

AVISO DEL ACUERDO DE LA DEMANDA COLECTIVA

Chen v. GHP Management Corporation, et al., Case No. BC713402
Waldron v. GHP Management Corporation, et al., Case No. 19STCV03883

Si usted alquiló una unidad de apartamento en una propiedad de GHP y se mudó de su apartamento entre el 13 de julio del 2014 y el 30 de junio del 2022, este acuerdo de demanda colectiva puede beneficiarlo y afectar sus derechos. Las propiedades de GHP cubiertas por este aviso se indican a continuación.

Este aviso le proporciona una breve descripción de la demanda y del acuerdo propuesto. Para obtener más información y documentos importantes relacionados con el acuerdo, visite el sitio web de la demanda colectiva.

Usted puede ser elegible para participar en un acuerdo de demanda colectiva en relación con el depósito de seguridad de su apartamento. Para más información, visite el sitio web de la demanda colectiva.

WWW.GHPCLASSACTION.COM

¿DE QUÉ SE TRATA ESTA DEMANDA?

En esta demanda colectiva, Xin Chen, Brian Chiang y Kierney Waldron (llamados “Demandantes Representantes”) alegan que GHP Management Corporation y otras empresas (llamadas “Demandados”) violaron la sección 1950.5 del Código Civil de California y otras leyes al manejar indebidamente los depósitos de seguridad de los inquilinos, imponer cargos indebidos por mudanza y no proporcionar las divulgaciones requeridas.

Los Demandados niegan estas alegaciones, niegan haber cometido alguna infracción y sostienen que cumplieron completamente con la ley. Al llegar a este acuerdo, los Demandados no admiten de ninguna manera ninguna violación de la ley ni ninguna responsabilidad. La Corte aún no ha decidido quién tiene la razón. Las partes llegaron a un acuerdo para evitar el tiempo, la incertidumbre y los gastos de más litigios en la corte.

Las partes están resolviendo esta demanda como una demanda colectiva. En una demanda colectiva, una o más personas (como los Demandantes Representantes), demandan en nombre de un grupo de personas que tienen reclamos similares. Este grupo se conoce como la “Clase” o los “Miembros de la Clase.” La Corte ha aprobado que este caso proceda como una demanda colectiva en nombre de ciertos inquilinos anteriores de los Demandados.

El 1 de septiembre del 2023, la Corte aprobó preliminarmente un acuerdo propuesto de esta demanda colectiva según lo establecido en la Resolución del Acuerdo de la Demanda Colectiva (“Acuerdo”), que está disponible en el sitio web de la clase. La Corte aprobó la certificación de la siguiente Clase (la “Clase del Acuerdo”):

Todos los inquilinos anteriores de los Demandados que se mudaron durante el Período de la Clase a quienes los Demandados les retiraron más de \$125.00 de sus depósitos de seguridad que no fueran para Renta y Servicios Públicos No Pagados, excluyendo (a) los inquilinos que fueron desalojados, (b) los inquilinos que previamente resolvieron sus reclamos; (c) el juez asignado al caso y su personal; (d) los Demandados y sus afiliados y empleados; (e) cualquier persona empleada por cualquiera de los Demandados durante el período de la clase; y (f) los menores y otras personas que no sean parte de un contrato de arrendamiento con los Demandados. (“Renta y Servicios Públicos No Pagados” se define en el Acuerdo como cargos no relacionados con la reparación, limpieza o mantenimiento de los apartamentos, tales como renta no pagada, servicios públicos, cargos por áreas comunes, pérdida de llaves y cargos similares).

Si corresponde a esta definición, usted es un Miembro de la Clase.

A menos de que usted se excluya del acuerdo, usted recibirá la devolución de una porción de su depósito de seguridad y obtendrá exoneración de ciertas deudas con los Demandados, si las hay, relacionadas con su arrendamiento (que no sean por Renta y Servicios Públicos No Pagados) como se estipula en el Acuerdo. Si se excluye del Acuerdo, no recuperará dinero ni obtendrá una exoneración de la deuda, pero podrá proseguir con cualquier reclamo que pueda tener en contra de los Demandados.

Si la Corte aprueba el acuerdo en la Audiencia de Aprobación Final el **13 de diciembre del 2023 a las 9:00 a.m.**, el acuerdo obligará a todos los Miembros de la Clase que no se hayan excluido y resolverá y liberará todos los reclamos en contra de los Demandados alegados en la demanda. Si la Corte no aprueba el Acuerdo, el litigio continuará.

¿QUÉ COMPLEJOS DE APARTAMENTOS ESTÁN CUBIERTOS?

El acuerdo cubre los siguientes complejos de apartamentos: The Paseos en Montclair North, Pasadena Park Place Apartments, Diamond Park Apartments, Canyon Country Villas, The Village, Skyline Terrance, Broadway Palace Apartments, The Orsini, The Medici, The Lorenzo, Sand Canyon Villas & Townhomes, The Piero, The Da Vinci, Sand Canyon Ranch, River Ranch Townhomes & Apartments, Park Sierra, Colony Townhomes, River Park Apartments, Upland Village Green Apartments, The Visconti, The Summit at Warner Center, The Terrace Apartments, The Paseos en Ontario, y Sea View Villas.

EL ACUERDO

El acuerdo establece que los Demandados, sujeto a la aprobación de la Corte: (1) pagarán \$10,000,000, incluyendo la devolución de una porción del depósito de seguridad de cada Miembro de la Clase, el pago de honorarios de abogados a los abogados que representan a la clase, el reembolso de los costos del litigio y el pago de las adjudicaciones de servicio a los Demandantes Representantes (el “Pago en Efectivo”); (2) renunciarán a más de \$2,500,000 en deudas supuestamente adeudadas por los Miembros de la Clase a los Demandados por cargos de reparación y limpieza de apartamentos. Además, los Demandados han acordado cumplir con todos los requisitos de divulgación de la § 1950.5 del Código Civil de California en el futuro y no cuestionar a ningún Miembro de la Clase que dispute la información crediticia de los cargos de limpieza o reparación.

El Pago en Efectivo se distribuirá de la siguiente manera:

- Un mínimo de \$6,295,000 a los Miembros de la Clase elegibles y participantes;
- Los Honorarios de los Abogados que no excedan de \$3,300,000, sujeto a la aprobación de la Corte;
- Los gastos reales del Administrador del Acuerdo, CPT Group, Inc. que no excedan de \$175,000;
- Los gastos reales de litigación de los Demandantes Representantes y sus abogados que no excedan de \$200,000; y
- Las adjudicaciones a los Demandantes Representantes que no excedan de \$30,000 (\$10,000 cada uno), sujetas a la aprobación de la Corte.

A cambio de los beneficios descritos anteriormente, los Miembros de la Clase que no se excluyan de la Clase estarán sujetos a la siguiente liberación de reclamos en contra de los Demandados:

A partir de la fecha de envío por correo del Primer Pago del Acuerdo, se considerará que cada uno de los Demandantes Nombrados y Miembros Participantes de la Clase, en su nombre y en el de sus respectivos predecesores, sucesores, herederos y cesionarios, y de conformidad con la Orden de Aprobación Final, habrán liberado, renunciado y exonerado para siempre, de forma completa y definitiva, a todos los Reclamos Liberados que se acumularon durante el Período de la Clase en contra de las Partes Liberadas de los Demandados, y para siempre liberado, renunciado y exonerado a todos los Reclamos Liberados que se acumularon durante el Período de la Clase contra las Partes Liberadas Demandadas, sin importar si algún Miembro Participante de la Clase individual ejecuta y entrega cualquier forma de liberación o acepta y cobra su(s) pago(s) del acuerdo.

El término “Reclamos Liberados” significa todas las acciones, reclamos, demandas, derechos, juicios y causas de acción afirmadas en la Primera Demanda Enmendada operativa en la demanda de Chen y la Queja en la demanda de Waldron en contra de las Partes Liberadas de los Demandados, o cualquiera de ellas, incluyendo sin limitación cualquiera y todos los reclamos por daños y perjuicios, restitución, pérdida, desagravio estatutario, desagravio por mandato judicial, reclamos por mala fe, costos, gastos, sanciones, honorarios de abogados, honorarios de expertos e intereses, ya sea como reclamos individuales o reclamos afirmados sobre una base colectiva. Los Reclamos Liberados incluyen, sin limitación, aquellos reclamos afirmados en los alegatos operativos relacionados con: (i) incumplimiento del contrato de arrendamiento en relación con la gestión de los depósitos de seguridad; (ii) retención de la fianza del inquilino; (iii) cargos por limpieza del apartamento, pintura, limpieza de alfombras, sustitución de alfombras, alquiler acelerado, concesión de alquiler u otros cargos cobrados a cualquier inquilino en el momento de la mudanza; (iv) presunto incumplimiento de la §1950.5 del Código Civil y/o la §1951 del Código Civil; o violación de la § 17200 del Código de Negocios y Profesiones. Para mayor claridad, los reclamos

por daños a la propiedad personal de los Miembros de la Clase, incumplimiento de la garantía implícita de habitabilidad y lesiones personales, incluyendo muerte por negligencia, serán excluidos de los Reclamos Liberados. Los Reclamos Liberados sólo incluirán los reclamos acumulados durante el Período de la Clase, según se define en el presente.

Los términos de la liberación se establecen con más detalle en el Acuerdo y en el sitio web de la clase, www.GHPClassAction.com.

¿CUÁNTO DINERO VOY A RECIBIR?

La cantidad específica pagada a los Miembros de la Clase elegibles será proporcional a la cantidad de su depósito de seguridad retenido por los Demandados en concepto de gastos de reparación, limpieza y mantenimiento. En este momento no se conocen las cantidades exactas, pero nuestra mejor estimación es que si todos los Miembros de la Clase aceptaran su pago, los Miembros de la Clase recibirían de regreso aproximadamente el 85.5% de las deducciones por reparaciones y limpieza de sus depósitos de seguridad. Sin embargo, en las demandas colectivas es muy raro que todos los miembros de la clase acepten sus pagos, por lo que es probable que la cantidad sea mayor.

En el caso de apartamentos con más de un inquilino (por ejemplo, compañeros de piso), el pago del acuerdo para el hogar se dividirá en partes iguales entre los miembros de la clase que puedan ser identificados y localizados. Cualquier inquilino puede excluirse del acuerdo, y su parte se deducirá del pago para el hogar. El resto se dividirá en partes iguales entre los inquilinos que participen en el acuerdo. Por ejemplo, si usted viviera con otra persona, y se debiera un pago en efectivo de \$500.00 por ese apartamento, entonces cada uno de ustedes recibiría \$250.00 a menos de que se excluyeran del acuerdo.

Si usted cree que ha recibido una cantidad de dinero incorrecta, comuníquese con el Administrador del Acuerdo. El Administrador del Acuerdo y los abogados intentarán resolver cualquier problema.

¿CÓMO RECIBIRÉ MI DINERO?

Para recibir su dinero, **usted no necesita hacer nada**. A menos de que se excluya del acuerdo, usted automáticamente recibirá su pago en efectivo y la exoneración de la deuda descrita anteriormente. Si se ha mudado de la dirección a la que se envía este aviso, debe comunicarse con el Administrador del Acuerdo para proporcionar una dirección actualizada.

¿QUÉ SUCEDE SI NO HAGO NADA?

Si usted no hace nada, usted recibirá la exoneración de la deuda prevista por el acuerdo, si le corresponde, y recibirá un pago en efectivo.

¿PUEDO EXCLUIRME DEL ACUERDO?

Sí. Para excluirse, debe enviar por correo al Administrador del Acuerdo una solicitud de exclusión firmada antes del **14 de noviembre del 2023** a la dirección que se indica a continuación. No se requiere ninguna forma específica de solicitud. Las solicitudes deben realizarse por escrito e incluir su nombre completo y dirección postal. Si se excluye, no recibirá ningún dinero ni exoneración de deuda del acuerdo, y tanto usted como los Demandados retendrán cualquier reclamo que puedan tener el uno contra el otro. No podrá oponerse al acuerdo si se excluye.

Si usted vivía en un piso con otros inquilinos, cada inquilino puede decidir si se excluye del acuerdo y cada uno debe presentar un aviso de exclusión por escrito si así lo desea.

OBJETANDO AL ACUERDO

Si usted desea objetar al acuerdo, usted puede enviar un aviso de su objeción al Administrador del Acuerdo antes del **14 de noviembre del 2023** o usted puede comparecer en la Audiencia de Aprobación Final. También puede hacer ambas cosas. Las objeciones por escrito deben incluir su nombre completo, dirección postal, número de teléfono, complejo de apartamentos y unidad en la que vivía, fecha aproximada de mudanza y motivo(s) de la objeción. Usted seguirá siendo un miembro de la Clase y será tratado como los demás Miembros de la Clase si se aprueba el acuerdo.

¿QUÉ SUCEDE CON EL PAGO DE LOS HONORARIOS DE LOS ABOGADOS?

Varios despachos de abogados han estado persiguiendo esta demanda colectiva desde 2018 y han dedicado recursos sustanciales al caso. La Corte ha designado a Diamond McCarthy LLP y Law Offices of Jimmie Davis Parker, APC como abogados co-líderes de la Clase. Los abogados principales de la clase y los abogados de apoyo recibirán sus honorarios de abogados y costos incurridos de la cantidad total del acuerdo. La cantidad total asignada a los honorarios de los abogados es de \$3,300,000, siempre que la Corte apruebe estas cantidades como razonables. Los abogados de la clase habrían solicitado una cantidad sustancialmente mayor en concepto de honorarios y gastos si el caso no se hubiera resuelto y hubiera ido a juicio. Además, el Administrador del Acuerdo cobrará unos honorarios por administrar el acuerdo.

¿QUÉ SUCEDE CON LOS INQUILINOS QUE PRESENTARON LA DEMANDA?

Los Demandantes Representantes Xin Chen, Brian Chiang y Kierney Waldron han representado a la Clase durante varios años. La Corte los ha designado como representantes de la clase y han estado sujetos a descubrimiento escrito y deposiciones. Debido a que han dedicado tiempo y esfuerzo a este asunto, y se les han tomado declaraciones, los Abogados de la Clase le pedirán a la Corte que apruebe una adjudicación de servicios de hasta \$10,000 cada uno (\$30,000 en total), a discreción de la Corte, para compensarlos por sus esfuerzos.

¿CUÁNDO Y DÓNDE ES LA AUDIENCIA DE APROBACIÓN FINAL?

La Corte llevará a cabo una Audiencia de Aprobación Final el **13 de diciembre del 2023 a las 9:00 a.m.** en la Corte Superior de Los Ángeles, Departamento 6, 312 North Spring Street, Los Ángeles, CA 90012. En ese momento, la Corte determinará si el acuerdo, incluyendo los honorarios de abogados, gastos y adjudicaciones de servicios, es justo, razonable y adecuado, y si debe ser aprobado. La fecha y hora de la audiencia pueden cambiar, por lo que debe consultar el sitio web de la demanda colectiva para obtener más detalles o comunicarse con el Administrador del Acuerdo si planea asistir.

La Audiencia de Aprobación Final es una audiencia pública y usted tiene derecho a asistir si lo desea, pero **no es obligatorio que asista**. No es necesario que asista para obtener un cheque del acuerdo o una exoneración de la deuda. Tampoco es necesario que asista si desea excluirse u oponerse. Sin embargo, si se opone a cualquier parte del acuerdo, incluyendo los honorarios y gastos de los abogados, usted debe presentar y entregar a tiempo una objeción por escrito y/o dirigirse a la Corte en la Audiencia de Aprobación Final.

Los protocolos de distanciamiento social de la Corte pueden cambiar antes de la audiencia y se actualizan en el sitio web de la Corte www.lacourt.org.

¿HAY MÁS DETALLES DISPONIBLES?

Sí. Usted puede encontrar más información y documentos importantes relacionados con el caso y el acuerdo en el sitio web de la demanda colectiva: www.GHPClassAction.com. Usted también puede comunicarse con los Abogados de la Clase o con el Administrador del Acuerdo al número, dirección de correo electrónico y dirección que se indican a continuación para obtener más información. Si desea objetar o excluirse del acuerdo, debe hacerlo como se describe anteriormente.

Abogados de la Clase:

Damion D. D. Robinson
Jimmie Davis Parker
ghplitigation@gmail.com

Administrador del Acuerdo:

Chen v. GHP Management Corporation, et al. Settlement Administrator
50 Corporate Park
Irvine, CA 92606
GHPClassaction@cptgroup.com
1-888-268-6065

POR FAVOR, NO LLAME NI SE COMUNIQUE CON LA CORTE PARA HACER PREGUNTAS SOBRE EL ACUERDO O EL PROCESO DE ACUERDO.