



Tribunal de Distrito de los Estados Unidos
Munguia-Brown, et al. contra Equity Residential, et al.
Expediente No. 4:16-cv-01225-JSW-TSH

Aviso de demanda colectiva

Autorizado por el Tribunal de Distrito de los Estados Unidos

Residential muestran que usted tuvo un contrato de arrendamiento que no era de Equity Residential, mientras vivía en la propiedad "Woodland Park" ubicada en East Palo Alto, California, cuando dicha propiedad pertenecía a Equity Residential, a saber, desde el 1ro de diciembre de 2011 a febrero de 2016, y se le cobró al menos un cargo moratorio de \$50 durante ese tiempo.

Cosas importantes a saber:

Si tuvo un contrato de arrendamiento que no era de Equity Residential y se le cobró un cargo moratorio, mientras era inquilino en la propiedad "Woodland Park" ubicada en East Palo Alto, California, desde el 1ro de diciembre de 2011 hasta febrero de 2016, puede que sea incluido en un acuerdo conciliatorio de

demanda colectiva, y que tenga derecho a un reembolso parcial de los cargos moratorios pagados, y/o a un crédito parcial por los cargos moratorios cobrados, pero no pagados antes del 30 de abril de 2024.

Si pagó los cargos moratorios antes del 30 de abril de 2024, recibirá automáticamente un reembolso parcial por los cargos moratorios cobrados y pagados, a menos que opte por excluirse del acuerdo conciliatorio. (Para más información sobre la exclusión voluntaria del acuerdo conciliatorio, véase la página 7 a continuación). Si le cobraron cargos moratorios pero no llegó a pagarlos antes del 30 de abril de 2024, entonces ya recibió, o recibirá automáticamente, un ajuste en su historial de crédito con la agencia de cobro de deudas correspondiente, o un cheque, si pagó los cargos moratorios desde ese entonces. Los créditos se aplican sobre la base de los ID de residente, los cuales pueden ser compartidos por Miembros de la demanda colectiva que sean coarrendatarios. No podrá excluirse de recibir un crédito por los cargos moratorios cobrados si no los pagó antes del 30 de abril de 2024.

Para más detalles sobre el caso y el acuerdo conciliatorio, visite:
www.EquityMunguia-BrownLateFeeSettlement.com

Para asistencia en español, por favor visite
www.EquityMunguia-BrownLateFeeSettlement.com

Información sobre este aviso

¿Por qué recibí este aviso?

Una propuesta para el acuerdo conciliatorio de demanda colectiva fue presentada el 3 de septiembre de 2014. El caso fue presentado en nombre de los inquilinos de Equity Residential en California a quienes se les cobró el Cargo estándar por mora de Equity Residential del 5% de la renta, a saber, un mínimo de \$50, por primera vez, entre el 3 de septiembre de 2010 y el 28 de octubre de 2022 ("Cargo estándar por mora de la demanda colectiva"), así como a los inquilinos que tuvieron un contrato de arrendamiento que no era de Equity Residential mientras vivían en la propiedad "Woodland Park" ubicada en East Palo Alto, California, cuando dicha propiedad pertenecía a Equity Residential, a saber, desde el 1ro de diciembre de 2011 hasta febrero de 2016, y a quienes se les cobró al menos un cargo moratorio de \$50 durante ese tiempo ("Demanda colectiva sobre los arrendatarios preexistentes de Woodland Park"). El caso se ha resuelto tras 11 años de litigio, incluido un juicio.

Recibió este aviso porque pertenece al grupo de inquilinos denominado "Demanda colectiva de los arrendatarios preexistentes de Woodland Park"

En virtud del acuerdo conciliatorio, los miembros de la demanda colectiva que pagaron el Cargo estándar por mora de \$50 dólares de Woodland Park tienen derecho a reembolsos parciales de dichos cargos moratorios. Los miembros de la demanda colectiva a quienes se les cobró los cargos moratorios de \$50 dólares de Woodland Park, pero que no pagaron antes del 30 de abril de 2024 ya han recibido, o recibirán, ajustes en sus historiales de crédito con las agencias de cobro de deudas correspondientes, o un cheque, si pagaron los cargos moratorios desde ese entonces.

Este aviso describe el acuerdo conciliatorio propuesto, explica sus derechos y le ayuda a decidir qué hacer a continuación.

¿Qué hago ahora?

Lea este aviso y elija una de las siguientes opciones:

Opciones	
No hacer nada	De no hacer nada, recibirá un cheque por correo de Equity Residential, el cual ya fue o le será enviado, y/o un ajuste a su historial de crédito con la agencia de cobro de deudas correspondiente, o un cheque, y formará parte del acuerdo conciliatorio. Para las unidades con arrendamientos compartidos por más de un miembro de la demanda colectiva (a saber, los coarrendatarios), el pago a su unidad se dividirá en partes iguales entre los coarrendatarios.
Exclusión voluntaria si pagó los cargos moratorios antes del 30 de abril de 2024	Si pagó el cargo moratorio de \$50 de Woodland Park a Equity antes del 30 de abril de 2024 y opta excluirse del acuerdo conciliatorio, no recibirá ningún reembolso por los cargos moratorios cobrados y pagados. Usted tendrá el derecho a presentar su propia demanda contra Equity Residential o los demás demandados.
Si le cobraron pero no pagó los cargos moratorios antes del 30 de abril de 2024	No podrá excluirse de recibir un crédito por los cargos moratorios cobrados, pero no pagados al 30 de abril de 2024.
Objeción	También puede permanecer en la demanda colectiva, pero deberá comunicar al Tribunal su objeción al acuerdo conciliatorio. Aún si el Tribunal aprueba el acuerdo conciliatorio, usted recibirá un pago y/o crédito.

Fechas clave

Fecha plazo para excluirse u objetar: **16 de abril de 2026**

Audiencia de aprobación del acuerdo conciliatorio definitivo: **26 de junio de 2026 a las 9:00 AM**

Información sobre la demanda

¿De qué se trata esta demanda?

Esta demanda trata sobre si Equity Residential debe a ciertos inquilinos de California un reembolso parcial por el Cargo moratorio de \$50 dólares de Woodland Park que Equity cobró a inquilinos cuyos contratos de arrendamiento no eran de Equity Residential, pero que residían en la propiedad "Woodland Park" ubicada en East Palo Alto, California, cuando dicha propiedad pertenecía a Equity Residential, a saber, desde el 1ro de diciembre de 2011 hasta febrero de 2016. (La demanda también ampara los cargos moratorios cobrados por Equity, a los Miembros de la demanda colectiva sobre el cargo estándar por mora.) Durante el juicio celebrado en 2023, el Tribunal determinó que el cargo moratorio de \$50 dólares de Woodland Park cobrado por Equity es ilegal y que Equity está obligado a reembolsar los cargos moratorios pagados por los miembros de la demanda colectiva, menos el coste de Equity por el cobro de rentas atrasadas. Las Partes optaron por llegar a un acuerdo conciliatorio en lugar de continuar litigando mediante un recurso de apelación.

Equity Residential niega haber actuado de forma indebida.

¿Qué es un acuerdo conciliatorio de demanda colectiva?

Un acuerdo conciliatorio de demanda colectiva es un acuerdo entre las partes para resolver el caso. Los acuerdos conciliatorios pueden otorgar dinero u otros beneficios a

¿Por qué hay un acuerdo conciliatorio en esta demanda?

En noviembre de 2025, las partes optaron por llegar a un acuerdo conciliatorio para poner fin a la demanda. Ambas partes prefieren no incurrir en riesgos, retrasos y más gastos de litigio.

¿Qué pasará después??

Usted permanecerá siendo parte del acuerdo conciliatorio, es decir, que estará renunciando a su derecho de demandar a Equity Residential y a los demás Demandados en virtud de estas mismas cuestiones. O bien, si pagó los cargos moratorios antes del 30 de abril de 2024, puede optar por excluirse del acuerdo conciliatorio, lo cual implica que no

recibirá un reembolso por los cargos moratorios pagados, pero, aún tendrá derecho a interponer su propia demanda. Esto se conoce como "exclusión voluntaria". No podrá optar por excluirse de recibir un crédito por los cargos moratorios cobrados, pero no pagados antes del 30 de abril de 2024. Cualquier miembro de la demanda colectiva a quien se le haya cobrado el cargo moratorio de \$50 de Woodland Park, sin importar si lo pagó o no, también podrá objetar el acuerdo si no está conforme.

Dado que una demanda colectiva determina los derechos de todos los miembros participantes en la demanda, el Tribunal deberá evaluar el acuerdo conciliatorio y determinar si es aprobado. El reembolso de los cargos moratorios pagados por los miembros de la demanda colectiva solo se efectuará una vez que el Tribunal apruebe el acuerdo conciliatorio. Si el Tribunal no aprueba el acuerdo conciliatorio, el mismo no tendrá efecto, y continuará el proceso de la demanda.

El Tribunal celebrará una audiencia para determinar si aprueba el acuerdo conciliatorio y la petición de pago anticipado de los honorarios legales de los Abogados de la demanda colectiva.

La audiencia tendrá lugar el 26 de junio de 2026 a las 9:00 AM en:
Tribunal del Distrito Norte de California
Sala 5, 2da planta
1301 Clay Street, Oakland, CA 94612

La fecha fijada para la audiencia pudiese cambiar. Puede consultar la fecha en: www.EquityMunguia-BrownLateFeeSettlement.com. También puede consultar ese sitio web para verificar si la audiencia se transmitirá por Zoom.

Usted puede asistir a la audiencia de aprobación del acuerdo conciliatorio.

¿Dónde puedo obtener más información?

Puede obtener una copia completa del acuerdo conciliatorio propuesto y de los demás documentos clave de esta demanda en: www.EquityMunguia

También puede pedir permiso al Tribunal para manifestar su opinión sobre el acuerdo conciliatorio. También puede contratar a un abogado por cuenta propia.

Información sobre el acuerdo conciliatorio

¿Cuánto dinero otorgaría el acuerdo conciliatorio?

Los Demandados pagarán \$22,707,238.38 para reembolsar a los miembros de la demanda colectiva por los cargos moratorios que pagaron: dichos miembros de la demanda colectiva serán reembolsados 87% de la diferencia entre el total de los cargos moratorios que pagaron menos los costos reales de Equity Residential por cobrar cada uno de los pagos de renta atrasada a los Miembros de la demanda colectiva, según lo calculado por el perito contratado por los Abogados de la demanda colectiva. En el caso de las unidades con arrendamientos compartidos por más de un miembro de la demanda colectiva (a saber, los coarrendatarios), el reembolso se dividirá en partes iguales entre los coarrendatarios.

Para los inquilinos a quienes se les cobraron cargos por mora entre el 3 de septiembre de 2010 y el 30 de abril de 2024, pero que no pagaron esos cargos por mora antes del 30 de abril de 2024, Equity Residential ya ha proporcionado, o proporcionará, un ajuste a sus historiales de crédito con las agencias de cobro de deudas correspondientes, o un cheque a los inquilinos que pagaron los cargos moratorios desde ese entonces. Equity acreditará a estos miembros de la demanda colectiva, la suma neta del cargo menos \$22.51 por cualquier cargo moratorio de \$50 dólares de Woodlark Park que haya sido cobrado. Esta suma representa la media de los costes reales por el cobro de rentas atrasadas durante cada uno de estos periodos de tiempo, calculados por un perito contratado por los Abogados de la demanda colectiva. Algunos de estos créditos ya fueron aplicados. Las sumas de los créditos son independientes de los \$22,707,238.38 que Equity acordó pagar a los Demandantes en virtud de este acuerdo conciliatorio, y los miembros de esta demanda colectiva no podrán excluirse de recibirlos.

Además de estos pagos, los Demandados también pagarán por administrar el acuerdo conciliatorio (se prevé un aproximado de \$300,000 dólares).

Los Demandantes también solicitarán al Tribunal que ordene a Equity Residential pagar a los Abogados de la demanda colectiva \$17,227,761.62

dólares por los honorarios y costas legales, lo que supone menos del 75% de la cantidad total incurrida durante los 11 años de litigio de este caso. También pedirán al Tribunal que se realice un pago de \$25,000 dólares a cada uno de los cinco inquilinos que interpusieron esta demanda por el tiempo y esfuerzo que dedicaron al caso y los riesgos que asumieron, incluido haber testificado durante el juicio. Estos pagos sólo se efectuarán con la aprobación del Tribunal, y no saldrán de los \$22,707,238.38 dólares destinados a los miembros de la demanda colectiva.

Los miembros de la demanda colectiva "renunciarán" a sus reclamaciones como parte del acuerdo conciliatorio, lo cual implica que no podrán demandar nuevamente a Equity Residential ni a los otros Demandados por el cobro o la recaudación del cargo moratorio de \$50 dólares de Woodland Park (descrito en el acuerdo conciliatorio). Usted puede leer todas las condiciones del acuerdo conciliatorio accediendo a: www.EquityMunguia-BrownLateFeeSettlement.com.

Los miembros de la demanda colectiva que reciban cheques tendrán 180 días para cobrarlos. Si los miembros de la demanda colectiva no canjean sus cheques a tiempo, sus pagos se enviarán al programa de Propiedad No Reclamada del estado de California.

¿Cómo puedo obtener un pago o un crédito?

Si el Tribunal aprueba el acuerdo conciliatorio, y usted tiene derecho a un reembolso, no tiene que hacer nada. Recibirá un cheque por correo y quedará vinculado por el acuerdo conciliatorio.

Si el Tribunal aprueba el acuerdo conciliatorio y tiene derecho a un crédito, no tiene que hacer nada. El crédito ya fue aplicado o se aplicará a su cuenta de inquilino o a su historial con la agencia de cobro de deudas correspondiente, o recibirá un cheque si pagó los cargos moratorios después del 30 de abril de 2024.

¿Cuánto me pagarán o acreditarán?

Si es miembro de la demanda colectiva, ya debió haber recibido un correo electrónico o una tarjeta postal con la suma estimada del pago previsto a recibir en virtud del acuerdo conciliatorio y/o la suma del crédito que fue, o que será aplicada. Si no recibió el aviso o tiene alguna pregunta, visite www.EquityMunguia-BrownLateFeeSettlement.com, o llame al 1-888-545-0143.

¿Cuándo recibiré mi pago?

Los miembros de la demanda colectiva no serán pagados hasta al menos 42 días después de la Fecha de entrada en vigencia del acuerdo conciliatorio. Los pagos no se efectuarán al menos hasta finales de 2026.

Por favor actualice su información de contacto con el administrador del acuerdo conciliatorio en el sitio web www.EquityMunguia-BrownLateFeeSettlement.com.

¿Tengo abogado en esta demanda?

En una demanda colectiva, el tribunal designa abogados que representen los intereses de todos los miembros de la demanda colectiva. Para este caso, el tribunal designó a los siguientes defensores como Abogados de la demanda colectiva:

Linda M. Dardarian, abogada. Andrew P. Lee, abogado. Katharine Trabucco, abogada. Dardarian Ho Kan & Lee 155 Grand Avenue Suite 900 Oakland, CA 94612 (800) 245-6958 equitylatefees@dhkl.law	Margaret McBride, abogada. Community Legal Services in 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 un abogado por cuenta propia.

¿Tengo que pagar a los abogados de esta demanda?

A la fecha, sus abogados no han cobrado nada por su trabajo en este caso ni por los costes incurridos en litigación. Los Abogados de la demanda colectiva solicitarán al Tribunal el pago de los honorarios, gastos y costas legales independientemente del monto de la restitución que sea otorgado a los Miembros de la demanda colectiva. **No tiene que pagar nada a los abogados.**

El acuerdo conciliatorio permite que el Tribunal autorice un pago razonable a los abogados. Los Abogados de la demanda colectiva solicitarán al Tribunal la aprobación de un pago por la suma de \$17,227,761.62 por los 11 años de trabajo, gastos y costes incurridos en este caso.

Exclusión voluntaria del acuerdo conciliatorio

¿Y si no quiero participar en este acuerdo conciliatorio?

Sólo puede excluirse del acuerdo conciliatorio si pagó los cargos moratorios antes del 30 de abril de 2024 y si no desea obtener un reembolso por este caso. Si opta por excluirse, no recibirá ningún pago, pero tendrá derecho a presentar su propia demanda contra Equity Residential, o los demás Demandados. No podrá excluirse de recibir un crédito por los cargos moratorios cobrados si no los pagó antes del 30 de abril de 2024.

Para excluirse, deberá enviar por correo postal o electrónico su solicitud de exclusión a más tardar el 16 de abril de 2026 a:

Munguia-Brown, et al. contra Equity Residential, et al.
c/o CPT Group, Inc.
PO Box 19504
Irvine, CA 92623
EquityMunguia-BrownLateFeeSettlement@cptgroup.com

Incluya el nombre y número de expediente, su nombre completo y todos los demás nombres utilizados mientras vivía en las propiedades de Equity, la dirección, número de teléfono, correo electrónico (si lo tiene) y su firma (manuscrita o mecanografiada).

Objeción al acuerdo conciliatorio

¿Y si no estoy conforme con el acuerdo conciliatorio?

Si no está conforme con alguna parte del acuerdo conciliatorio, pero no desea excluirse, puede objetarlo. Debe indicar por qué considera que el Tribunal no debería aprobar el acuerdo conciliatorio, y si su objeción le afecta sólo a usted, a una parte de la demanda colectiva, o a todas las partes de la demanda colectiva. El Tribunal tomará esto en cuenta al determinar si aprueba o rechaza el acuerdo conciliatorio. El Tribunal no puede modificar el acuerdo conciliatorio. Si decide objetar el acuerdo conciliatorio, puede contratar a un abogado que le asista, u objetar sin contratar a un abogado.

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 por vía electrónica o en persona en cualquier sede del Tribunal de Distrito de los Estados Unidos para el Distrito Norte de California, la cual tiene juzgados en Oakland, San Francisco y San José.

Para objetar, debe presentar su objeción a más tardar el 16 de abril de 2026:

Su objeción por escrito debe incluir:

- (a) su nombre completo;
- (b) dirección actual;
- (c) una declaración por escrito de su(s) objeción(es) y las razones específicas de cada objeción;
- (d) una declaración donde indique si su(s) objeción(es) se aplica(n) únicamente a usted, a un subconjunto específico de la demanda colectiva o a todas las partes de la demanda colectiva;
- (e) su firma; y
- (f) el nombre y número del expediente (*Munguia-Brown, et al. v. Equity Residential, et al.*, No. 4:16-cv-01225-JSW).

Si presenta una objeción por escrito oportunamente, puede, pero no está obligado a, comparecer en la Audiencia de aprobación definitiva a celebrarse el 26 de junio de 2026 a las 9:00 AM, ya sea en persona o a través de su propio abogado.

Recursos clave

- Todos los documentos del acuerdo conciliatorio pueden consultarse aquí: www.EquityMunguia-BrownLateFeeSettlement.com
- Si tiene preguntas sobre el acuerdo conciliatorio, llame al 1-888-545-0143
- Si tiene alguna pregunta, comuníquese con el Administrador del acuerdo conciliatorio o con los abogados mencionados más arriba. No contacte al Tribunal ni a los Demandados.
- También puede acceder al expediente de este caso, pagando una tarifa, a través del sistema de Acceso Público a los Registros Electrónicos del Tribunal (PACER) en la página web <https://ecf.cand.uscourts.gov>, o visitando la oficina del Secretario del Tribunal de Distrito de los Estados Unidos para el Distrito Norte de California, ubicada en 1301 Clay Street, Oakland, CA 94612, entre las 9:00 a.m. y las 4:00 p.m., de lunes a viernes, excluyendo los días festivos del Tribunal.
- **Para asistencia en español, por favor visite www.EquityMunguia-BrownLateFeeSettlement.com.**