brown, et al., contra Equity Residential, et al., Caso N.º 4:16-cv-01225-JSW-MEJ

Si usted fue arrendatario de la propiedad de “Woodland Park” en East Palo Alto, California en algún momento entre 1 de diciembre, 2011 y febrero 2016, y durante ese tiempo Equity Residential le cobró una cuota de retraso de \$50, esta demanda de acción de clase puede afectar sus derechos.

Un tribunal federal autorizó este aviso. Esto no es publicidad. Usted es un miembro potencial de la clase en esta demanda.

POR FAVOR, LEA ESTE AVISO EN SU TOTALIDAD.

- Cuatro antiguos arrendatarios de Equity Residential en California han interpuesto una demanda de acción de clase contra Equity Residential y sus subsidiarias (“Demandados”), argumentando que la política de la cuota de retraso de \$50 a los arrendatarios de Woodland Park que tenían contratos de arrendamiento que no eran de EQR mientras vivían en la propiedad infringe la ley de California.
- El Tribunal ha dictaminado que la demanda puede proceder como una “acción de clase” en nombre de dos “clases” de arrendatarios. Según los registros de Equity Residential, usted es posiblemente un miembro de la siguiente clase:

Todos los arrendatarios de la propiedad de Woodland Park entre diciembre 1, 2011 hasta que se vendió la propiedad en febrero 2016 a los que se les cobraron una o más cuotas de retraso conforme a la política de cuota de retraso de \$50 de parte de Equity Residential: a los arrendatarios que tenían contratos de arrendamiento que no eran de EQR mientras vivían en la propiedad.
- El Tribunal todavía no ha decidido si Equity Residential hizo algo indebido, y los Demandados sostienen que su política de cuota de retraso cumple con la ley. En este momento, no hay dinero disponible para usted, y no hay garantía de que lo habrá. Sin embargo, sus derechos legales se ven afectados, y, **en este momento, tiene dos opciones:**

SUS DERECHOS LEGALES Y OPCIONES EN ESTA DEMANDA	
PERMANECER EN LA CLASE (NO SE REQUIERE NINGUNA ACCIÓN POR SU PARTE EN ESTE MOMENTO)	Permanece en esta demanda. Conserva el derecho a recuperar dinero en este caso. Renuncia a su derecho de presentar su propio caso. Al no hacer nada, usted conserva la posibilidad de obtener dinero o beneficios que puedan surgir de un juicio o arreglo en este caso. Pero puede que renuncie al derecho de interponer su propia demanda independiente contra Equity Residential reclamando su política de cuota de retraso.
SOLICITAR SER EXCLUIDO DE ESTE CASO (SE REQUIERE TOMAR ACCIÓN NO MÁS TARDE DEL 2 DE FEBRERO DE 2018)	Excluirse de esta demanda. No obtiene beneficios de ella. Conserva su derecho a presentar su propio caso. Si solicita ser excluido, no puede recuperar ningún dinero mediante este caso. Pero conservará su derecho a presentar su propio caso contra Equity Residential reclamando su política de cuota de retraso.

INFORMACIÓN BÁSICA

1. ¿Por qué recibí este aviso?

Los registros de Equity Residential indican que usted fue arrendatario de la propiedad de “Woodland Park” en East Palo Alto, California en algún momento entre 1 de diciembre, 2011 y febrero 2016, y durante ese tiempo Equity Residential le cobró una cuota de retraso de \$50. El Tribunal ha permitido, o “certificado”, una demanda de acción de clase en nombre de los arrendatarios a los que se les cobraron dichos recargos. Usted tiene derechos legales y opciones que puede ejercer antes de que el Tribunal celebre un juicio. Para decidir si las reclamaciones hechas contra Equity Residential son válidas puede que sea necesario un juicio. El Honorable Jeffrey S. White, juez del Tribunal de Distrito de los Estados Unidos por el Distrito Norte de California, está supervisando esta demanda. El caso se llama *Munguia-Brown, et al., v. Equity Residential, et al.,* Caso N.º 4:16-cv-01225-JSW-MEJ (N.D. Cal.).

2. ¿De qué trata esta demanda?

Esta demanda trata sobre si las cuotas de retraso que Equity Residential y sus subsidiarias cobraron a los arrendatarios en California cumplen con la ley de California. Específicamente, los Demandantes alegan que Equity Residential infringió el artículo 1671(d) del Código Civil de California, que rige ciertas cuotas en los arrendamientos residenciales. Los Demandantes alegan, entre otras cosas, que la cantidad de la cuota de retraso no se basaba en un empeño razonable por parte de Equity Residential para estimar y recuperar los costos reales incurridos cuando los arrendatarios pagan su renta tarde. Los Demandados afirman que la póliza de la cuota de retraso es legal. El Tribunal todavía no ha decidido si Equity Residential infringió la ley.

Usted puede leer la querrela de los Demandantes en www.equitylatefees.com. (El caso también incluye una clase por separado que cubre a los arrendatarios en California con contratos con Equity Residential que se les cobro cuota al pagar la renta tarde con contratos de arrendamiento que especificaba cobrar 5% de la cantidad que se debía o \$50, lo que fuera más alto.)

3. ¿Qué es una acción de clase y quién está involucrado?

En las demandas de acción de clase, una o más personas llamadas “Representantes de la Clase” demandan en nombre de otras personas que tienen reclamaciones similares. El conjunto de personas son la “Clase” o “Miembros de la Clase”. A los Representantes de la Clase se les llama “Demandantes.” Las personas o entidades a las que ellos demandan (en este caso, Equity Residential y ciertas subsidiarias) son los Demandados. Un tribunal resuelve los asuntos para todos los Miembros de la Clase. El Tribunal ha nombrado a los abogados de los Demandantes (nombres e información de contacto más adelante) para que representen a la Clase.

4. ¿Qué solicitan los Demandantes?

Los Demandantes solicitan al Tribunal que encuentre que la provisión de cuota de retraso de una cuota de \$50 por Equity Residential a arrendatarios con contrato previo es ilegal, y que exige a Equity Residential devolver todas las cuotas de retraso que sus arrendatarios de Woodland Park pagaron conforme a esta política. Equity Residential tendrá una oportunidad de intentar reducir la cantidad que tiene que devolver por la cantidad de los “costos reales” que pudo ser incurrido como resultado de los pagos retrasados de la renta de los Miembros de la Clase. Equity Residential no puede recuperar dinero de los Miembros de la Clase como resultado de esta demanda.

Los Demandantes también solicitan la recuperación de los honorarios de abogados, los costos de presentar la demanda y el interés. El Tribunal no ha tomado una decisión en cuanto a los méritos de cualquiera de las posiciones tomadas por los Demandantes o por Equity Residential.

5. ¿Hay dinero disponible en este momento?

En este momento, no hay ningún dinero disponible porque el Tribunal no ha decidido todavía si Equity Residential hizo algo indebido, y las partes no han resuelto el caso. No hay garantía de que se consiga dinero o beneficios como resultado de este caso. Si los hay, se le notificará a usted, y se le dará información sobre cualquier cantidad monetaria a la pueda tener derecho.

QUIÉN ESTÁ INCLUIDO EN LA DEMANDA

6. Las dos clases de arrendatarios

Este caso cubre dos clases de arrendatarios que estaban sujetos a dos políticas diferentes de cuota de retraso.

Usted está recibiendo este aviso porque es un miembro potencial de la “Clase de Contrato de Arrendamiento Preexistente de Woodland Park”, que incluye a los arrendatarios que tenían contratos de arrendamiento que no eran de EQR mientras vivían en la propiedad Woodland Park en East Palo Alto, California, cuando era propiedad de Equity Residential desde el 1 de diciembre de 2011 hasta de febrero de 2016 se les cobró una cuota de retraso de \$50.

La segunda clase consiste de arrendatarios a quienes se les cobro una cuota estándar por parte de Equity Residential que se describe como “5% del saldo pendiente o \$50, o lo que sea mayor,” y se cobró una cuota de retraso durante el 3 de septiembre de 2010 al 23 de octubre de 2017. A esta clase se le denomina la “Clase de Cuota de Retraso Estándar.”

7. ¿Puedo formar parte de esta demanda?

Creemos que usted es un miembro de la Clase de Contrato de Arrendamiento Preexistente de Woodland Park. Usted estará automáticamente incluido como miembro de esta clase a menos que tome los pasos afirmativos para excluirse de este caso. Esta clase incluye a las personas que: (1) vivieron en una propiedad de Woodland Park en East Palo Alto del 1 de diciembre del 2011 a febrero 2016; (2) se cobró al menos una cuota de retraso a arrendatarios que tenían contratos de arrendamiento que no eran de EQR (3) se cobró por lo menos una cuota de \$50 de retraso.

8. No estoy todavía seguro si estoy incluido.

Si todavía no está seguro si está incluido, puede obtener ayuda gratuita llamando, escribiendo o enviando un correo electrónico a los abogados de este caso, al número de teléfono o a las direcciones listadas en el párrafo 12.

SUS DERECHOS LEGALES Y OPCIONES

9. ¿Qué ocurre si no hago nada en absoluto?

Si no hace nada, estará automáticamente incluido como miembro de la Clase de Contrato de Arrendamiento Preexistente de Woodland Park , lo que significa que usted conservará la posibilidad de obtener dinero de esta demanda. Si permanece en la clase y los Demandantes obtienen dinero como resultado de un juicio o un arreglo, se le notificará sobre cómo obtener una porción a la cual puede que tenga derecho. Si no hace nada ahora, independientemente de si los Demandantes ganan o pierden, no podrá demandar a los Demandados como parte de cualquier otra demanda sobre los cargos de las cuotas de retraso de las que trata esta demanda. También estará legalmente obligado por todas las órdenes y sentencias del Tribunal en cuanto a la Clase de Cuotas de Retraso Estándar. Si los Demandantes pierden el caso, usted no será penalizado ni tendrá que pagar nada a Equity Residential como resultado.

10. ¿Por qué solicitaría ser excluido?

Usted tiene derecho a excluirse de esta demanda. A esto también se le llama “optar por salirse” de la clase. Si se excluye, no obtendrá ningún dinero de esta demanda incluso si los Demandantes lo obtienen como resultado de un juicio o un arreglo. Usted conservará su derecho a proseguir con sus propios reclamos con abogados de su elección, siempre y cuando prosiga con esos reclamos dentro de ciertos plazos legales. Si se excluye para iniciar su propia demanda contra Equity Residential, debe hablar con su propio abogado inmediatamente para determinar cualquier plazo que tenga.

Para solicitar ser excluido, tiene que enviar por correo una “Solicitud de Exclusión” en forma de carta declarando que usted desea ser excluido de la Clase en este caso. La carta tiene que incluir su nombre, dirección, número de teléfono y firma. Tiene que enviar por correo esta carta sellada no más tarde del **2 de febrero de 2018** al Administrador de Reclamaciones a la siguiente dirección:

Equity Residential Claims Administrator
P.O. Box 404041
Louisville KY, 40233-4041

11. ¿Cuál es la fecha límite para solicitar ser excluido?

Si usted no desea participar en la Clase de Contrato de Arrendamiento Preexistente de Woodland Park , entonces tiene que enviar su carta de Solicitud de Exclusión sellada no más tarde del **2 de febrero de 2018**.

LOS ABOGADOS QUE REPRESENTAN A LA CLASE

12. ¿Tengo un abogado en este caso?

El Tribunal nombró a los abogados de los Demandantes en este caso para que representen a las Clases (“Abogados de la Clase”). Esos abogados son: Goldstein, Borgen, Dardarian & Ho en Oakland, California; Community Legal Services en East Palo Alto, California; y Nicholas & Tomasevic, LLP, en San Diego, California. El Tribunal determinó que estos abogados son cualificados para representar los intereses de las Clases en esta demanda. Más información sobre estos bufetes, sus prácticas y la experiencia de sus abogados está disponible en sus sitios web: www.gbdhlegal.com, www.clsepa.org, y www.nicholaslaw.org.

Los siguientes abogados de los bufetes están llevando el caso, y usted puede ponerse en contacto con ellos si tiene preguntas sobre el caso:

Lic. Linda M. Dardarian
Lic. William (Bill) Jhaveri-Weeks
Lic. Megan Ryan
Lic. Katharine Fisher
GOLDSTEIN, BORGEN,
DARDARIAN & HO
300 Lakeside Drive, Suite 1000
Oakland, CA 94612
(800) 245-6958
equitylatefees@gbdhlegal.com

Lic. Jason H. Tarricone
Lic. Margaret McBride
COMMUNITY LEGAL SERVICES
IN EAST PALO ALTO
1861 Bay Road
East Palo Alto, CA 94303
(650) 326-6440

Lic. Craig Nicholas
Lic. Alex Tomasevic
Lic. Shaun Markley
NICHOLAS & TOMASEVIC, LLP
225 Broadway, 19th Floor
San Diego, CA 92101
(619) 325-0492
(619) 325-0496

13. ¿Debo contratar mi propio abogado?

Usted puede si lo desea, pero no es necesario que contrate su propio abogado, ya que los Abogados de la Clase representan a la Clase de la cual usted es miembro. Por ejemplo, puede contratar a un abogado para que comparezca ante el Tribunal en su nombre si usted desea que alguien que no sean los Abogados de la Clase hable en su nombre. Si contrata a su propio abogado, usted será responsable por los gastos que el abogado solicite que le pague por representarlo a usted.

14. ¿Cómo se les pagará a los Abogados de la Clase?

Si los Demandantes ganan el juicio, los Abogados de la Clase solicitarán al Tribunal que obligue a Equity Residential a pagar los honorarios y gastos de abogados. Si hay un arreglo de este caso, los Abogados de la Clase solicitarán que los Demandados o bien paguen los honorarios y gastos, o que el Tribunal permita que una porción del fondo del arreglo se utilice para pagar los honorarios y costos de abogados. Cualquier adjudicación de honorarios de abogados estaría sujeta a la aprobación del Tribunal. Usted no tendrá que pagar a los Abogados de la Clase ningún honorario o gastos de su bolsillo.

LOS SIGUIENTES PASOS EN LA DEMANDA

15. ¿Qué ocurre después en la demanda?

A menos que el caso se resuelva mediante un arreglo o resolución judicial, los Abogados de la Clase tendrán que demostrar las reclamaciones de los Demandantes y los daños en un juicio. Si los Demandantes ganan, los Demandados tendrán la oportunidad de intentar probar que los daños deberían reducirse, o “ser contrarrestados”, por los “costos reales” que los Demandados se han hecho cargo como resultado de los pagos retrasados de los Miembros de la Clase. Los Demandados no pueden recuperar ningún dinero de usted en este caso. El juicio no se ha programado aún. Tendrá lugar en el Tribunal de Distrito de los Estados Unidos por el Distrito Norte de California, 1301 Clay Street, Oakland, CA 94612. Durante el juicio, el juez escuchará todas las pruebas que le ayudarán a tomar una decisión sobre si los Demandantes o los Demandados tienen razón en cuanto a las reclamaciones en la demanda.

16. ¿Tengo que asistir al juicio?

Usted no necesita estar ante el tribunal o de otra manera participar en el juicio para ser Miembro de la Clase o ser elegible para obtener recuperación monetaria si los Demandantes prevalecen en sus reclamaciones. Sin embargo, es posible que un porcentaje muy pequeño de los miembros de la clase puedan ser llamados a declarar como testigos en un juicio o declaración judicial. Usted puede asistir a cualquier juicio por su cuenta.

17. ¿Obtendré dinero después del juicio?

Si la Clase obtiene dinero o beneficios como resultado de un juicio o un arreglo, los miembros de la Clase serán notificados sobre cómo pueden calificar para recibir una porción de los beneficios o dinero obtenido. No sabemos cuánto tiempo tomará.

OBTENER MÁS INFORMACIÓN

18. ¿Cómo puedo obtener información adicional?

Usted puede visitar el sitio web www.equitylatefees.com donde encontrará la Orden del Tribunal Certificando la Clase, la Querrela de los Demandantes, y la Respuesta de los Demandados a la Querrela. También puede ponerse en contacto con los Abogados de la Clase en cualquier momento llamando, escribiendo o enviando un correo electrónico a la información de contacto que aparece en el párrafo 12, más arriba.

POR FAVOR, NO LLAME O ESCRIBA AL JUEZ O AL SECRETARIO DEL TRIBUNAL. DIRIJA TODAS SUS PREGUNTAS A LOS ABOGADOS DE LA CLASE O A UN ABOGADO DE SU ELECCIÓN.

Por orden del Tribunal de Distrito de los Estados Unidos por el Distrito Norte de California