



Tribunal de Distrito de los Estados Unidos
Van Cott v. Equity Residential, et al.
Caso n.º 4:25-cv-02358

Aviso de demanda colectiva

Autorizado por el Tribunal de Distrito de los EE. UU.

Los registros muestran que usted es o fue un inquilino de Equity Residential en California a quien se le cobró un cargo por pago atrasado del 5 % del alquiler, mínimo de \$50, por primera vez entre el 29 de octubre de 2022 y el 30 de abril de 2024.

En función de una conciliación de demanda, usted puede tener derecho a recibir un pago o crédito en su cuenta de Equity.

Lea este aviso para conocer sus derechos.

Cosas importantes que debe saber:

- Si se le cobró un cargo por pago atrasado mientras era inquilino en una propiedad de Equity Residential en California por primera vez entre el 29 de octubre de 2022 y el 30 de abril de 2024, es posible que se le incluya en una conciliación de demanda colectiva y tenga derecho a un reembolso parcial de los cargos por pago atrasado que pagó o un crédito parcial en su cuenta de inquilino de Equity Residential por cargos por pago atrasado que se le cobraron, pero que aún no ha pagado.

- A menos que usted decida retirarse, el inquilino principal de su unidad recibirá automáticamente un pago o Equity Residential emitirá un crédito en la cuenta y usted será parte de la conciliación.

Para obtener más detalles sobre el caso y la conciliación, visite:
www.equityvancottlatefees.com

Para asistencia en español, por favor visite www.equityvancottlatefees.com

Acerca de este aviso

¿Por qué recibí este aviso?

Existe una propuesta de conciliación de una demanda colectiva. El caso se presentó en nombre de los inquilinos de Equity Residential a quienes se les cobró el Cargo estándar por pago atrasado de Equity Residential del 5 % del alquiler, mínimo de \$50, por primera vez entre el 29 de octubre de 2022 y el 30 de abril de 2024.

Recibió este aviso porque usted es miembro de este grupo de inquilinos, denominado “grupo de demandantes”. En virtud de la conciliación, los miembros del grupo de demandantes tienen derecho a reembolsos parciales de los Cargos estándar por pago atrasado que pagaron a Equity Residential. Los miembros del grupo de demandantes a los que se les cobró el Cargo estándar por pago atrasado pero que no lo han pagado a partir del July 18, 2025, recibirán un crédito parcial en sus cuentas de inquilinos de Equity Residential.

Este aviso describe la conciliación propuesta, explica sus derechos y le ayuda a decidir qué hacer a continuación.

¿Qué hago a continuación?

Lea este aviso y decida cuál de las siguientes opciones desea tomar:

| Opciones | Más información sobre cada opción |
|---|--|
| No hacer nada | Si no hace nada, el inquilino principal de su unidad recibirá un cheque por correo o Equity Residential emitirá un crédito a su cuenta de inquilino y usted formará parte de la conciliación. |
| Seleccionar una opción de pago diferente | Si tiene derecho a un pago por un reembolso parcial de los cargos por pago atrasado que pagó a Equity Residential y usted era el inquilino principal, puede solicitar que se le pague por medio de Paypal, Venmo o Zelle en lugar de hacerlo con cheque. |
| Disputar su monto de pago/crédito | Si no está de acuerdo con el pago o el crédito que se le adeuda, informe al administrador de la conciliación mediante una declaración y al proporcionar evidencia para respaldar su afirmación en el sitio web de la conciliación www.equityvancottlatefees.com o al enviar un correo electrónico a Info@equityvancottlatefees.com , con el asunto "Disputa de Van Cott". |
| Retirarse | Retirarse significa que no recibirá ningún pago y no será parte del grupo de demandantes. Usted tendría derecho a presentar su propia demanda contra Equity Residential o los otros Demandados. |
| Presentar una objeción | Permanecer en el grupo de demandantes pero decirle al Tribunal que no le gusta la conciliación. Si el Tribunal aprueba la conciliación, usted seguirá recibiendo un pago o crédito. |

Fechas clave

Fecha límite para disputar su monto de pago/crédito: **6 de octubre de 2025.**

Fecha límite para presentar una objeción o retirarse: **27 de octubre de 2025.**

Fecha límite para seleccionar una opción de pago diferente: 27 de octubre de 2025.

Audiencia de aprobación definitiva de la conciliación: **9 de enero de 2026.**

Acerca de la demanda

¿Sobre qué es esta demanda?

Esta demanda se trata de si Equity Residential debe a ciertos inquilinos de California un reembolso parcial del Cargo estándar por pago atrasado (5 %, mínimo de \$50) que Equity cobró a sus inquilinos de California desde octubre de 2022 hasta abril de 2024. Hay otro caso, llamado *Munguia-Brown v. Equity Residential*, que aún está pendiente ante el mismo tribunal. Esa demanda cubre a diferentes grupos de inquilinos según la fecha en que se les cobró por primera vez el Cargo estándar por pago atrasado. Esta demanda que se ha resuelto se limita a los inquilinos a quienes se les cobró por primera vez el Cargo estándar por pago atrasado entre el **29 de octubre de 2022 y el 30 de abril de 2024**.

Equity Residential niega haber hecho algo malo.

¿Qué es una conciliación de demanda colectiva?

Una conciliación de demanda colectiva es el acuerdo al que llegan las partes para resolver el caso. Las conciliaciones pueden proporcionar dinero a los

¿Por qué hay una conciliación en esta demanda?

En abril de 2025, las partes acordaron una conciliación para finalizar la demanda. Ambas partes quieren evitar el riesgo, la demora y los gastos de más litigios.

¿Qué ocurrirá después?

Puede seguir siendo parte de la conciliación, lo que significa que renuncia a su capacidad de demandar a Equity Residential y a los otros Demandados por estos mismos asuntos. O puede optar por no formar parte de la conciliación, lo que significa que no recibirá ningún pago ni crédito en la cuenta en este caso, pero aún podrá presentar su propia demanda. Esto se denomina “retirarse”.

También puede objetar la conciliación si no le gusta.

¿Dónde puedo obtener más información?

Puede obtener una copia completa de la propuesta de conciliación y otros documentos clave de esta demanda en www.equityvancottlatefees.com

Debido a que una demanda colectiva decide los derechos de todos los miembros del grupo de demandantes, el Tribunal debe evaluar la conciliación y decidir si lo aprueba. Los pagos se efectuarán solo después de que el Tribunal apruebe la conciliación. Si el Tribunal no aprueba la conciliación, no habrá conciliación y la demanda continuará.

El Tribunal llevará a cabo una audiencia sobre si aprobará la conciliación y la solicitud anticipada de honorarios de abogados por parte de los Abogados del grupo de demandantes.

La audiencia será el 9 de enero de 2026, a las 9:00 a. m. en:
California Northern District Court
Courtroom 5, 2nd Floor
1301 Clay Street, Oakland, CA 94612

La fecha de la audiencia programada podría cambiar. Puede verificar la fecha en: www.equityvancottlatefees.com. También puede consultar ese sitio web para ver si la audiencia se realizará en Zoom.

Puede asistir a la audiencia de aprobación de la conciliación. También puede solicitar permiso al Tribunal para hablar y expresar su opinión sobre la conciliación. También puede contratar a su propio abogado, al correr con los gastos.

Acerca de la conciliación

¿Cuánto dinero estipula la conciliación?

Los Demandados pagarán hasta un total de \$2,934,620.00 a los miembros del grupo de demandantes como parte de la conciliación. Se utilizarán hasta \$2,272,224 para reembolsar a los miembros del grupo de demandantes que fueron los inquilinos principales en su unidad por los cargos por pago atrasado que pagaron entre el 29 de octubre de 2022 y el 30 de abril de 2024: a esos miembros del grupo de demandantes se les reembolsarán los cargos por pago atrasado totales que pagaron menos \$31.98 por cargo por pago atrasado, lo que representa cómo un experto contratado por los Abogados del grupo calculó los costos reales promedio de Equity Residential para cobrar el alquiler atrasado en el caso relacionado de *Munguia-Brown*.

Para los inquilinos a quienes se les cobraron cargos por pago atrasado entre el 29 de octubre de 2022 y el 30 de abril de 2024, pero que aún no habían pagado esos cargos por pago atrasado a más tardar el 18 de julio de 2025, Equity Residential utilizará hasta \$662,396 para acrestar a las cuentas de los inquilinos esos cargos por pago atrasado, al reducir cada cargo por pago atrasado impago a \$31.98.

Estos pagos y créditos representan los montos reales de los cargos por pago atrasado de los miembros del grupo de demandantes menos el monto que los Abogados del grupo de demandantes consideran que es la deducción adecuada para el costo de cobro de alquiler atrasado de Equity. Además de estos pagos, los Demandados también pagarán para administrar la conciliación (se espera que sea de aproximadamente \$50,000.00). El Demandante también solicitará al Tribunal que ordene a Equity Residential pagar por separado a los Abogados del grupo de demandantes \$430,000 por los honorarios y costos de sus abogados, y que realice un pago de \$5,000 al inquilino que presentó esta demanda por el tiempo y esfuerzo que puso en el caso y el riesgo que asumió. Estos pagos solo se efectuarán si el Tribunal los aprueba.

Los miembros del grupo de demandantes “eximirán” sus reclamaciones como parte de la conciliación, lo que significa que no pueden demandar a Equity Residential ni a los otros Demandados por los asuntos planteados en esta demanda. Puede leer los términos completos de la conciliación en: www.equityvancottlatefees.com.

Los miembros del grupo de demandantes que reciban cheques tendrán 180 días para cobrarlos. Si los miembros del grupo de demandantes no cobran sus cheques a tiempo, sus pagos se enviarán al programa de Bienes No Reclamados del estado de California.

¿Cómo se me pagará?

Si el Tribunal aprueba la conciliación, usted no necesita hacer nada. Usted (o el inquilino principal de su unidad) recibirá un cheque por correo o Equity Residential acrestará su cuenta de inquilino, y usted estará obligado por la conciliación.

Si desea recibir su pago por Paypal, Venmo o Zelle en lugar de un cheque, puede hacerlo al visitar: www.equityvancottlatefees.com.

¿Cuánto se me pagará?

Si usted es un miembro del grupo de demandantes, debería haber recibido un correo electrónico o una tarjeta postal con el monto del pago o crédito que puede esperar recibir en virtud de la conciliación.

Si no recibió el aviso o tiene alguna pregunta, puede visitar www.equityvancottlatefees.com o llamar al (844) 496-1050.

¿Cuándo se me pagará?

No se puede pagar a los miembros del grupo de demandantes hasta al menos 75 días después de la aprobación final de la conciliación. Los pagos no se realizarán hasta al menos la primavera de 2026.

Actualice su información de contacto con el administrador de la conciliación en www.equityvancottlatefees.com o (844) 496-1050.

¿Tengo un abogado en esta demanda?

En una demanda colectiva, el tribunal designa a abogados para que representen los intereses de todos los miembros del grupo de demandantes. Para este caso, el tribunal nombró a los siguientes abogados como Abogados del grupo de demandantes:

| | | |
|---|---|--|
| Linda M. Dardarian, abogada. Andrew P. Lee, abogado. Katharine Trabucco, abogada. Dardarian Ho Kan & Lee 155 Grand Avenue Suite 900 Oakland, CA 94612 (800) 531-4446 EquityLateFeesVC@dhkl.law | Margaret McBride, abogada. Community Legal Services en East Palo Alto 1861 Bay Road East Palo Alto, CA 94303 (650) 326-6440 | Craig Nicholas, abogado. Alex Tomasevic, abogado. Nicholas & Tomasevic LLP 225 Broadway, 19th Floor San Diego, CA 92101 (619) 325-0492 |
|---|---|--|

También puede contratar a su propio abogado, al correr con los gastos.

¿Tengo que pagar a los abogados de esta demanda?

Hasta el momento, a sus abogados no se les ha pagado dinero por su trabajo o costos. Ellos solicitarán que se les pague como parte del proceso de conciliación. **No tiene que pagar nada a los abogados.**

La conciliación permite al Tribunal aprobar un pago razonable a los abogados. Los Abogados del grupo de demandantes esperan solicitar al Tribunal que apruebe el pago por un monto de \$430,000. Cualquier monto otorgado será independiente de los pagos que se realizarán a los miembros del grupo de demandantes.

Retirarse de la conciliación

¿Qué sucede si no deseo formar parte de esta conciliación?

Puede retirarse de la conciliación. Si se retira, no recibirá un pago, pero tendrá derecho a presentar su propio caso contra Equity Residential o los otros Demandados.

Para retirarse, debe enviar por correo postal o correo electrónico su solicitud de retiro a más tardar el 27 de octubre de 2025 a:

Van Cott v. Equity Residential, et al.
c/o Settlement Administrator
P.O. Box 25226
Santa Ana, CA 92799
Info@equityvancottlatefees.com

Incluya el nombre y número del caso, su nombre completo y todos los demás nombres utilizados mientras vivía en propiedades de Equity, dirección, número de teléfono, correo electrónico (si tiene uno) y su firma (escrita a mano o a máquina).

Presentar una objeción a la conciliación

¿Qué sucede si no estoy de acuerdo con la conciliación?

Si no está de acuerdo con alguna parte de la conciliación, pero no desea retirarse, puede presentar una objeción. Debe decir por qué cree que el Tribunal no debería aprobar la conciliación y si su objeción se aplica solo a usted, a una parte del grupo de demandantes o a todo el grupo de demandantes. El Tribunal lo considerará cuando decida si aprueba o rechaza la conciliación. El Tribunal no puede cambiar la conciliación. Si decide objetar la conciliación, puede contratar a un abogado para que lo ayude con esta, o puede objetar sin contratar a un abogado.

Para objetar, debe presentar su objeción a más tardar el 27 de octubre de

Puede enviar la objeción por correo a:

Class Action Clerk

U.S. District Court for the Northern District of California

1301 Clay Street, Oakland, CA 94612

También puede presentar la objeción electrónicamente o en persona en cualquier lugar del Tribunal de Distrito de los Estados Unidos para el Distrito Norte de California, que tiene juzgados en Oakland, San Francisco y San José.

2025.

Su objeción por escrito debe incluir lo siguiente:

- (1) El nombre y número del caso.
- (2) Su nombre completo y todos los demás nombres utilizados mientras vivía en las propiedades de Equity.
- (3) Su dirección, número de teléfono y correo electrónico (si tiene uno).
- (4) Los motivos por los que cree que el acuerdo no debe ser aprobado.
- (5) Si usted o su abogado tienen la intención de comparecer en la audiencia de aprobación definitiva de la conciliación y el nombre de su abogado.
- (6) Su firma (escrita a mano o a máquina).

Si presenta una objeción por escrito dentro del plazo establecido, puede, aunque no está obligado a ello, comparecer en la Audiencia de aprobación definitiva el 9 de enero de 2026 a las 9:00 a. m., ya sea en persona o a través de su propio abogado.

Recursos clave

- Todos los documentos de la conciliación se pueden encontrar aquí: www.equityvancottlatefees.com
- Si tiene preguntas sobre la conciliación, llame al: (844) 496-1050
- Puede comunicarse con el administrador de la conciliación o los abogados mencionados anteriormente si tiene alguna pregunta. No se comunique con el Tribunal o los Demandados.
- **Para asistencia en español, por favor visite www.equityvancottlatefees.com**