

CITY OF MOUNTAIN VIEW RENTAL HOUSING COMMITTEE

**PURSUANT TO THE COMMUNITY STABILIZATION AND FAIR RENT ACT
("CSFRA") AS CODIFIED IN CITY OF MOUNTAIN VIEW CITY CHARTER
ARTICLE XVII**

**IN RE 939 RICH AVENUE ■, ■
MOUNTAIN VIEW, CALIFORNIA**

LINA SAMPAYO,

Petitioner,

vs.

**MOUNTAIN VIEW CHINESE
CHRISTIAN CHURCH,**

Respondents.

NO: C22230050 and C22230051

DECISION AFTER HEARING

Hearing Date: October 4, 2023

Hearing Time: 10:00 A.M.

Pursuant to written notice, an administrative hearing ("Hearing") on the May 26, 2023 petitions for rent adjustment ("Petition") filed by Petitioner Lina Sampayo ("Ms. Sampayo"), tenant at 939 Rich Avenue, Unit ■, Mountain View, CA (the "Unit") was held via Zoom on October 4, 2023 at 9:30 A.M. Ms. Sampayo proceeded via two, separate petitions: (1) one seeking refund of rents allegedly exceeding the maximum lawful rent for the Unit; and (2) an alleged reduction of services for the Unit. These petitions were consolidated for hearing.

//

1 **PARTICIPANTS**

2 In attendance at the hearing and providing sworn witness testimony on behalf of
3 Petitioner were Ms. Sampayo and her spouse and co-occupant of the Unit, Hector Balmaceda
4 (“Mr. Balmaceda”). Also in attendance and providing sworn witness testimony on behalf of the
5 owner of the Unit, Respondent Mountain View Chinese Christian Church (“MVCC”) were its
6 designated representatives Robert Chen, Charles Tsai, and Jian Luo.¹ (Throughout this decision,
7 MVCC and its representatives, when not referred to by their individual names, are referred to as
8 “Landlord” or “Respondent;” jointly, Petitioner and Respondent are referred to as the “Parties.”)
9 In addition, Ms. Flavia Toledo and Ms. Esperanza Sanz Escudero, from the City of Mountain
10 View’s Multicultural Engagement Program, attended and provided translation of the proceedings
11 as requested by Ms. Sampayo.

12 Also attending were Patricia Black, Anky Van Deursen and JoAnn Pham from the City of
13 Mountain View Rent Stabilization Division.

14 Because the hearing officer wished to review documents which had not been submitted
15 by Respondents prior to the hearing, the evidentiary record for these proceedings was left open
16 until the receipt of those documents post-hearing. The evidentiary record closed, following
17 receipt of those additional documents, on October 10, 2023.

18 **QUESTIONS PRESENTED**

- 19 1. What impact does the Landlord’s failure to comply with the rollback requirements
20 of the CSFRA have on the maximum lawful rent for the Unit?
- 21 2. Are there conditions in the Unit, or changed conditions in the Unit, which result either in
22 an improper reduction of services within the meaning of the Community Stabilization and Fair
23 Rent Act (CSFRA) or in the Unit failing to meet habitability requirements, such that Petitioner is
24 entitled to a rent reduction?

25 _____
26 ¹ Mr. Tsai ultimately did not provide testimony during the hearing. Another representative
27 for MVCCC, Christina Chieng, was also in attendance but did not provide the necessary
28 representative form and, thus, did not testify at the hearing.

EXHIBIT LIST

Each party to this proceeding submitted documents which it wished to have considered as evidence supporting their respective positions and arguments in this matter. All documents submitted by the parties were numbered by the hearing officer as set forth below and admitted as evidence. The administrative record was closed on October 10, 2023.

Petitioner's Exhibits:

- T-1 Notice of Submission and Proof of Service of Petition Requesting Downward Rent Adjustment (5/26/2023)
- T-2 Tenant Petition "A" for Downward Rent Adjustment: Unlawful Rent (5/26/2023)
- T-3 Tenant Petition "B" for Failure to Maintain/Decrease in Housing Services (5/26/2023)
- T-4 "Notes re: Rent Increases" (Undated)
- T-5 Compilation: Evidence [bank statements/checks] of Rent Payments (12/2020 through 5/2023)
- T-6 Compilation: Evidence [bank statements/checks] of Rent Payments (6/2014 through 9/2016)
- T-7 Compilation: Evidence [bank statements/checks] of Rent Payments (12/2016 through 12/2019)
- T-8 Compilation: Pacific Gas & Electric billing statements (9/19/2022 through 4/19/2023)
- T-9 E-Mail dated June 18, 2023 from Robert Chen (cbw6@yahoo.com) to Lina Sampayo (linasampayo@yahoo.com) and Hector Balmaceda (hjbalmaceda@yahoo.com) entitled "Final lease buy out offer"
- T-10 Compilation: Photographs labeled "Floor Leakage Conditions"
- T-11 Compilation: Photographs labeled "Outside Complex Conditions"
- T-12 Compilation: Photographs labeled "Wall Condition Room 2"

1 T-13 Compilation: Photographs labeled “T Photos (Post Hrg)”

2 T-14 Photograph labeled “Potted Plants”

3 **Respondent’s Exhibits:**

4 LL-1 Representative Authorization – Charles Tsai

5 LL-2 Representative Authorization – Robert Chen

6 LL-3 Representative Authorization – Jian Luo

7 LL-4 Articles of Incorporation: Chinese Christian Church (7/22/1965)

8 LL-5 Letter of Exemption – Franchise Tax Board (7/20/1965)

9 LL-6 Certificate of Amendment of Articles of Incorporation [Name Change]
10 (12/31/1974)

11 LL-7 Letter of Exemption – Internal Revenue Service (3/12/2003)

12 LL-8 Certificate of Status – California Secretary of State (10/8/2023)

13 LL-9 Agent’s Visual Inspection Disclosure-939 Rich Avenue #2 (3/21/2022)

14 LL-10 E-Mail Exchange (between Renee Patterson and Robert Chen) re: rent levels
15 (8/30/2023)

16 LL-11 Letter to Rent Stabilization Program Staff (10/09/2023)

17 LL-12 Email Exchange (between Robert Chen, Hector Balmaceda, Jack Hsia, David
18 Cheng, and Lina Sampayo) re: buyout offer and water leak issues (4/24/2023-5/2/2023)

19
20 Excluded Evidence: LL-11 is a letter directed to the program which seeks to “clarify”
21 certain factual matters raised at the October 4, 2023 hearing. The letter, which was unsigned and
22 unsworn, reiterated testimony already presented by MVCCC witnesses about certain matters
23 (MVCCC’s lack of intent to sell the property in which the Unit is located and Robert Chen’s visit
24 to the Unit to look at damage). It also denied that anyone at MVCCC inquired about Ms.
25 Sampayo’s immigration status, which was asserted by Ms. Sampayo under oath at the hearing.

26 This letter, which is evidentiary in nature, was not requested by the Hearing Officer, and
27 was not otherwise authorized to be submitted in connection with the consolidated petition. *See*
28

1 Post-Hearing Order, dated October 4, 2023. Because this document was not requested, is
2 unsworn and addresses matters MVCCC had the opportunity to testify about, or did testify about,
3 under oath about at the Hearing, it has no evidentiary value. Moreover, it would be extremely
4 unfair to Petitioner were LL-11's belated, unsworn, denial of her testimony at the hearing
5 considered after-the-fact, when Petitioner no longer has the opportunity to rebut MVCCC's
6 denial. Given all the above, this Hearing Officer declines to admit LL-11 into the record of these
7 proceedings.

8 All other documentary evidence submitted by the Parties on or before the record closure
9 date of October 10, 2023 is admitted into the record.

10 Requested Evidence Not Received: In this Hearing Examiner's October 4, 2023 post-
11 hearing order, Respondent MVCCC was ordered to produce copies of certain documents
12 connected to MVCCC's purchase of the 939 Rich Avenue property for consideration by the
13 Hearing Examiner. These documents were requested given the limited percipient witness
14 testimony MVCCC chose to submit at the hearing:² the Real Estate Transfer Disclosure (within
15 the meaning of Civil Code §1102) it received as part of its purchase, and any documents
16 reflecting any communications between MVCCC and its predecessor in interest relating to either
17 the physical conditions at the Rich Avenue Property or about the rent levels chargeable for units
18 at the Property. This was due to the testimony by MVCCC witnesses that MVCCC did not know
19 anything about the maximum lawful rents chargeable for the Unit or the complained-about
20 conditions when it bought the Property. The requested evidence would have shed light on these
21 matters and had far more evidentiary weight than the non-percipient testimony MVCCC chose to
22 present at the hearing. MVCCC's failure to submit the requested evidence, despite the Order, is
23 without explanation.

24
25 ² While several representatives of MVCCC attended the October 4, 2023 hearing on the
26 Petition and provided testimony, a significant portion of the testimony brought forward on behalf
27 of MVCCC was infirm because it was not percipient in nature; i.e., it was not testimony by a
28 person who was actually present when an event occurred and/or relevant things were said by one
or more parties. *See* Evidence Code § 702 [witness must have personal knowledge, absent certain
exceptions.]

1 //

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

Hearing Officer Exhibits:

HO-1 Notice of Acceptance of Petition (6/26/2023)

HO-2 Follow-Up Information for Petition Requesting Adjustment (6/26/2023)

HO-3 Notice of Prehearing Meeting and Hearing Date (8/21/2023)

HO-4 Notice of Prehearing Order and Notice of Hearing (9/21/2023)

HO-5 Summary of Prehearing Conference Call and Order (9/18/2023)

HO-6 City of Mountain View Inspection Report – 939 Rich Avenue (6/2/2023)

SUMMARY OF TESTIMONY

Ms. Sampayo, Mr. Balmacara and MVCCC, through its witnesses, Messrs. Chen and Luo, each provided sworn testimony at the hearing.

I. Summary of Petitioner's Testimony:

A. Testimony of Lina Sampayo:

Ms. Sampayo testified that, beginning in 2021 there was a problem with leaking from the 2nd floor because the upstairs tenant had plants on the balcony so, when it rained, water would spill over from the plants and into her daughter's bedroom wall below the balcony. Ms. Sampayo testified that ultimately this resulted in mold. The previous owners repaired everything, but the problem came back during the rains in 2022.

Ms. Sampayo testified that the first time she talked to MVCCC's representatives about the water intrusion problem having returned was approximately at the end of November and again in December, after the heavy rains started up again. This time, when the rain came, a piece of the ceiling in her daughter's room fell down, and there were bumps in the floor from water damage.

Ms. Sampayo testified that, before there were any written communications to the landlord about the water intrusion problem, her husband [Hector Balmacara] spoke with Robert Chen about it. According to Ms. Sampayo, the landlord never went inside the Unit, never saw exactly what was going on, and never made any repairs. Instead, her husband made small fixes.

1 However, as the rain continued, the problem continued. Ultimately there was mold that
2 developed in the Unit. Currently, the 2nd bedroom has mildew, the paint has been falling off,
3 there is a strong odor, and Petitioner has had to tape the floor/wooden portion to avoid tripping
4 over the moisture “bumps.”

5 Ms. Sampayo testified that the 2nd bedroom really is no longer usable, and she has been
6 paying for an apartment she has not had the full use of. Her daughter is sleeping in her room
7 because it is not good for her to sleep in her own bedroom. Ms. Sampayo testified that she has
8 not been able to use the 2nd bedroom for 10 months. She also testified that her daughter is a
9 teenager and needs a room to do her homework and have some privacy. She wants the new
10 owners to repair the bedroom and to give her a rebate for the previous months. Ms. Sampayo
11 stated that she has submitted photographs and copies of communications with landlord in support
12 of her petition.³

13 According to Ms. Sampayo, the new owners are not repairing anything. Tenants are
14 doing small fixes. She opined that this is because the new owners want them all to move out. She
15 testified that, in 2022 MVCCC tried to talk her into moving out because it needed the building
16 for the church and the pastor. Ms. Sampayo testified that during one of those discussions,
17 MVCCC asked about her immigration status. According to Ms. Sampayo, while the church has
18 made some move out offers, it is very pricey to find a new apartment, and since she is not
19 working right now she cannot afford to move.⁴ Ms. Sampayo noted that she moved out for a
20 week in 2021 because the previous owner needed to fix the daughter’s bedroom including the
21 walls, floor and ceiling. However, in 2022 the problem came back and now water is in the walls
22 and the floor. When the room is closed, or when they are out for a while and open the apartment
23 door, they can feel the odor coming out. Upon inquiry from the hearing examiner, Ms. Sampayo
24

25 ³ Ms. Sampayo has had no communication with the landlord since filing her petition,
26 because she felt that all they wanted was for her to move out. Since she cannot move out, she
stopped communicating.

27 ⁴ This hearing examiner advised the parties that depending on the context such an inquiry
28 could be considered illegal tenant harassment if it in fact occurred.

1 testified that her family uses space heaters, and air from the open windows, to try and help dry
2 out the apartment.

3 Ms. Sampayo testified that there was an inspector who checked the conditions of the
4 bedroom and made a report. Since the inspection, however, nothing has been fixed. Ms.
5 Sampayo did not know who received the inspection report. However, in January 2023 when Mr.
6 Balmacara went to Columbia, she went to Mr. Chen to report that the leak still had not been
7 fixed despite Mr. Balmacara's attempting to do so with a temporary fix. Ms. Sampayo did not
8 remember the exact date when the landlord was told about the water intrusion problem returning
9 but recalled that she first spoke to landlord around the same time her husband met MVCCC
10 representatives in person at the property and told them verbally about the problem. Ms. Sampayo
11 thought that after this, Respondent would come back and talk to them about the problem, but
12 they did not. Instead, in communications with landlord (R. Chen) he said they had to move out of
13 the apartment to fix the problems with the Unit.

14 According to Ms. Sampayo, there is now "zero maintenance" at the property. The
15 previous owners had engaged in maintenance, but MVCCC has stopped having any maintenance
16 services. Under previous ownership, gardeners came to maintain the common areas of the
17 complex every week. Under the current owner, MVCCC, gardening services were first reduced
18 to every other week. However, gardeners do not come any more at all. Ms. Sampayo would like
19 the property owner to clean the common areas and have a gardener again.

20 Ms. Sampayo also testified that the rooftop of the parking area is broken and has cracks.
21 She testified that, as a result, tar is leaking onto cars. According to Ms. Sampayo, some cars have
22 been damaged, but her car has not. It has resulted in staining requiring that the car be cleaned
23 more often.

24 The petition is also seeking a rent rebate because the previous owner did not comply with
25 the rent rollback requirement as it was required to do in 2017.

26 In response to this hearing officer's query about the nature of the "Rent Insurance," Ms.
27 Sampayo had paid the previous owners, she testified that the prior owners required tenants to
28

1 have renters insurance beginning when InTempus became property manager in 2016. The
2 requirement to have rental insurance did not exist when she moved in (2013). Ms. Sampayo did
3 not know, and was not told, what would be covered by the insurance. Since she did not have an
4 insurance policy of her own, she paid \$15/per month to the landlord. Ms. Sampayo did not recall
5 exactly how long after that she was paying for insurance. She stopped paying when a friend told
6 her that what she was paying the landlord for renters insurance would not cover anything of
7 importance or value. Ms. Sampayo then obtained her own insurance policy from Farmers in
8 2021. Ms. Sampayo testified that she later found out that a neighbor had received reimbursement
9 for insurance payments from InTempus, but she did not receive one.

10 Ms. Sampayo opined that she feels the church is deliberately not fixing anything at the
11 Unit because it wants all the tenants to move out. She said that she had submitted as evidence a
12 copy of the church's most recent "buyout" offer. She also testified that, prior to the problem with
13 the bedroom, she and her family had never asked the landlord to fix anything. She testified that
14 historically, when there were small problems with the Unit, she never "bothered the landlords" in
15 17 years of living in the apartment. Instead, she and her husband did things like painting and
16 otherwise maintained the Unit, as necessary.

17 **B. Testimony of Hector Balmacera:**

18 Mr. Balmacera, co-tenant of the Unit, testified that when the heavy rains started in
19 approximately early December 2022, he tried to temporarily fix the water leaking into the second
20 bedroom by putting tape on the balcony to try and hold the rains back. By that time, however, the
21 inside of the bedroom was already wet and there was a lot of humidity. He spoke to Robert Chen
22 about the temporary fix he made in December 2022. Mr. Chen did not say anything to him about
23 whether or when they would come out and fix the leak.

24 According to Mr. Balmacera, the room is still all wet, and the wooden floor in the
25 bedroom is still swollen. The inspector told him and Ms. Sampayo that the floor should be
26 replaced. Mr. Balmacera opined that mildew or mold might now exist between the wood floor
27 and the concrete "plate" (subfloor) underneath it. In response to an inquiry from the hearing
28

1 examiner, Mr. Balmacera testified that the damaged bedroom represents 1/4th of the rooms
2 available for use in the Unit, which has a kitchen, a small living room and 2 bedrooms.

3 Mr. Balmacera testified that they are not in a position to find another apartment because
4 Ms. Sampayo is not working, so they will not be accepting any buyout offer from MVCCC.
5 According to Mr. Balmacera, MVCCC previously came to see the apartment because they
6 wanted to sell it, but now the landlord is claiming that they do not want to sell. He also opined, in
7 response to Mr. Chen's testimony, that nobody needs to move out from the Unit in order for
8 repairs to be made to the Unit, as the repairs needed involve only walls in the bedroom and the
9 floor.

10 **II. Summary of Respondent's Testimony**

11 **A. Testimony of Robert Chen:**

12 Mr. Chen testified that he is a real estate broker with a small company and has been a
13 broker since 1996. He moved to California in 2002. Mr. Chen testified that he has represented a
14 lot of buyers and sellers and that he also does some property management, normally in
15 connection with 1-4 unit properties. Mr. Chen had previously brokered sales in Mountain View
16 of approximately 5 or 6 1-4 unit properties. Mr. Chen testified that he had been with MVCCC for
17 approximately 20 years, so was on the church search committee to buy "this Property" [939
18 Rich.] Chen was a broker on the deal. In response to an inquiry by the hearing examiner about
19 the ownership of the property, Mr. Chen testified that "Amerasian Investment Group" was a co-
20 broker for the church's purchase of the property containing the Unit. He previously received a
21 copy of the Agent's Visual Inspection Disclosure for the Unit, as well as a Seller's Transfer
22 Disclosure Statement. He is not a church official.

23 Mr. Chen said that he wanted to clarify two things that Petitioner's witnesses had testified
24 about. First, according to Mr. Chen, while they testified that he never came to see the leaking in
25 the bedroom or the mold, this is not true; he went inside the apartment with Mr. Balmacera. He
26 did come to see the leaking but did not see any mold. Mr. Chen saw only a couple of stains and
27 then they went upstairs, where Mr. Balmacera showed him "the fix."
28

1 According to Mr. Chen, there is another apartment directly above the Unit, and the tenant
2 has a lot of plants. He cautioned the upstairs tenant re: overwatering plants. Mr. Chen testified
3 that, a few months later, he saw that the tenant had moved the plants away.

4 Second, according to Mr. Chen, Petitioner is incorrect; there have not been a lot of people
5 coming by to see the property. Mr. Chen does not think that the church wants to sell the property.
6 He testified to his belief that MVCCC wants the property for the church's own use.

7 As it relates to rent, Mr. Chen did not know about the previous owner's increase of rent
8 over the City limit. MVCCC was surprised by the petition, so he sent an e-mail to the previous
9 owner's agent asking about it. That agent told MVCCC that the tenant never complained about
10 the rent being over the limit and there has never been a petition before.

11 Mr. Chen testified as to his opinion that the legal rent would be based upon the rent
12 increases authorized by the CSFRA since its enactment and concluded that it would result in rent
13 higher than what was currently being charged by MVCCC. Mr. Chen testified to his
14 understanding that the CSFRA permits the church to increase rent once each year. According to
15 Mr. Chen, the church has not increased the rent and the previous owners had kept the rent the
16 same in preceding years. Mr. Chen testified, based upon his understanding of the CSFRA, that if
17 the rent had been raised annually by the "City limit" the current rent would be \$2,148.00 instead
18 of \$1,917.00 per month. Mr. Chen opined that this effectively meant that Petitioner had received
19 a "rent decrease." He further testified that the rent for the Unit was not increased because
20 MVCCC wants to take the property off the rental market for the church's use.

21 According to Mr. Chen, the lease "advises the tenant to have rental insurance." He
22 testified that MVCCC did not submit the lease as evidence for this hearing because MVCCC
23 "think[s] it is not relevant to the petition." He testified that MVCCC has not charged the tenant
24 for rental insurance and had only learned about the rental insurance issue during the hearing.

25 As it relates to the condition of the Unit, according to Mr. Chen when Hector told him
26 about the leaking, he was concerned that it might not be a one-time problem, but instead might
27 be a structural problem. After seeing Mr. Balmacara's patch, he told the upstairs neighbor to stop
28

1 watering plants. He did not hear from Ms. Sampayo or Mr. Balmacara again until the church sent
2 them a buyout notice because MVCCC wanted to recover the Unit for the church's use.
3 According to Mr. Chen, it was only after Ms. Sampayo and Mr. Balmacara received the buyout
4 notice that they started mentioning again the water problem with the Unit. Mr. Chen testified that
5 Petitioners had "just mentioned" "all this" in
6 "the past few months." He also testified that he has done many repairs, including in emergency
7 situations in the evenings for the building as a whole. He cited as examples replacing two
8 faucets, repairing a dishwasher, fixing broken windows, and replacing lightbulbs. Mr. Chen
9 believed that there had been other repairs to the property made by other MVCCC members.

10 As it relates to discussions between Mr. Chen and others at MVCCC about making the
11 repairs listed in the inspection report, Mr. Chen testified that he is not the property manager, just
12 the buyer's [MVCCC] broker. He ended up taking on some management duties because he had
13 more experience, so when a repair issue came up, he could arrange repairs. According to Mr.
14 Chen, he has authorized over 1,000 repairs "in the past few months."

15 Mr. Chen did not attend the June 2023 inspection of the Unit (and the entire building) by
16 the City of Mountain View and did not know about it until later, after the church received the
17 inspection report one or two months later. In his opinion, the inspection report relates primarily
18 to problems with Unit #4, not Petitioner's unit [Unit #2.] Mr. Chen understood the inspection
19 report as resulting from a general inspection. He testified that he mentioned the inspection report
20 to some of his co-workers (such as Michael Xiong, the MVCCC deacon in charge of property
21 management) and told them that some repairs could not be done under the City's timeline
22 because it required permits and a licensed contractor. Mr. Chen said that smaller repairs could be
23 done quickly (such as putting straps on the water heater) but, in Mr. Chen's experience, it would
24 take time to accomplish the needed repairs, especially as contractors were difficult to hire at
25 present.

26 Mr. Chen testified that before Mr. Xiong there was another deacon responsible for the
27 maintenance of the Property (Mr. Jack). According to Mr. Chen, Mr. Xiong has been handling
28

1 maintenance for “the past couple of months.”⁵ Most tenants had Mr. Chen as their contact but he
2 does not have an official role at the church. He did tell the tenants that they could also contact
3 Mr. Jack, later Michael Xiong, and another broker (Mr. Cheng, who Mr. Chen said was
4 unavailable because he had recently had surgery.)

5 Mr. Chen testified that, after MVCCC received a copy of Ms. Sampayo’s petition,
6 MVCCC increased its buyout offer, which was intended to be MVCCC’s final offer. They have
7 not yet begun the Ellis Act process – they are beginning with buyouts at the advice of their
8 counsel.

9 According to Mr. Chen, the petition is not fair because the previous owner caused the
10 problems and because Ms. Sampayo testified to things that were not in her petition, such as the
11 condition of the floor. He agrees that problems in the Unit need to be fixed but testified that to do
12 so, they [MVCCC] need to talk to the tenant in the upstairs unit. He also testified that Petitioner
13 would need to move out for the repairs to be done. Mr. Chen reiterated that because the water
14 issue has come and gone for several years, there “may be” structural problems such that
15 Petitioner and her family would need to move out “for some period of time.”

16 **B. Testimony of Jian Luo:**

17 Mr. Luo is Chairman of the Board for MVCCC. He was part of the purchasing committee
18 for the building which contains the Unit, but he is not involved in property management. Mr.
19 Luo did see the disclosures that had been prepared by the seller of the Property prior to
20 purchasing the building.

21 Mr. Luo testified that MVCCC did not have a specific property manager for the building.
22 The church does not intend to sell the Property and sale was never the church’s intent. The
23 building was purchased for the church’s own use. Mr. Luo confirmed that MVCCC wishes to
24 take the property (including the Unit) off the rental market, but he did not know whether

25 ⁵ Although both Mr. Chen and Mr. Luo testified on behalf of the church, for reasons
26 unknown MVCCC elected to not have either Mr. Jack or Mr. Xiong—the two key percipient
27 witnesses to the work actually done by MVCCC on the property—testify on its behalf at the
28 hearing, despite Mr. Xiong having attended the pre-hearing conference conducted on September
12, 2023.

1 MVCCC had begun the processes required under the Ellis Act to remove the Unit from the
2 market.

3 According to Mr. Luo, MVCCC has done a lot of repairs at the property. He does not
4 know the details of specific repairs that have been made, but he does know about the overall
5 repair plan. Mr. Luo also testified that some of the issues requiring repair may involve the entire
6 building and its structure, which would require working with licensed contractors to consider
7 this. Mr. Luo testified that MVCCC was also working with attorneys about the buyout plans for
8 the tenants. Two tenants have accepted MVCCC's buyout offer already, which he felt needed to
9 be taken under consideration.

10 INSPECTION EVIDENCE

11 On June 2, 2023, the City of Mountain View performed a code inspection of the
12 apartment complex in which the Unit is located, including of the Unit itself. The report disclosed,
13 as it related to Unit 2, "obvious and visible" water damage to both the drywall and the floor in
14 the Unit. *See Exhibit HO-6.* It ordered Respondents to remediate both (by removal and
15 replacement of insulation if necessary.) *Id.* The report also found that cracked tiles in the front
16 bathroom "may have been due to concealed water damage." *Id.* Finally, it also noted possibly
17 concealed water damage in other portions of the apartment complex in which the Unit is situated.
18 *Id.*

19 ANALYSIS

20 There are two questions raised by Ms. Sampayo's consolidated petitions: (1) Has Ms.
21 Sampayo paid rents in excess of the maximum permissible amounts for the Unit; and (2) Are
22 there conditions in the Unit justifying a reduction of that maximum rent and, if so, for what
23 period and in what total amount? To resolve these, first, the maximum lawful amount of rent
24 under the CSFRA must be determined without regard to the question of the Unit's condition.
25 After that is determined, then the question of whether a rent reduction for other reasons (such as
26 utilities payment or conditions in the Unit) can then be determined.
27
28

1 **I. Rent Chargeable for the Unit**

2 **A. Failure to Comply with Rollback Requirement:**

3 Petitioner's tenancy at the Unit began in 2010. Prior to the December 2016 effective date
4 of the CSFRA, the rent charged for the Unit was \$1,850.00 per month, having been increased by
5 Respondent's predecessors in interest on September 1, 2016 from \$1,700.00 per month. On
6 August 1, 2018 Respondent's predecessors in interest increased the rent for the Unit again, to
7 \$1,917.00 per month. It remained at that level through the date of hearing.

8 The current monthly rent of \$1,917.00 is unlawful. As of the CSFRA's effective date,
9 rents for all units covered by the CSFRA were required to be rolled back (lowered) to the amount
10 of rent actually charged for the rental unit on October 19, 2015. CSFRA §§1702 subd. (b)(1).
11 The rent charged for the Unit on the October 2015 rollback date was not \$1,850.00; it was only
12 \$1,700.00 per month. Thus, beginning on the effective date of the CSFRA the rent for the Unit
13 was supposed to be reduced from \$1,850.00 to \$1,700.00 per month. Despite this, on January 1,
14 2017 the monthly rent charged for the Unit by Respondent's predecessors in interest remained
15 \$1,850.00, an amount that was \$150.00 (8.8%) more than the maximum legal rent for the Unit.

16 In addition to this excess rent amount, on August 1, 2018 Respondent's predecessor in
17 interest raised the rent for the Unit to \$1,917.00 per month. After September 1, 2017, however,
18 any rent increase for any rental unit covered by the CSFRA could be taken only in accordance
19 with the provisions of the CSFRA. *Id.*, § 1706(a). These provisions require substantial
20 compliance with the provisions of the CSFRA as a condition of any rent increase, including
21 compliance with the CSFRA's rollback requirement. *See* CSFRA §1707(f) [no rent increase
22 permitted unless landlord is in substantial compliance with the ordinance and governing
23 regulations]; CSFRA Regulations Chpt. 12, ¶ B [failure to roll back rent and refund excessive
24 rents is substantial noncompliance with the CSFRA]. Because Respondent's predecessor in
25 interest was not in substantial compliance because of its failure to roll back the rent for the Unit,
26 it was not entitled to take the 2018 annual general adjustment of 3.6%. CSFRA § 1707(a).
27 Despite this, Respondent's predecessors-in-interest increased the rent for the Unit to \$1,917.00
28

1 per month from the already unlawful \$1,850.00 monthly rent, the 3.6% rent increase they might
2 have otherwise been entitled to but were not due to the substantial noncompliance with the
3 CSFRA and its rollback requirement.

4 Respondents purchased the Unit from their predecessor landlord in 2022. At that time,
5 the rent for the Unit remained \$1,917.00 per month. As the rent was not reduced, Respondent
6 therefore continued the rollback failure of Respondent's predecessors in interest and the
7 collection of rent in excess of the maximum legal rent of \$1,700.00 for the Unit.

8 MVCCC's representative Mr. Chen testified to his opinion that the current rent was less
9 than MVCCC would have been permitted to charge as rent for the Unit; specifically, he
10 contended that MVCCC could charge \$2,148.00 per month as rent. This testimony reflects a lack
11 of understanding of (1) the consequences of noncompliance with the CSFRA and its applicability
12 to successor owners in interest such as MVCCC; and (2) the impact on a new landlord of his
13 predecessor landlord's failure to take annual general adjustments.

14 First, the rent level for the Unit has been excessive and, thus, unlawful, since January
15 2017. No rent increase of any kind for the Unit from \$1,700 per month was permissible (or will
16 be permissible) until all rents paid by Petitioner in excess of that amount since January 1, 2017
17 are refunded to her. Second, the CSFRA provides that "The ability to accumulate and impose
18 unimplemented Rent increases shall not carry over to successor Landlord in the event of a
19 change in ownership of the Rental Unit." CSFRA § 1707 subd. (d) The conduct of Respondent's
20 predecessors in interest in not imposing a rent increase after 2018 is therefore legally irrelevant
21 to the calculation of maximum lawful rent that MVCCC can charge for the Unit today.

22 Recognizing that Respondents did not personally receive all the excess rents that must be
23 refunded to Petitioners because they have only owned the Unit since 2022, they are nonetheless
24 responsible for the entirety of the required repayment to Ms. Sampayo. The CSFRA defines
25 "landlord" as "An owner, lessor, sublessor or any other person entitled to receive Rent for the
26 use and occupancy of any Rental Unit, or an agent, representative, predecessor, or successor of
27 any of the foregoing." CSFRA §1702(i) [Emph. Add.] As such, a current landlord's legal duty to
28

1 a tenant under the CSFRA to refund overcharges in excess of the lawful rent is clear, even if
2 those overcharges were collected by a predecessor landlord. *See* CSFRA §1714(a).⁶

3 Petitioner is therefore entitled to a refund of her excess rent payments from January 1,
4 2017 to the present: \$150.00 per month from January 1, 2017 through March 31, 2017 and from
5 June 1, 2017 through July 31, 2018; and \$217.00 per month from August 1, 2018 through to
6 present.⁷

7 **A. Rental Insurance Premiums**

8 Beginning in 2016 Respondent's predecessor-in-interest (InTempus) imposed a
9 requirement that Petitioner obtain renters insurance. According to Ms. Sampayo, a tenant could
10 make a monthly payment to the landlord if he or she did not obtain their own insurance policy.
11 According to Ms. Sampayo, because she did not have her own insurance, she made this monthly
12 payment (\$15.00 a month) to InTempus until 2022, after which time she obtained her own
13 renters insurance policy and stopped making monthly payments to the then-landlord.

14 Had Ms. Sampayo been *required* by the landlord to make an insurance payment *to the*
15 *landlord* (as opposed to choosing to do so in lieu of obtaining her own insurance policy) it would
16 be inarguable that the amounts she paid monthly to InTempus for renters insurance beginning
17 January 1, 2017 were "rent" and thus, in excess of the maximum legal monthly rent for the Unit.

18 ⁶ Respondent may have civil remedies that mitigate the financial impact of this decision
19 against its seller if the applicability of the CSFRA had not been disclosed to them as required by
20 law. Question 17(B) of the Seller's Property Questionnaire, used by the California Association of
21 Realtors in conjunction with the Real Estate Transfer Disclosure Statement (TDS), requires a
22 seller to disclose whether any rent control law governs the operation of a property being sold.
23 Respondent failed to submit a copy of their disclosures, despite this Hearing Examiner's order
24 that they do so, preventing any determination as to whether Respondent had notice of the
25 CSFRA's requirements and their applicability to the Unit. However, MVCCC was represented in
its purchase of the building containing the Unit by Mr. Chen, who testified to having brokered the
purchase and/or sale of multiple 1-4 residential unit buildings in the City of Mountain View.
MVCCC, through its agent, knew or should have known of the CSFRA and its applicability to the
Unit independently of any conduct by their seller.

26 ⁷ Petitioner's workbook for her Petition A shows that, in two months (April and May, 2017)
27 during this relevant period, she paid a different amount than the \$1,850.00 contract rent. In April
28 2017 Ms. Sampayo paid less than \$1,850.00 and in May 2017, Ms. Sampayo paid \$2.00 in excess
of the contract rent of \$1,850.00.

1 CSFRA section 1702(b) defines “rent” as, in pertinent part:

2 All periodic payments and all nonmonetary consideration...under a Rental
3 Housing Agreement concerning the use or occupancy of a Rental Unit and
4 premises and attendant Housing Services, including all payment and consideration
demanded or paid for parking, Utility Charges, pets, furniture, and/or subletting.

5 In this case, however, Ms. Sampayo was not *required* to make a payment *to the landlord*
6 as consideration for occupancy of the Unit. Ms. Sampayo testified that she was free to obtain her
7 own insurance policy. Ms. Sampayo elected not to do so until January 1, 2022. The voluntary
8 nature of the payment to the landlord renders the question of whether the insurance payment was
9 “excessive rent.” This is a more complicated legal question than it would be otherwise. This is
10 for two reasons.

11 First, Civil Code section 827(a) permits an owner of real property to change the terms of
12 a tenancy upon proper notice. The CSFRA, which governs rent levels and evictions, is silent
13 about a landlord’s power to change *other terms* in a rental agreement that do not affect either.
14 Thus, Civil Code section 827 continues to control, permitting a landlord to change the terms and
15 conditions of a rental agreement where neither rent level nor eviction provisions of the lease are
16 implicated.

17 Second, even when a rental agreement states that a tenant should obtain renters’
18 insurance, even must do so, it is unlikely that this can ever be enforced as a covenant against a
19 residential tenant in an eviction-controlled jurisdiction such as Mountain View. The failure to
20 obtain rental insurance if required by the lease is indeed a breach of the rental agreement which
21 theoretically constitutes “good cause” for eviction if not cured, courts actually confronting
22 evictions grounded in a tenant’s alleged failure to obtain renters insurance have concluded more
23 than once that renters insurance is *for the benefit of the tenant* and not the landlord. Thus, the
24 failure to procure insurance is not a *material* breach. *See, e.g., Nivo I LLC v. Antunez*, (2013)
25 217 Cal.App.4th Supp. 1, 5; *Boston LLC v. Juarez*, (2016) 245 Cal.App.4th 75, 87-88. These
26 cases effectively mean that rental insurance payments are not “consideration” (*aka* rent) that
27 must be paid (to a landlord or otherwise) *as a condition of a tenant’s use and/or occupancy of a*
28 *rental unit*.

1 However, the insurance premiums paid by Ms. Sampayo to InTempus were payments for
2 a “Housing Service” within the meaning of the CSFRA. The Housing Service was renters’
3 insurance. While Ms. Sampayo was making payments to InTempus for that stated purpose,
4 Respondent’s predecessor-in-interest had a contractual obligation to provide claims coverage
5 from its own policy (which, presumably, is what the \$15.00 monthly payment was being used
6 for) had the need to do so arisen.

7 Yet it is indisputable that this housing service did not exist as of the rollback date of
8 October 19, 2015. The CSFRA does not completely resolve the question of how “maximum legal
9 rent” must be adjusted due to a landlord’s addition of *new*, post-effective date housing services to
10 tenants. It does, however, address it indirectly: the CSFRA permits a landlord to seek an upward
11 rental adjustment for increased housing services through the petition process if it is necessary to
12 preserve a landlord’s fair return. *See* CSFRA § 1710(a)(2). The overarching public policy
13 reflected in the CSFRA (the stabilization of rents by elimination of rent increases which are not
14 necessary to provide a landlord with a fair return on investment and the reduction of rents overall
15 to shield tenants from excessive market forces) therefore supports a finding while InTempus
16 could, lawfully, impose a new renters insurance requirement in 2016, it could not collect money
17 over and above the otherwise-applicable maximum legal rent from its tenants without an
18 approved petition authorizing it to do so.

19 Given this, each monthly payment made by Ms. Sampayo directly to InTempus for
20 insurance represented an unauthorized increase in “rent.” All monthly insurance payments made
21 by Ms. Sampayo from May 1, 2019 through January 1, 2022 must therefore be refunded to her as
22 in excess of the maximum legal rent for the Unit. These payments total \$495.⁸

23 _____
24 ⁸ On her Petition B worksheet, Ms. Sampayo also listed a charge of \$1.95 per month for
25 “Housing Services” that she claimed was in excess of the maximum lawful rent. However, one of
26 the narrative explanations in her petition discloses that this \$1.95 was charged by the landlord
27 only if a tenant chose to make payments to InTempus online. There was no testimony during the
28 hearing that the landlord required online payments. The worksheet also shows that, in at least
several months, this fee was not paid at all – presumably because the rent payment that month
was made in person. Given that this charge was a convenience fee for a service that has nothing to
do with the tenancy itself, this Hearing Examiner declines to order it be refunded.

1 **II. Condition of the Unit as Basis For Reduction**

2 The consolidated petition also seeks a reduction from the maximum legal rent due to
3 Respondent's failure to repair defects in the Unit, and a decrease in housing services for the Unit.
4 The CSFRA permits a tenant to file a petition seeking a downward adjustment of rent if his or
5 her landlord has failed "to maintain a Rental Unit in compliance with governing health and
6 safety and building codes, including but not limited to Civil Code Sections 1941.1 et seq. and
7 Health and Safety Code Sections 17920.3 and 17920.10..." See CSFRA §1710 subd. (b)(1). A
8 failure to maintain these conditions is deemed a rent increase for the purposes of the CSFRA. *Id.*
9 To prevail on such a petition, a tenant must show that the landlord had received reasonable
10 notice of the conditions rendering the rental noncompliant with the requirements for habitability.
11 See CSFRA §1710 subd. (b)(2).

12 **A. Water Intrusion:**

13 Petitioner's primary reason for seeking a reduction in rent (and a refund of a portion of
14 the rents paid for the period of December 2022 through the date of the petition) was substantial
15 water damage in the Unit's second bedroom beginning during the heavy seasonal rains at the end
16 of 2022 and the landlord's failure to repair it. Photographs submitted by Petitioner in support of
17 her petition show substantial damage to the ceiling, walls, and floors of the affected bedroom.
18 [See Exhibits T-10, T-12, T-13, and T-14.] This damage was confirmed by inspection in June
19 2023 [See Exhibit HO-6]. MVCCC admitted during the hearing that it had not made any repairs
20 to the Unit, but justified this on several asserted grounds: (1) that it was possible that the repairs
21 required structural work which had to be done with permits and which would probably require
22 Petitioner to vacate the Unit; (2) that Petitioner's spouse, co-tenant Hector Balmacara, had
23 undertaken a "fix" to the problem with the Unit to stop the water damage; and (3) that a buy out
24 offer had been made to Petitioner.

25 The overwhelming weight of the evidence, both testimonial and documentary, confirms
26 that the Unit failed to satisfy the requirement that habitable rooms not have dampness "to an
27 extent that endangers the life, limb, health, property, safety, or welfare of the public or the
28

1 occupants thereof.” Civil Code §1941.1 subd. (a)(1); Health and Safety Code §17920.3 subd.
2 (a)(11). It is inarguable that there is significant water intrusion into the Unit’s second bedroom
3 and damage that had gotten to the point where, Petitioner’s daughter could not sleep there or
4 otherwise use that room for its intended purposes. The undisputed testimony was that even
5 partially mitigating the dampness in that bedroom required space heaters and leaving the
6 windows open, but that the room nonetheless continues to have a substantial odor and ongoing
7 dampness. Ms. Sampayo also established by a preponderance of the evidence that the Unit
8 lacked, in the second bedroom, “flooring in good repair” and “faulty weather protection” to the
9 extent that structural hazards had developed, such as peeling and falling paint and stucco, and
10 floor warping, This too violates the dictates of law. Civil Code §1941.1(a)(8); Health and Safety
11 Code 17920.3 subd. (b)(2) and subd. (g).

12 Petitioner also established through a preponderance of the evidence that Respondent
13 MVCCC had ample notice of the conditions and did not repair them. While MVCCC’s
14 representative raised a variety of excuses for not having done so, none of them are sufficient. For
15 example, reliance upon a tenant’s undertaking a temporary “fix” to address a serious habitability
16 problem improperly shifts from the landlord its duty to maintain a rental unit in a habitable
17 condition. Civil Code §1941.1. While MVCCC testified that repairs *may* require a licensed
18 contractor and structural repairs, it submitted no evidence that it had made any attempt to
19 actually retain a contractor or otherwise undertake the necessary due diligence to establish that a
20 licensed contractor or structural repairs *were* indeed an impediment to repairing the Unit.
21 Similarly, MVCCC’s desire to remove the Unit from the rental market does not obviate its
22 ongoing obligation to provide a unit whose condition complies with Civil Code section 1941.1,
23 Health and Safety Code §17920.3 and CSFRA.

24 According to undisputed testimony at hearing, the unusable bedroom represents 25% of
25 the livable space at the Unit. An initial 25% reduction in the maximum legal rent for the Unit
26 (from \$1,700 per month to \$1,275.00 per month) from December 2022 until such time as the Unit
27 is fully repaired is therefore appropriate.

1 **B. Elimination of Gardening Services:**

2 Petitioner also established through testimony that, prior to MVCCC's acquisition of the
3 Property, the predecessor landlord had provided gardening services throughout the common
4 areas weekly. Ms. Sampayo testified that, initially, upon the transfer of ownership to MVCCC,
5 the gardening service was initially reduced to bi-weekly/every other week but that, as of the date
6 of the petition and continuing, there is no longer any gardening service being provided by
7 Respondent. Respondent provided neither a percipient witness nor any testimony at the hearing
8 to rebut this testimony.

9 The CSFRA is clear that "A decrease in Housing Services or maintenance...beyond
10 ordinary wear and tear, without a corresponding reduction in Rent, is considered an increase in
11 Rent." CSFRA, §1710(c). As MVCCC did not reduce the rent for the Unit following its decision
12 to terminate gardening services, the effective "increase" in rent because of that decision (through
13 a decrease in maintenance/Housing Services) entitles Petitioner to recover the lost value of those
14 Housing Services/maintenance through her petition for downward adjustment.

15 The question is what amount of downward adjustment is appropriate for this reduction in
16 services. This hearing examiner finds that Petitioner's requested reduction (\$50.00 per month)
17 for this decrease in services is appropriate, even modest, as it represents less than 3% of the
18 maximum legal rent for the Unit. The maximum rent level of \$1,275.00 discussed *supra* must
19 therefore be reduced by an additional \$50.00 for each month from August 2022 through the date
20 of hearing (to \$1,225.00) and continuing until the pre-existing gardening services are restored.

21 **C. Leaking in Carport:**

22 According to the Petition, beginning November 2021 the carport roof at the complex in
23 which the Unit sits began leaking and dripping tar. The carport was inspected as part of an
24 overall property inspection by the City of Mountain View in June, 2023. The written report
25 following the inspection identifies significant water damage to the carport roof as well as dry rot
26 and requires its repair [HO-5.] Photographs submitted by Petitioner confirm that the roof and
27 rear wall of the carport suffer from water damage. [T-11.]
28

1 However, a carport is not a habitable room. It therefore does not fall within the
2 prohibition against dampness contained in the Health and Safety Code. *See* Health and Safety
3 Code §17920.3 subd. (a). Additionally, Petitioner did not submit any evidence that the substance
4 dripping from the roof onto her car (and others) is tar. To be sure, the photographs submitted by
5 Ms. Sampayo submitted in support of the Petition show significant algae/lichen development on
6 the edge of the carport roof and significant water damage. But they do not support the claim that
7 tar, or anything more serious than water discolored by dirt and algae, is dripping from the carport
8 roof.

9 The implied warranty of habitability for rental units “does not require that a landlord
10 ensure that leased premises are in perfect, aesthetically pleasing condition.” Green v. Superior
11 Court, (1974) 10 Cal. 3d 616, 629. Ms. Sampayo did not establish that the leak in the carport, an
12 area not intended for habitation, rose to a level of severity where it constituted a breach of the
13 warranty of habitability. Civil Code §1941.1. Moreover, Ms. Sampayo’s testimony confirmed
14 her ongoing use of the carport despite the inconvenience of needing to clean her car more often.
15 Her admission that she still uses the carport also means, *a fortiori*, that she did not satisfy her
16 burden of proof to establish that she had experienced a ‘decrease in housing services’ within the
17 meaning of the CSFRA because of the condition of the carport roof.

18 **D. Increased Cost of Heating:**

19 Petitioner also submitted undisputed evidence that, to mitigate the conditions in the Unit’s
20 2nd bedroom, she used space heaters to help dry the floor and room. This increased her utility
21 expenses by a total amount of \$190.06 between November 30, 2022 and the May 26, 2023 filing
22 of the petition. The petition seeks recovery of this additional amount.

23 Unlike the excess rent payments paid by Petitioner, the increase in utility expenses is
24 damages, to wit, funds not directly paid to the landlord, but a third party (PG&E). While it is true,
25 and was undisputed, that but for the landlord’s failure to maintain the Unit Ms. Sampayo would
26 not have incurred these increased utility costs, it is also true that the CSFRA contains no
27 provisions permitting a damages recovery (as opposed to restitution, offset and injunctive
28

1 remedies) within the context of the hearing process. As Mountain View's Rental Housing
2 Committee has not been authorized to provide a damages remedy (*see* CSFRA section 1709) and
3 such a remedy is not apparent through a review of Mountain View's charter, this hearing officer
4 believes that she does not have the authority to order Respondent to repay excess utility costs
5 incurred by Petitioner that were paid to third parties. Petitioner therefore cannot recover these
6 additional sums through the petition process; she must instead seek to recover them (if desired) in
7 a small claims court action against her landlord.

8 **ORDER**

9 Given the evidence and arguments received prior to, at, and after the Hearing, and good
10 cause appearing, it is hereby **ORDERED** as follows:

11 1. It is **FOUND** that Petitioner has satisfied her burden of proof to show, through a
12 preponderance of evidence, that Respondent (and its predecessor landlord) violated the CSFRA
13 by demanding and accepting rent for the use and occupancy of the Unit, and housing services in
14 excess of the maximum legal rent for the Unit as calculated under the CSFRA for units which
15 have not complied with CSFRA's rollback requirement.

16 2. It is further **FOUND** that Petitioner has satisfied her burden of proof to show,
17 through a preponderance of the evidence, that beginning September 1, 2022, Respondent reduced
18 (and later eliminated) housing services previously provided to the Unit without a corresponding
19 reduction in rent, in violation of the CSFRA.

20 3. It is further **FOUND** that Petitioner has satisfied her burden of proof to show,
21 through a preponderance of the evidence, that beginning in November 2022 Respondent failed
22 following notice to provide necessary repairs to the Unit to address water intrusion into—and
23 subsequent damage to—the Unit and that Respondent breached the implied warranty of
24 habitability in violation of Civil Code §1941.1 and Health and Safety Code §17920.3.

25 4. It is further **FOUND** that, for the months of May 1, 2019 through January 2022,
26 Petitioner has satisfied her burden of proof to show, through a preponderance of the evidence, that
27 she paid \$15.00 per month for renters insurance that Respondent's predecessor was not permitted
28

1 to charge her because it had not first sought or obtained approval from the Rent Stabilization
2 Program do to so.

3 5. It is further **FOUND** that Petitioner did not meet her burden of proof to show that
4 Respondent's predecessor violated the CSFRA by implementing a charge of \$1.95 per month for
5 the months of January 2017 through June 2022 for the privilege of tenants making online rental
6 payments.

7 6. It is further **FOUND** that Petitioner did not meet her burden of proof to establish
8 that the damaged condition of the carport for the Unit violated the warranty of habitability or that
9 she experienced a decrease in housing services because of that condition.

10 7. It is further **FOUND** that, while Petitioner incurred additional utilities expenses to
11 mitigate Respondent's failure to comply with the warranty of habitability, that reimbursement of
12 these expenses is not appropriately ordered in the administrative hearing process but are instead
13 damages which can be pursued by Petitioner in small claims court if desired.

14 8. It is therefore **FOUND** that the maximum legal rent chargeable for the Unit was
15 \$1,700 per month from the inception of the CSFRA in 2016 through August 31, 2022, due to
16 Respondent's (and its predecessor's) failure to comply with the CSFRA's rollback requirement
17 and their collection of rents in excess of that maximum rent level.

18 9. It is further **FOUND** that the rent chargeable for the Unit effective September
19 2022 should be reduced by \$50 per month (to \$1650.00) due to Respondent's reduction and later
20 elimination of housing services existing as of the effective date of the CSFRA without a
21 corresponding reduction of rent.

22 10. It is further **FOUND** that the maximum legal rent for the Unit (\$1,700) should
23 reduced, effective December 1, 2022 by 25% (\$425.00) per month due to Respondent's failure
24 after notice to comply with the warranty of habitability for the Unit.

25 11. It is further **FOUND** that Respondent's (and its predecessor's) assessment and
26 collection of any sums over and above the maximum lawful rent for the Unit (including those
27 sums collected by their predecessors in interest) for each of the periods set forth above violated
28

1 the CSFRA and must be refunded to Ms. Sampayo.

2 12. It is therefore **ORDERED** that Respondent shall refund to Petitioner the sum of
3 \$2,730.67, calculated as follows: \$150.00 per month (the amount by which the rent charged for
4 the Unit exceeded the maximum legal rent of \$1,700) for the months of January 1, 2017 through
5 March 31, 2017 and from June 1, 2017 through July 31, 2018, totaling 17 months; plus a refund
6 of a \$28.67 overage for the month of April 2017 and a \$152.00 overage for the month of May
7 2017.

8 13. It is further **ORDERED** that Respondent shall refund to Petitioner the additional
9 sum of \$14,322, representing a refund of \$217.00 per month, the amount by which the rent
10 charged for the Unit exceeded the maximum legal rent of \$1,700 for the period between August 1,
11 2018 through January 31, 2024 (66 months).

12 14. It is further **ORDERED** that because of its reduction of housing services for the
13 Unit without a corresponding rent decrease that Respondent shall refund to Petitioner the
14 additional sum of \$850.00, representing a refund of \$50 per month for the period of September 1,
15 2022 through the date of this decision.

16 15. It is further **ORDERED** that because of its failure to comply with the warranty of
17 habitability for the Unit, Respondent shall refund to Ms. Sampayo the additional sum of
18 \$5,950.00, representing a 25% reduction in the rent (\$425.00 per month), for the 14 months
19 between December 2022 and the date of this decision.

20 16. It is further **ORDERED** that Respondent shall refund to Petitioner the additional
21 sum of \$495.00, representing reimbursement of the \$15.00 per month that Petitioner paid to
22 Respondent's predecessor in interest for rental insurance payments.

23 17. It is therefore **ORDERED** that Respondent shall refund to Petitioner the total sum
24 of \$24,347.67, plus any additional sums exceeding the current lawful rent of \$1,225.00 for the
25 Unit that may have been paid by Ms. Sampayo after January 31, 2024. If there is a factual dispute
26 between Petitioner and Respondents about the amount to be refunded under this provision,
27 Petitioner shall not be required to file a new petition but may instead ask the Rent Stabilization
28

1 Program to reopen this proceeding and schedule a compliance hearing relating to this matter at
2 which evidence and argument can be evaluated by this hearing officer.

3 18. It is further **ORDERED** that if Ms. Sampayo does not receive full payment from
4 Respondent of the \$24,347.67 refund reflected by this order by February 28, 2024 or within thirty
5 days of the date on which this decision becomes final, whichever is later, Ms. Sampayo shall be
6 entitled to withhold her rent payments until such time as she has withheld a total of \$24,347.67
7 (less any sums Respondent has paid directly to her pursuant to this order. Ms. Sampayo may refer
8 to Attachment 1 to this Decision the recommended Credit Schedule in the event that she must
9 withhold rent to recover the sums awarded to her by this decision.

10 19. It is further **ORDERED** that the maximum legal rent for the Unit shall be
11 \$1,225.00 per month (representing a reduction of \$475.00 per month due to the Unit's breach of
12 habitability and Respondent's elimination of housing services from the previous maximum of
13 \$1,700 per month).

14 20. It is further **ORDERED** that the maximum lawful rent for the Unit shall remain
15 \$1,225.00 per month until such time as (a) Respondent corrects all damage existing in the 2nd
16 bedroom of the Unit (including but not limited to those repairs ordered by the City of Mountain
17 View pursuant to its inspection report of June 2, 2023); (b) Respondent restores gardening
18 services to the level that existed prior to September 1, 2022; (c) Respondent is otherwise in
19 substantial compliance with the CSFRA and (d) after substantial compliance with this Order and
20 the CSFRA is achieved, Respondent issues a notice of rent increase complying with the
21 requirements of state law and the CSFRA in terms of the amount and the timing of the increase is
22 given to Ms. Sampayo and until the notice period has expired.

23 21. Any future rent increases for the Unit that Respondent wishes to implement after
24 it is in substantial compliance with this order shall be calculated as a percentage of the \$1,700
25 maximum lawful rent that may be charged after Respondent's full compliance with this Order.
26 Respondents are reminded that, pursuant to CSFRA Section 1707 subd (b), they are prohibited
27 from including, in any future rent increase, any annual general adjustments that accrued prior to
28

1 their ownership, but which were not lawfully implemented by their predecessor landlord(s).

2 22. It is further **ORDERED** that if any dispute arises as to whether any party has
3 failed to comply with this Decision, any party may request a Compliance Hearing pursuant to
4 CSFRA Regulations, Chpt. 5, Section J (1).

5
6 **IT IS SO ORDERED.**

7
8 Date: January 25, 2024

9
10 
11 **Renee Glover Chantler**
12 Hearing Officer
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28

Hearing Officer Decision re Base Rent

Month/Year of Rent Payment	Actual Premises Rent Paid	Actual Utilities Paid	Lawful Rent
10/2015	\$ 1,700.00	\$ -	\$ 1,700.00
BASE RENT		\$ 1,700.00	

Hearing Officer Decision re Unlawful Rent

Month/Year of Rent Payment	Actual Premises Rent Paid	Actual Utilities Paid	Actual Additional Services Paid	Lawful Rent	Payments in Excess by Petitioner
1/2017	\$ 1,850.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 150.00
2/2017	\$ 1,850.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 150.00
3/2017	\$ 1,850.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 150.00
4/2017	\$ 1,728.67	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 28.67
5/2017	\$ 1,852.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 152.00
6/2017	\$ 1,850.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 150.00
7/2017	\$ 1,850.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 150.00
8/2017	\$ 1,850.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 150.00
9/2017	\$ 1,850.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 150.00
10/2017	\$ 1,850.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 150.00
11/2017	\$ 1,850.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 150.00
12/2017	\$ 1,850.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 150.00
1/2018	\$ 1,850.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 150.00
2/2018	\$ 1,850.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 150.00
3/2018	\$ 1,850.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 150.00
4/2018	\$ 1,850.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 150.00
5/2018	\$ 1,850.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 150.00
6/2018	\$ 1,850.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 150.00
7/2018	\$ 1,850.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 150.00
8/2018	\$ 1,917.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 217.00
9/2018	\$ 1,917.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 217.00
10/2018	\$ 1,917.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 217.00
11/2018	\$ 1,917.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 217.00
12/2018	\$ 1,917.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 217.00
1/2019	\$ 1,917.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 217.00
2/2019	\$ 1,917.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 217.00
3/2019	\$ 1,917.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 217.00
4/2019	\$ 1,917.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 217.00
5/2019	\$ 1,917.00	\$ -	\$ 15.00	\$ 1,700.00	\$ 232.00
6/2019	\$ 1,917.00	\$ -	\$ 15.00	\$ 1,700.00	\$ 232.00
7/2019	\$ 1,917.00	\$ -	\$ 15.00	\$ 1,700.00	\$ 232.00
8/2019	\$ 1,917.00	\$ -	\$ 15.00	\$ 1,700.00	\$ 232.00
9/2019	\$ 1,917.00	\$ -	\$ 15.00	\$ 1,700.00	\$ 232.00
10/2019	\$ 1,917.00	\$ -	\$ 15.00	\$ 1,700.00	\$ 232.00
11/2019	\$ 1,917.00	\$ -	\$ 15.00	\$ 1,700.00	\$ 232.00
12/2019	\$ 1,917.00	\$ -	\$ 15.00	\$ 1,700.00	\$ 232.00
1/2020	\$ 1,917.00	\$ -	\$ 15.00	\$ 1,700.00	\$ 232.00
2/2020	\$ 1,917.00	\$ -	\$ 15.00	\$ 1,700.00	\$ 232.00
3/2020	\$ 1,917.00	\$ -	\$ 15.00	\$ 1,700.00	\$ 232.00
4/2020	\$ 1,917.00	\$ -	\$ 15.00	\$ 1,700.00	\$ 232.00
5/2020	\$ 1,917.00	\$ -	\$ 15.00	\$ 1,700.00	\$ 232.00
6/2020	\$ 1,917.00	\$ -	\$ 15.00	\$ 1,700.00	\$ 232.00
7/2020	\$ 1,917.00	\$ -	\$ 15.00	\$ 1,700.00	\$ 232.00
8/2020	\$ 1,917.00	\$ -	\$ 15.00	\$ 1,700.00	\$ 232.00
9/2020	\$ 1,917.00	\$ -	\$ 15.00	\$ 1,700.00	\$ 232.00
10/2020	\$ 1,917.00	\$ -	\$ 15.00	\$ 1,700.00	\$ 232.00
11/2020	\$ 1,917.00	\$ -	\$ 15.00	\$ 1,700.00	\$ 232.00
12/2020	\$ 1,917.00	\$ -	\$ 15.00	\$ 1,700.00	\$ 232.00
1/2021	\$ 1,917.00	\$ -	\$ 15.00	\$ 1,700.00	\$ 232.00
2/2021	\$ 1,917.00	\$ -	\$ 15.00	\$ 1,700.00	\$ 232.00
3/2021	\$ 1,917.00	\$ -	\$ 15.00	\$ 1,700.00	\$ 232.00
4/2021	\$ 1,917.00	\$ -	\$ 15.00	\$ 1,700.00	\$ 232.00
5/2021	\$ 1,917.00	\$ -	\$ 15.00	\$ 1,700.00	\$ 232.00
6/2021	\$ 1,917.00	\$ -	\$ 15.00	\$ 1,700.00	\$ 232.00
7/2021	\$ 1,917.00	\$ -	\$ 15.00	\$ 1,700.00	\$ 232.00
8/2021	\$ 1,917.00	\$ -	\$ 15.00	\$ 1,700.00	\$ 232.00
9/2021	\$ 1,917.00	\$ -	\$ 15.00	\$ 1,700.00	\$ 232.00
10/2021	\$ 1,917.00	\$ -	\$ 15.00	\$ 1,700.00	\$ 232.00
11/2021	\$ 1,917.00	\$ -	\$ 15.00	\$ 1,700.00	\$ 232.00
12/2021	\$ 1,917.00	\$ -	\$ 15.00	\$ 1,700.00	\$ 232.00
1/2022	\$ 1,917.00	\$ -	\$ 15.00	\$ 1,700.00	\$ 232.00
2/2022	\$ 1,917.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 217.00
3/2022	\$ 1,917.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 217.00
4/2022	\$ 1,917.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 217.00
5/2022	\$ 1,917.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 217.00
6/2022	\$ 1,917.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 217.00
7/2022	\$ 1,917.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 217.00
8/2022	\$ 1,917.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 217.00
9/2022	\$ 1,917.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 217.00
10/2022	\$ 1,917.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 217.00
11/2022	\$ 1,917.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 217.00
12/2022	\$ 1,917.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 217.00
1/2023	\$ 1,917.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 217.00

Hearing Officer Decision re Unlawful Rent (continued)

Month/Year of Rent Payment	Actual Premises Rent Paid	Actual Utilities Paid	Actual Additional Services Paid	Lawful Rent	Payments in Excess by Petitioner
2/2023	\$ 1,917.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 217.00
3/2023	\$ 1,917.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 217.00
4/2023	\$ 1,917.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 217.00
5/2023	\$ 1,917.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 217.00
6/2023	\$ 1,917.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 217.00
7/2023	\$ 1,917.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 217.00
8/2023	\$ 1,917.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 217.00
9/2023	\$ 1,917.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 217.00
10/2023	\$ 1,917.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 217.00
11/2023	\$ 1,917.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 217.00
12/2023	\$ 1,917.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 217.00
1/2024	\$ 1,917.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 217.00
TOTAL					\$ 17,547.67

Hearing Officer Decision re Failure to Maintain Habitable Premises and Reduction in Housing Services or Maintenance

Habitability/Housing Service Reduction Issue	Month/Year Issue Began	Month/Year Issue Resolved	Number of Months Issue Persisted	Lawful Monthly Rent	Monthly Rent Reduction	Total Rent Reduction Awarded
Water leak in second bedroom	12/1/2022	1/31/2024	14.0	\$ 1,700.00	\$ 425.00	\$ 5,950.00
Removal of property maintenance/gardening	9/1/2022	1/31/2024	17.0	\$ 1,700.00	\$ 50.00	\$ 850.00
Carport tar leak	11/1/2021	10/4/2023	23.1	\$ 1,700.00	\$ -	\$ -
Increased cost of heating	11/30/2022	5/26/2023	5.9	\$ 1,700.00	\$ -	\$ -
Water leak in second bedroom	1/1/2024	ongoing	TBD	\$ 1,225.00	TBD	TBD
Removal of property maintenance/gardening	1/1/2024	ongoing	TBD	\$ 1,225.00	TBD	TBD
TOTAL						\$ 6,800.00

TOTAL REFUND DUE TO PETITIONER: \$ 24,347.67

Credit Schedule

Month/Year of Rent Payment	Unpaid Rent Owed to Landlord	Rent Credited to Petitioner*	Total Payment to be Paid by Petitioner
4/2024	\$ 1,225.00	\$ 1,225.00	\$ -
5/2024	\$ 1,225.00	\$ 1,225.00	\$ -
6/2024	\$ 1,225.00	\$ 1,225.00	\$ -
7/2024	\$ 1,225.00	\$ 1,225.00	\$ -
8/2024	\$ 1,225.00	\$ 1,225.00	\$ -
9/2024	\$ 1,225.00	\$ 1,225.00	\$ -
10/2024	\$ 1,225.00	\$ 1,225.00	\$ -
11/2024	\$ 1,225.00	\$ 1,225.00	\$ -
12/2024	\$ 1,225.00	\$ 1,225.00	\$ -
1/2025	\$ 1,225.00	\$ 1,225.00	\$ -
2/2025	\$ 1,225.00	\$ 1,225.00	\$ -
3/2025	\$ 1,225.00	\$ 1,225.00	\$ -
4/2025	\$ 1,225.00	\$ 1,225.00	\$ -
5/2025	\$ 1,225.00	\$ 1,225.00	\$ -
6/2025	\$ 1,225.00	\$ 1,225.00	\$ -
7/2025	\$ 1,225.00	\$ 1,225.00	\$ -
8/2025	\$ 1,225.00	\$ 1,225.00	\$ -
9/2025	\$ 1,225.00	\$ 1,225.00	\$ -
10/2025	\$ 1,225.00	\$ 1,225.00	\$ -
11/2025	\$ 1,225.00	\$ 1,072.67	\$ 152.33
TOTAL		\$ 24,347.67	

* Reduced lawful rent rate of \$1,225.00 remains valid until repairs of leak in the bedroom or restoration of maintenance/gardening services and shall be increased pursuant to paragraphs 19 through 21 of page 27 in the Written Decision.

COMITÉ DE VIVIENDAS DE RENTA DE LA CIUDAD DE MOUNTAIN VIEW

DE CONFORMIDAD CON LA LEY DE ESTABILIZACIÓN COMUNITARIA Y RENTA JUSTA (CSFRA, POR SUS SIGLAS EN INGLÉS) SEGÚN LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO XVII DE LOS ESTATUTOS MUNICIPALES DE MOUNTAIN VIEW

EN REFERENCIA A 939 RICH AVENUE ■■■, MOUNTAIN VIEW, CALIFORNIA

LINA SAMPAYO,

vs. demandante,

IGLESIA CRISTIANA CHINA DE MOUNTAIN VIEW,

demandados.

NO: C22230050 y C22230051

DECISIÓN TRAS LA AUDIENCIA

Fecha de la audiencia: 4 de octubre de 2023

Hora de la audiencia: 10:00 a. m.

De conformidad con una notificación por escrito, se celebró una audiencia administrativa (audiencia) sobre las peticiones de ajuste de renta (petición) presentadas el 26 de mayo de 2023 por la peticionaria Lina Sampayo (Sra. Sampayo), inquilina de 939 Rich Avenue, unidad ■■■ Mountain View, CA (la unidad), a través de Zoom, el 4 de octubre de 2023 a las 9:30 a. m. La Sra. Sampayo procedió a través de dos peticiones separadas: (1) una que solicita el reembolso de rentas que supuestamente exceden la renta máxima legal para la unidad; y (2) una supuesta reducción de servicios para la unidad. Estas peticiones se unificaron para la vista.

PARTICIPANTES

La Sra. Sampayo y su cónyuge y co-ocupante de la unidad, Héctor Balmaceda (Sr. Balmaceda), asistieron a la audiencia y prestaron testimonio bajo juramento en nombre de la demandante. También asistieron y prestaron testimonio bajo juramento en nombre del propietario de la unidad, la demandada Iglesia Cristiana China de Mountain View (MVCCC, por sus siglas en inglés), sus representantes designados Robert Chen, Charles Tsai y Jian Luo.¹ (A lo largo de esta decisión, MVCC y sus representantes, cuando no se hace referencia a ellos por sus nombres individuales, se denominan propietario o demandado; conjuntamente, la demandante y el demandado se denominan las partes). Además, la Sra. Flavia Toledo y la Sra. Esperanza Sanz Escudero, del Programa de Participación Multicultural de la Ciudad de Mountain View, asistieron y proporcionaron la traducción de los procedimientos según lo solicitado por la Sra. Sampayo.

También asistieron Patricia Black, Anky Van Deursen y JoAnn Pham de la División de Estabilización de Renta de la Ciudad de Mountain View.

Debido a que el deseaba revisar documentos que no habían sido presentados por los demandados antes de la audiencia, el expediente probatorio para este procedimiento se dejó abierto hasta la recepción de esos documentos después de la audiencia. El expediente probatorio se cerró, tras la recepción de dichos documentos adicionales, el 10 de octubre de 2023.

PREGUNTAS PRESENTADAS

1. ¿Qué repercusión tiene el incumplimiento por parte del propietario de los requisitos de reducción de la CSFRA en la renta máxima legal de la unidad?
2. ¿Existen condiciones en la unidad, o condiciones modificadas en la unidad, que den lugar a una reducción indebida de los servicios en el sentido de la Ley de Estabilización de la Comunidad y Renta Justa (CSFRA) o a que la unidad no cumpla los requisitos de habitabilidad,

¹ Finalmente, el Sr. Tsai no prestó testimonio durante la vista. Otra representante de MVCCC, Christina Chieng, también asistió, pero no presentó el formulario de representación necesario y, por lo tanto, no testificó en la vista.

de forma que la peticionaria tenga derecho a una reducción de la renta?

LISTA DE EXPOSICIONES

Cada una de las partes en este procedimiento presentó documentos que deseaba que se considerasen pruebas en apoyo de sus respectivas posiciones y argumentos en este asunto. Todos los documentos presentados por las partes fueron numerados por el como se indica a continuación y admitidos como prueba. El expediente administrativo se cerró el 10 de octubre de 2023.

Pruebas de la peticionaria:

- T-1 Notificación de presentación y prueba de entrega de la petición de ajuste a la baja de la renta (26 de mayo de 2023)
- T-2 Petición "A" del inquilino de reajuste a la baja de la renta: renta ilegal (26 de mayo de 2023)
- T-3 Petición "B" del inquilino por no mantener/disminuir los servicios de vivienda (26 de mayo de 2023)
- T-4 "Notas de respuesta: incrementos de renta" (Sin fecha)
- T-5 Compilación : Pruebas [extractos bancarios/cheques] de los pagos de la renta (diciembre de 2020 a mayo de 2023)
- T-6 Compilación : Pruebas [extractos bancarios/cheques] de los pagos de la renta (junio de 2014 a septiembre de 2016)
- T-7 Compilación : Justificantes [extractos bancarios/cheques] del pago de la renta (diciembre de 2016 a diciembre de 2019)
- T-8 Compilación : Estados de facturación de Pacific Gas & Electric (19 de septiembre de 2022 a 19 de abril de 2023)
- T-9E Correo con fecha de 18 de junio de 2023 de Robert Chen (cbw6@yahoo.com) a Lina Sampayo (linasampayo@yahoo.com) y Héctor Balmaceda (hjbalmaceda@yahoo.com) titulado "Oferta final de compra de arrendamiento".

- T-10 Recopilación: Fotografías etiquetadas como "Condiciones de fuga en el suelo"
- T-11 Compilación : Fotografías etiquetadas como "Condiciones Complejas Exteriores"
- T-12 Compilación : Fotografías etiquetadas "Condición de la pared Sala 2"
- T-13 Compilación : Fotografías etiquetadas como "T Photos (Post Hrg)"
- T-14 Fotografía titulada "Plantas en maceta"

Pruebas del demandado:

- LL-1 Autorización de representación - Charles Tsai
- LL-2 Autorización de representante - Robert Chen
- LL-3 Autorización de representante - Jian Luo
- LL-4 Artículo de constitución: Iglesia Cristiana China (22 de julio de 1965)
- LL-5 Carta de exención – Junta del impuesto sobre franquicias (20 de julio de 1965)

- LL-6 Certificado de modificación de los estatutos [cambio de nombre] (31 de diciembre de 1974)
- LL-7 Carta de exención - Servicio de Impuestos Internos (12 de marzo de 2003)
- LL-8 Certificado de estado - Secretaría de Estado de California (8 de octubre de 2023)
- LL-9 Declaración de inspección visual del agente-939 Rich Avenue #2 (21 de marzo de 2022)
- LL-10 Intercambio de correos electrónicos (entre Renee Patterson y Robert Chen) sobre niveles de renta (30 de agosto de 2023)
- LL-11 Carta al personal de la División de Estabilización de Renta (9 de octubre de 2023)
- LL-12 Intercambio de correos electrónicos (entre Robert Chen, Hector Balmaceda, Jack Hsia, David Cheng y Lina Sampayo) sobre la oferta de compra y las fugas de agua (24 de abril de 2023 a 2 de mayo de 2023).

Pruebas excluidas: LL-11 es una carta dirigida al programa que busca "aclarar" ciertos

asuntos de hecho planteados en la audiencia del 4 de octubre de 2023. La carta, que no fue firmada ni jurada, reiteró el testimonio ya presentado por los testigos de MVCCC sobre ciertos asuntos (la falta de intención de MVCCC de vender la propiedad en la que se encuentra la unidad y la visita de Robert Chen a la unidad para ver los daños). También negó que alguien en MVCCC preguntara sobre el estatus migratorio de la Sra. Sampayo, lo cual fue afirmado por la Sra. Sampayo bajo juramento en la audiencia.

Esta carta, que es de naturaleza probatoria, no fue solicitada por el Oficial de Audiencia, y no estaba autorizada para ser presentada en relación con la petición consolidada. *Ver la orden* posterior a la audiencia, de fecha 4 de octubre de 2023. Debido a que este documento no fue solicitado, no es juramentado y aborda asuntos sobre los que MVCCC tuvo la oportunidad de testificar, o testificó, bajo juramento en la audiencia, no tiene valor probatorio. Además, sería extremadamente injusto para la peticionaria que la negación tardía y sin juramento de LL-11 de su testimonio en la audiencia fuera considerada después de los hechos, cuando la peticionaria ya no tiene la oportunidad de refutar la negación de MVCCC. Por todo lo anterior, este Oficial de Audiencia se niega a admitir a LL-11 en el expediente de este procedimiento.

Todas las demás pruebas documentales presentadas por las partes en o antes de la fecha de cierre del expediente del 10 de octubre de 2023 se admiten en el expediente.

Evidencia solicitada no recibida: En la orden posterior a la audiencia de este Oficial de Audiencia del 4 de octubre de 2023, se le ordenó al demandado MVCCC producir copias de ciertos documentos relacionados con la compra de MVCCC de la propiedad 939 Rich Avenue para consideración del Oficial de Audiencia. Estos documentos fueron solicitados dado el limitado testimonio de testigos periciales que MVCCC eligió presentar en la audiencia:² la divulgación de transferencia de bienes raíces (en el sentido del Código Civil §1102) que recibió

² Mientras que varios representantes de MVCCC asistieron a la audiencia del 4 de octubre de 2023 sobre la petición y proporcionaron testimonio, una parte significativa del testimonio presentado en nombre de MVCCC era inflexible porque no era de naturaleza percipiente; es decir, no era el testimonio de una persona que estaba realmente presente cuando un evento ocurrió y/o cosas relevantes fueron dichas por una o más partes. *Ver* Código de Evidencia § 702 [el testigo debe tener conocimiento personal, salvo ciertas excepciones].

como parte de su compra, y cualquier documento que refleje cualquier comunicación entre MVCCC y su predecesor en interés en relación con las condiciones físicas en la propiedad de Rich Avenue o sobre los niveles de renta cobrables por las unidades en la propiedad. Esto se debió al testimonio de los testigos de MVCCC de que MVCCC no sabía nada acerca de las rentas máximas legales cobrables por la unidad o las condiciones denunciadas cuando compró la propiedad. Las pruebas solicitadas habrían arrojado luz sobre estos asuntos y habrían tenido mucho más peso probatorio que el testimonio no pericial que MVCCC decidió presentar en la audiencia. El hecho de que MVCCC no haya presentado las pruebas solicitadas, a pesar de la orden, no tiene explicación.

Pruebas del Oficial de Audiencia:

HO-1 Notificación de aceptación de la petición (26 de junio de 2023)

HO-2 Información de seguimiento para la petición de ajuste (26 de junio de 2023)

HO-3 Notificación de reunión previa a la audiencia y fecha de la audiencia (21 de agosto de 2023)

HO-4 Notificación de orden previa a la audiencia y notificación de audiencia (21 de septiembre de 2023)

HO-5 Resumen de la convocatoria y orden de la conferencia previa a la audiencia (18 de septiembre de 2023)

HO-6 Informe de inspección de la Ciudad de Mountain View - 939 Rich Avenue (2 de junio de 2023)

RESUMEN DEL TESTIMONIO

La Sra. Sampayo, el Sr. Balmacara y MVCCC, a través de sus testigos, los Sres. Chen y Luo, prestaron declaración jurada en la vista.

I. Resumen del testimonio de la peticionaria:

A. Testimonio de Lina Sampayo:

La Sra. Sampayo declaró que, a partir de 2021, hubo un problema de goteras en el segundo piso porque el inquilino de arriba tenía plantas en el balcón y, cuando llovía, el agua se derramaba de las plantas a la pared del dormitorio de su hija, debajo del balcón. La Sra. Sampayo declaró que, en última instancia, esto provocó la aparición de moho. Los anteriores propietarios lo repararon todo, pero el problema volvió a surgir durante las lluvias de 2022.

La Sra. Sampayo declaró que la primera vez que habló con los representantes de MVCCC sobre la reaparición del problema de la intrusión de agua fue aproximadamente a finales de noviembre y de nuevo en diciembre, después de que volvieran las fuertes lluvias. Esta vez, cuando llovió, se cayó un trozo del techo de la habitación de su hija y había golpes en el suelo por los daños causados por el agua.

La Sra. Sampayo testificó que, antes de que hubiera comunicaciones escritas al propietario sobre el problema de la intrusión de agua, su esposo [Héctor Balmacera] habló con Robert Chen al respecto. Según la Sra. Sampayo, el propietario nunca entró en la unidad, nunca vio exactamente lo que estaba pasando y nunca hizo ninguna reparación. En su lugar, su marido hizo pequeños arreglos. Sin embargo, como seguía lloviendo, el problema continuó. Al final se desarrolló moho en la unidad. Actualmente, el segundo dormitorio tiene moho, la pintura se ha estado cayendo, hay un olor fuerte, y la peticionaria ha tenido que poner cinta adhesiva en el piso/parte de madera para evitar tropezar con los "baches" de humedad.

La Sra. Sampayo testificó que el segundo dormitorio realmente ya no es utilizable, y que ha estado pagando por un apartamento del que no ha hecho pleno uso. Su hija duerme en su habitación porque no es bueno que duerma en su propio dormitorio. La Sra. Sampayo declaró que no ha podido utilizar la segunda habitación durante 10 meses. También declaró que su hija es adolescente y necesita una habitación para hacer los deberes y tener algo de intimidad. Quiere que los nuevos propietarios reparen el dormitorio y le hagan un descuento por los meses anteriores. La Sra. Sampayo declaró que ha presentado fotografías y copias de las

comunicaciones con el propietario en apoyo de su petición.³

Según la Sra. Sampayo, los nuevos propietarios no están reparando nada. Los inquilinos están haciendo pequeños arreglos. Opinó que esto se debe a que los nuevos propietarios quieren que todos se muden. Declaró que, en 2022, MVCCC intentó convencerla de que se mudara porque necesitaba el edificio para la iglesia y el pastor. La Sra. Sampayo testificó que durante una de esas discusiones, MVCCC le preguntó sobre su estatus migratorio. Según la Sra. Sampayo, aunque la iglesia le ha hecho algunas ofertas de mudanza, es muy caro encontrar un nuevo apartamento, y como ella no está trabajando en este momento no puede permitirse el lujo de mudarse.⁴ La Sra. Sampayo señaló que se mudó durante una semana en 2021 porque el anterior propietario necesitaba arreglar el dormitorio de la hija, incluidas las paredes, el suelo y el techo. Sin embargo, en 2022 el problema volvió y ahora hay agua en las paredes y el suelo. Cuando la habitación está cerrada, o cuando están fuera un rato y abren la puerta del apartamento, pueden sentir el olor que sale. A solicitud del Oficial de Audiencia, la Sra. Sampayo declaró que su familia utiliza calefactores y el aire de las ventanas abiertas para intentar secar el apartamento.

La Sra. Sampayo declaró que hubo un inspector que comprobó las condiciones del dormitorio e hizo un informe. Sin embargo, desde la inspección no se ha arreglado nada. La Sra. Sampayo no sabía quién había recibido el informe de inspección. Sin embargo, en enero de 2023, cuando el Sr. Balmacera se fue a Colombia, ella se dirigió al Sr. Chen para informarle de que la gotera seguía sin arreglarse a pesar de que el Sr. Balmacera había intentado hacerlo con un arreglo provisional. La Sra. Sampayo no recordaba la fecha exacta en la que se informó al propietario de que el problema de intrusión de agua había vuelto, pero recordaba que habló por primera vez con el propietario más o menos al mismo tiempo que su marido se reunió con los

³ La Sra. Sampayo no se ha comunicado con el propietario desde que presentó la petición, porque cree que lo único que quieren es que se vaya. Como no puede mudarse, dejó de comunicarse.

⁴ Este advirtió a las partes de que, dependiendo del contexto, tal indagación podría considerarse acoso ilegal al inquilino si de hecho se producía.

representantes de MVCCC en persona en la propiedad y les habló verbalmente del problema. La Sra. Sampayo pensó que después de esto, el demandado volvería a hablar con ellos sobre el problema, pero no lo hicieron. En su lugar, en las comunicaciones con el propietario (R. Chen) dijo que tenían que salir del apartamento para arreglar los problemas con la unidad.

Según la Sra. Sampayo, ahora hay "cero mantenimiento" en la propiedad. Los anteriores propietarios se habían ocupado del mantenimiento, pero MVCCC ha dejado de tener servicios de mantenimiento. Con los anteriores propietarios, los jardineros venían cada semana a mantener las zonas comunes del complejo. Con el actual propietario, MVCCC, los servicios de jardinería se redujeron primero a cada dos semanas. Sin embargo, los jardineros ya no vienen. A la Sra. Sampayo le gustaría que el propietario limpiara las zonas comunes y volviera a tener un jardinero.

La Sra. Sampayo también declaró que el techo del estacionamiento está roto y tiene grietas. Testificó que, como resultado, el alquitrán está goteando sobre los coches. Según la Sra. Sampayo, algunos coches han sufrido daños, pero el suyo no. El resultado han sido manchas que obligan a limpiar el coche más a menudo.

La petición también busca una rebaja de la renta porque el anterior propietario no cumplió con el requisito de devolución de la renta, tal y como se le exigió en 2017.

En respuesta a la pregunta de éste sobre la naturaleza del "seguro de renta" que la Sra. Sampayo había pagado a los anteriores propietarios, testificó que los anteriores propietarios exigieron a los inquilinos tener un seguro de renta a partir de que InTempus se convirtió en administrador de la propiedad en 2016. El requisito de tener un seguro de renta no existía cuando ella se mudó (2013). La Sra. Sampayo no sabía, y no se le dijo, lo que estaría cubierto por el seguro. Como no tenía una póliza de seguro propia, pagaba 15 dólares al mes al propietario. La Sra. Sampayo no recuerda exactamente cuánto tiempo después estuvo pagando el seguro. Dejó de pagar cuando un amigo le dijo que lo que pagaba al propietario por el seguro de renta no cubría nada importante o de valor. La Sra. Sampayo obtuvo entonces su propia póliza de seguro de Farmers en 2021. La Sra. Sampayo testificó que más tarde se enteró de que un vecino había

recibido el reembolso de los pagos del seguro de InTempus, pero ella no lo recibió.

La Sra. Sampayo opinó que cree que la iglesia no está arreglando nada deliberadamente en la unidad porque quiere que todos los inquilinos se marchen. Dijo que había presentado como prueba una copia de la oferta de "compra" más reciente de la iglesia. También declaró que, antes del problema con el dormitorio, ella y su familia nunca habían pedido al propietario que arreglara nada. Testificó que históricamente, cuando había pequeños problemas con la unidad, ella nunca "molestaba a los propietarios" en 17 años de vivir en el apartamento. En su lugar, ella y su marido hicieron cosas como pintar y mantener la unidad, según fuera necesario.

B. Testimonio de Héctor Balmacera:

El Sr. Balmacera, co-inquilino de la unidad, testificó que cuando comenzaron las fuertes lluvias aproximadamente a principios de diciembre de 2022, intentó arreglar temporalmente el agua que se filtraba en el segundo dormitorio colocando cinta adhesiva en el balcón para intentar contener las lluvias. Para entonces, sin embargo, el interior del dormitorio ya estaba mojado y había mucha humedad. Habló con Robert Chen sobre el arreglo provisional que hizo en diciembre de 2022. El Sr. Chen no le dijo nada sobre si vendrían a arreglar la gotera o cuándo lo harían.

Según el Sr. Balmacera, la habitación sigue toda mojada y el suelo de madera del dormitorio sigue hinchado. El inspector les dijo a él y a la Sra. Sampayo que había que cambiar el suelo. El Sr. Balmacera opinó que ahora podría haber moho entre el suelo de madera y la "placa" de hormigón (subsuelo) que hay debajo. En respuesta a una pregunta del Oficial de Audiencia, el Sr. Balmacera testificó que el dormitorio dañado representa una cuarta parte de las habitaciones disponibles para su uso en la unidad, que tiene una cocina, una pequeña sala de estar y 2 dormitorios.

El Sr. Balmacera declaró que no están en condiciones de encontrar otro apartamento porque la Sra. Sampayo no está trabajando, por lo que no aceptarán ninguna oferta de compra de MVCCC. Según el Sr. Balmacera, MVCCC vino anteriormente a ver el apartamento porque querían venderlo, pero ahora el propietario afirma que no quieren venderlo. También opinó, en

respuesta al testimonio del Sr. Chen, que nadie necesita mudarse de la unidad para que se hagan reparaciones a la unidad, ya que las reparaciones necesarias sólo involucran paredes en el dormitorio y el piso.

II. Resumen del testimonio de los demandados

A. Testimonio de Robert Chen:

El Sr. Chen declaró que es agente de la propiedad inmobiliaria en una pequeña empresa y que es agente desde 1996. Se trasladó a California en 2002. El Sr. Chen testificó que ha representado a muchos compradores y vendedores y que también se dedica a la administración de propiedades, normalmente en relación con propiedades de 1 a 4 unidades. El Sr. Chen había intermediado anteriormente en ventas en Mountain View de aproximadamente 5 ó 6 propiedades de 1 a 4 unidades. El Sr. Chen testificó que había estado con MVCCC durante aproximadamente 20 años, por lo que estaba en el comité de búsqueda de la iglesia para comprar "esta propiedad" [939 Rich.] Chen fue un intermediario en el acuerdo. En respuesta a una pregunta del Oficial de Audiencia sobre la titularidad de la propiedad, el Sr. Chen testificó que "Amerasian Investment Group" fue co-corredor en la compra por parte de la iglesia de la propiedad que contenía la unidad. Recibió previamente una copia de la declaración de inspección visual del agente para la unidad, así como una declaración de transferencia del vendedor. No es un oficial de la iglesia.

El Sr. Chen dijo que quería aclarar dos cosas sobre las que habían declarado los testigos de la demandante. En primer lugar, según el Sr. Chen, aunque declararon que él nunca fue a ver las goteras en el dormitorio ni el moho, esto no es cierto; él entró en el apartamento con el Sr. Balmacera. Fue a ver las goteras, pero no vio moho. El Sr. Chen sólo vio un par de manchas y luego subieron al piso de arriba, donde el Sr. Balmacera le enseñó "el apaño".

Según el Sr. Chen, hay otro apartamento justo encima de la unidad y el inquilino tiene muchas plantas. El Sr. Chen advirtió al inquilino de lo que sucedía si regaba demasiado las plantas. El Sr. Chen declaró que, unos meses más tarde, vio que el inquilino había apartado las plantas.

En segundo lugar, según el Sr. Chen, la peticionaria se equivoca; no ha venido mucha

gente a ver la propiedad. El Sr. Chen no cree que la iglesia quiera vender la propiedad. Testificó su creencia de que MVCCC quiere la propiedad para el propio uso de la iglesia.

En lo que respecta a la renta, el Sr. Chen desconocía que el anterior propietario hubiera aumentado la renta por encima del límite municipal. A MVCCC le sorprendió la petición, por lo que envió un correo electrónico al agente del anterior propietario preguntando al respecto. El agente dijo a MVCCC que el inquilino nunca se quejó de que la renta superara el límite y que nunca antes había habido una petición.

El Sr. Chen testificó en cuanto a su opinión de que la renta legal se basaría en los aumentos de renta autorizados por la CSFRA desde su promulgación y llegó a la conclusión de que resultaría en un renta más alta que el que cobraba actualmente MVCCC. El Sr. Chen declaró entender que la CSFRA permite a la iglesia aumentar la renta una vez al año. Según el Sr. Chen, la iglesia no ha aumentado la renta y los propietarios anteriores lo habían mantenido igual en años anteriores. El Sr. Chen declaró, basándose en su interpretación de la CSFRA, que si la renta se hubiera incrementado anualmente en el "límite de la Ciudad", la renta actual sería de 2,148 dólares en lugar de 1,917 dólares al mes. El Sr. Chen opinó que esto significaba efectivamente que la peticionaria había recibido una "disminución de la renta". Además testificó que la renta de la unidad no se incrementó porque MVCCC quiere sacar la propiedad del mercado de rentas para el uso de la iglesia.

Según el Sr. Chen, el contrato de arrendamiento "aconseja al inquilino tener un seguro de renta". Testificó que MVCCC no presentó el contrato de arrendamiento como prueba para esta audiencia porque MVCCC "piensa[n] que no es relevante para la petición." Testificó que MVCCC no ha cobrado al inquilino por el seguro de renta y sólo se había enterado de la cuestión del seguro de renta durante la audiencia.

En relación con el estado de la unidad, según el Sr. Chen, cuando Héctor le habló de las goteras, le preocupó que no se tratara de un problema puntual, sino de un problema estructural. Después de ver el parche del Sr. Balmacera, le dijo al vecino de arriba que dejara de regar las plantas. No volvió a saber nada de la Sra. Sampayo ni del Sr. Balmacera hasta que la iglesia les

envió un aviso de compra porque MVCCC quería recuperar la unidad para uso de la iglesia. Según el Sr. Chen, fue sólo después de que la Sra. Sampayo y el Sr. Balmacera recibieran el aviso de compra cuando empezaron a mencionar de nuevo el problema del agua con la unidad. El Sr. Chen testificó que los peticionarios "acababan de mencionar" "todo esto" en "los últimos meses". También testificó que había hecho muchas reparaciones, incluso en situaciones de emergencia por las noches para el edificio en su conjunto. Citó como ejemplos la sustitución de dos grifos, la reparación de un lavavajillas, el arreglo de ventanas rotas y la sustitución de bombillas. El Sr. Chen creía que otros miembros del MVCCC habían realizado otras reparaciones en el inmueble.

En cuanto a las conversaciones entre el Sr. Chen y otras personas de MVCCC sobre la realización de las reparaciones enumeradas en el informe de inspección, el Sr. Chen declaró que él no era el administrador de la propiedad, sino sólo el agente del comprador [MVCCC]. Acabó asumiendo algunas funciones de gestión porque tenía más experiencia, de modo que cuando surgía un problema de reparación, podía organizar las reparaciones. Según el Sr. Chen, ha autorizado más de 1,000 reparaciones "en los últimos meses".

El Sr. Chen no asistió a la inspección de la unidad (y de todo el edificio) realizada en junio de 2023 por la Ciudad de Mountain View y no tuvo conocimiento de la misma hasta más tarde, después de que la iglesia recibiera el informe de inspección uno o dos meses después. En su opinión, el informe de inspección se refiere principalmente a los problemas de la unidad nº 4, no a la unidad de la demandante [unidad nº 2.] El Sr. Chen entendió el informe de inspección como el resultado de una inspección general. Testificó que mencionó el informe de inspección a algunos de sus compañeros de trabajo (como Michael Xiong, el diácono de MVCCC a cargo de la administración de la propiedad) y les dijo que algunas reparaciones no se podían hacer bajo el cronograma de la Ciudad porque requerían permisos y un contratista con licencia. El Sr. Chen dijo que las reparaciones más pequeñas podían hacerse rápidamente (como poner correas en el calentador de agua) pero, según su experiencia, llevaría tiempo realizar las reparaciones necesarias, sobre todo porque actualmente era difícil contratar a contratistas.

El Sr. Chen testificó que antes del Sr. Xiong había otro diácono responsable del mantenimiento de la propiedad (el Sr. Jack). Según el Sr. Chen, el Sr. Xiong se encarga del mantenimiento desde hace "un par de meses".⁵ La mayoría de los inquilinos tenían como interlocutor al Sr. Chen, pero éste no desempeña ninguna función oficial en la iglesia. Si dijo a los inquilinos que también podían ponerse en contacto con el Sr. Jack, más tarde con Michael Xiong, y con otro agente (el Sr. Cheng, de quien el Sr. Chen dijo que no estaba disponible porque había sido operado recientemente).

El Sr. Chen testificó que, después de que MVCCC recibiera una copia de la petición de la Sra. Sampayo, MVCCC aumentó su oferta de compra, que pretendía ser la oferta final de MVCCC. Todavía no han comenzado el proceso de la Ley Ellis - están comenzando con las compras por consejo de su abogado.

Según el Sr. Chen, la petición no es justa porque el dueño anterior causó los problemas y porque la Sra. Sampayo testificó sobre cosas que no estaban en su petición, como la condición del piso. Él está de acuerdo en que los problemas en la unidad necesitan ser arreglados pero testificó que para hacerlo, ellos [MVCCC] necesitan hablar con el inquilino de la unidad de arriba. También declaró que la peticionaria tendría que mudarse para que se hicieran las reparaciones. El Sr. Chen reiteró que, dado que el problema del agua ha ido y venido durante varios años, "puede haber" problemas estructurales tales que la peticionaria y su familia tendrían que mudarse "durante algún tiempo".

B. Testimonio de Jian Luo:

El Sr. Luo es presidente del Consejo de MVCCC. Formó parte del comité de compras del edificio que contiene la unidad, pero no participa en la gestión de la propiedad. El Sr. Luo vio la información preparada por el vendedor de la propiedad antes de comprar el edificio.

⁵ Aunque tanto el Sr. Chen como el Sr. Luo testificaron en nombre de la iglesia, por razones desconocidas MVCCC optó por no tener ni al Sr. Jack ni al Sr. Xiong-los dos testigos presenciales clave del trabajo realmente realizado por MVCCC en la propiedad-testificar en su nombre en la audiencia, a pesar de que el Sr. Xiong había asistido a la conferencia previa a la audiencia llevada a cabo el 12 de septiembre de 2023.

El Sr. Luo testificó que MVCCC no tenía un administrador de la propiedad específica para el edificio. La iglesia no tiene intención de vender la propiedad y la venta nunca fue la intención de la iglesia. El edificio fue comprado para el uso propio de la iglesia. El Sr. Luo confirmó que MVCCC desea retirar la propiedad (incluyendo la unidad) del mercado de rentas, pero no sabía si MVCCC había iniciado los procesos requeridos bajo la Ley Ellis para retirar la unidad del mercado.

Según el Sr. Luo, MVCCC ha realizado muchas reparaciones en la propiedad. No conoce los detalles de las reparaciones específicas que se han realizado, pero sí conoce el plan general de reparaciones. El Sr. Luo también testificó que algunos de los problemas que requieren reparación pueden involucrar a todo el edificio y su estructura, lo que requeriría trabajar con contratistas autorizados para considerar esto. El Sr. Luo testificó que MVCCC también estaba trabajando con abogados sobre los planes de compra para los inquilinos. Dos inquilinos ya han aceptado la oferta de compra de MVCCC, lo que, en su opinión, debe tenerse en cuenta.

PRUEBAS DE INSPECCIÓN

El 2 de junio de 2023, la Ciudad de Mountain View realizó una inspección de códigos del complejo de apartamentos en el que se encuentra la unidad, incluida la propia unidad. El informe reveló, en lo que respecta a la unidad 2, daños por agua "obvios y visibles" tanto en los paneles de yeso como en el piso de la unidad. *Ver Anexo HO-6. Se* ordenó a los demandados que repararan ambos daños (retirando y sustituyendo el aislamiento si fuera necesario). El informe también encontró que los azulejos agrietados en el cuarto de baño delantero "puede haber sido debido a daños por agua ocultos." *Id. Por* último, también señaló posibles daños ocultos por agua en otras partes del complejo de apartamentos en el que se encuentra la unidad. *Id.*

ANÁLISIS

Las peticiones consolidadas de la Sra. Sampayo plantean dos cuestiones: (1) ¿Ha pagado la Sra. Sampayo rentas por encima de los montos máximos permitidos para la unidad; y (2) ¿Existen condiciones en la unidad que justifiquen una reducción de ese renta máxima y, de ser

—

así, por qué período y en qué monto total? Para resolver estas cuestiones, en primer lugar, debe determinarse el importe máximo legal de la renta con arreglo a la CSFRA sin tener en cuenta la cuestión de las condiciones de la unidad. Una vez determinado esto, se puede determinar si es posible una reducción de la renta por otros motivos (como el pago de los servicios públicos o las condiciones de la unidad).

I. Renta de la unidad

A. Incumplimiento del requisito de retroceso:

La tenencia de la unidad por parte de la demandante comenzó en 2010. Antes de la fecha efectiva de diciembre de 2016 de la CSFRA, la renta cobrada por la unidad era de \$1,850.00 por mes, habiendo sido aumentado por los predecesores en interés del demandado el 1 de septiembre de 2016 de \$1,700.00 por mes. El 1 de agosto de 2018, los predecesores en interés del demandado aumentaron la renta de la unidad nuevamente, a \$1,917.00 por mes. Se mantuvo en ese nivel hasta la fecha de la audiencia.

La renta mensual actual de \$1,917.00 es ilegal. A partir de la fecha de entrada en vigor de la CSFRA, las rentas de todas las unidades cubiertas por la CSFRA debían retrotraerse (reducirse) al monto de la renta realmente cobrada por la unidad de renta el 19 de octubre de 2015. CSFRA §§1702 subd. (b)(1). La renta cobrada por la unidad en la fecha de retroceso de octubre de 2015 no era de \$1,850.00; era sólo de \$1,700.00 por mes. Por lo tanto, a partir de la fecha de vigencia de la CSFRA, se suponía que la renta de la unidad se reduciría de \$1,850.00 a \$1,700.00 por mes. A pesar de esto, el 1 de enero de 2017, la renta mensual cobrada por la unidad por los predecesores en interés del demandado seguía siendo de \$1,850.00, una cantidad que era \$150.00 (8.8%) más que la renta legal máxima para la unidad.

Además de este monto de renta excesiva, el 1 de agosto de 2018, el predecesor en interés del demandado aumentó la renta de la unidad a \$ 1,917.00 por mes. Después del 1 de septiembre de 2017, sin embargo, cualquier aumento de renta para cualquier unidad de renta cubierta por la CSFRA sólo podría tomarse de acuerdo con las disposiciones de la CSFRA. *Idem*, § 1706(a). Estas disposiciones exigen el cumplimiento sustancial de las disposiciones de la CSFRA como

condición para cualquier aumento de la renta, incluido el cumplimiento del requisito de retroceso de la CSFRA. Véase CSFRA §1707(f) [no se permite ningún aumento de la renta a menos que el propietario cumpla sustancialmente la ordenanza y los reglamentos vigentes]; Reglamento de la CSFRA Cap. 12, ¶ B [el incumplimiento de la obligación de retroceder la renta y reembolsar las rentas excesivos constituye un incumplimiento sustancial de la CSFRA]. Debido a que el predecesor en interés del demandado no estaba en cumplimiento sustancial debido a que no retrocedió la renta de la unidad, no tenía derecho a tomar el ajuste general anual de 2018 del 3.6%. CSFRA § 1707(a). A pesar de esto, los predecesores en interés del demandado aumentaron la renta de la unidad a \$1,917.00 por mes de la ya renta mensual ilegal de \$1,850.00, el aumento de renta del 3.6% al que de otro modo podrían haber tenido derecho pero no lo tuvieron debido al incumplimiento sustancial con la CSFRA y su requisito de retroceso.

Los demandados compraron la unidad a su propietario predecesor en 2022. En ese momento, la renta de la unidad seguía siendo de \$1,917.00 por mes. Como la renta no se redujo, el demandado, por lo tanto, continuó con el incumplimiento de retroceso de renta de los predecesores del demandado en interés y el cobro de renta en exceso de la renta legal máxima de \$1,700.00 para la unidad.

El representante de MVCCC, el Sr. Chen, testificó su opinión de que la renta actual era menor de lo que MVCCC hubiera podido cobrar como renta por la unidad; específicamente, sostuvo que MVCCC podía cobrar \$2,148.00 al mes como renta. Este testimonio refleja una falta de comprensión de (1) las consecuencias del incumplimiento de la CSFRA y su aplicabilidad a los propietarios sucesores en interés como MVCCC; y (2) el impacto en un nuevo propietario del incumplimiento de su propietario predecesor de tomar ajustes generales anuales.

En primer lugar, el nivel de renta de la unidad ha sido excesivo y, por lo tanto, ilegal, desde enero de 2017. No se ha permitido (ni se permitirá) ningún tipo de aumento de la renta de la unidad a partir de 1,700 dólares al mes hasta que se le reembolsen todos las rentas pagadas por la demandante por encima de esa cantidad desde el 1 de enero de 2017. En segundo lugar, la CSFRA establece que "La capacidad de acumular e imponer aumentos de renta no

implementados no se trasladará al propietario sucesor en caso de cambio de titularidad de la unidad de renta." CSFRA § 1707 subd. (d) La conducta de los predecesores en interés del demandado de no imponer un aumento de renta después de 2018 es, por lo tanto, legalmente irrelevante para el cálculo de la renta máxima legal que MVCCC puede cobrar por la unidad hoy.

Reconociendo que los demandados no recibieron personalmente todos las rentas excedentes que deben ser reembolsados a la demandante porque sólo han sido propietarios de la unidad desde 2022, son, no obstante, responsables de la totalidad del reembolso requerido a la Sra. Sampayo. La CSFRA define "propietario" como "Un propietario, arrendador, subarrendador o cualquier otra persona con derecho a recibir renta por el uso y ocupación de cualquier unidad de renta, o un agente, representante, predecesor o sucesor de cualquiera de los anteriores". CSFRA §1702(i) [Énfasis añadido] Como tal, la obligación legal de un propietario actual ante un inquilino en virtud de la CSFRA de reembolsar los sobrecargos que excedan la renta legal es clara, incluso si dichos sobrecargos fueron cobrados por un propietario predecesor. *Véase* CSFRA §1714(a).⁶

Por lo tanto, la peticionaria tiene derecho a que se le reembolsen los pagos de renta que realizó en exceso desde el 1 de enero de 2017 hasta la actualidad: 150.00 dólares mensuales desde el 1 de enero de 2017 hasta el 31 de marzo de 2017 y desde el 1 de junio de 2017 hasta el 31 de julio de 2018; y 217.00 dólares mensuales desde el 1 de agosto de 2018 hasta la actualidad.

⁶ El demandado puede disponer de recursos civiles que mitiguen el impacto financiero de esta decisión contra su vendedor si la aplicabilidad de la CSFRA no le hubiera sido revelada como exige la ley. La pregunta 17(B) del cuestionario sobre la propiedad del vendedor, utilizado por la Asociación de Agentes Inmobiliarios de California junto con la declaración de revelación de transferencia de bienes inmuebles (TDS), exige que un vendedor revele si alguna ley de control de rentas rige la operación de una propiedad que se está vendiendo. El demandado no presentó una copia de sus divulgaciones, a pesar de la orden de este Oficial de Audiencia de que lo hiciera, lo que impide determinar si el demandado tenía conocimiento de los requisitos de la CSFRA y su aplicabilidad a la unidad. Sin embargo, MVCCC fue representada en su compra del edificio que contiene la unidad por el Sr. Chen, quien testificó haber intermediado en la compra y/o venta de múltiples edificios de 1-4 unidades residenciales en la Ciudad de Mountain View. MVCCC, a través de su agente, conocía o debería haber conocido la CSFRA y su aplicabilidad a la unidad independientemente de cualquier conducta de su vendedor.

A. Primas de seguro de renta

A partir de 2016, el predecesor en interés del demandado (InTempus) impuso el requisito de que la peticionaria obtuviera un seguro de inquilino. Según la Sra. Sampayo, un inquilino podía realizar un pago mensual al propietario si no obtenía su propia póliza de seguro. Según la Sra. Sampayo, como no tenía su propio seguro, hizo este pago mensual (15.00 dólares al mes) a InTempus hasta 2022, momento a partir del cual obtuvo su propia póliza de seguro de inquilinos y dejó de hacer pagos mensuales al entonces propietario.

Si el propietario le hubiera *exigido* a la Sra. Sampayo que pagara un seguro *al propietario* (en lugar de elegir hacerlo en lugar de obtener su propia póliza de seguro), sería indiscutible que los montos que pagó mensualmente a InTempus por el seguro de inquilinos a partir del 1 de enero de 2017 eran "renta" y, por lo tanto, excedían la renta mensual legal máxima de la unidad. La sección 1702(b) de la CSFRA define "renta" como, en la parte pertinente:

Todos los pagos periódicos y todas las contraprestaciones no monetarias... en virtud de un contrato de renta de vivienda relativo al uso u ocupación de una unidad de renta y de los locales y servicios de vivienda correspondientes, incluidos todos los pagos y contraprestaciones exigidos o abonados en concepto de aparcamiento, cargos por servicios públicos, animales domésticos, mobiliario y/o subarriendo.

En este caso, sin embargo, la Sra. Sampayo no estaba *obligada* a efectuar un pago *al propietario* como contraprestación por la ocupación de la unidad. La Sra. Sampayo testificó que era libre de obtener su propia póliza de seguro. La Sra. Sampayo eligió no hacerlo hasta el 1 de enero de 2022. La naturaleza voluntaria del pago al propietario hace que la cuestión de si el pago del seguro era "renta excesiva". Se trata de una cuestión jurídica más complicada de lo que sería en caso contrario. Y ello por dos razones.

En primer lugar, el artículo 827(a) del Código Civil permite al propietario de un inmueble

⁷ El cuaderno de trabajo de la peticionaria para su Petición A muestra que, en dos meses (abril y mayo de 2017) durante este período relevante, pagó una cantidad diferente a la renta contractual de \$1,850.00. En abril de 2017, la Sra. Sampayo pagó menos de \$1,850.00 y en mayo de 2017, la Sra. Sampayo pagó \$2.00 en exceso de la renta contractual de \$1,850.00.

modificar las condiciones de un contrato de arrendamiento previa notificación con la debida antelación. La CSFRA, que regula los niveles de renta y los desalojos, no dice nada sobre la facultad del propietario de cambiar *otras condiciones del contrato de renta* que no afecten a ninguno de los dos aspectos. Por lo tanto, sigue rigiendo el artículo 827 del Código Civil, que permite al propietario modificar las condiciones de un contrato de renta cuando no se vean afectadas ni la cuantía de la renta ni las disposiciones sobre desalojo del contrato.

En segundo lugar, incluso cuando un contrato de renta establece que el inquilino debe obtener un seguro de renta, incluso que debe hacerlo, es poco probable que esto pueda aplicarse como un pacto contra un inquilino residencial en una jurisdicción controlada por los desalojos como Mountain View. El hecho de no obtener un seguro de renta si así lo exige el contrato de arrendamiento es, de hecho, un incumplimiento del contrato de arrendamiento que teóricamente constituye una "causa justificada" para el desalojo si no se subsana, los tribunales que se han enfrentado a desalojos basados en la supuesta falta de obtención de un seguro de renta por parte de un inquilino han concluido en más de una ocasión que el seguro de renta es en *beneficio del inquilino* y no del propietario. Por lo tanto, la no contratación del seguro no constituye un incumplimiento grave. Véase, por ejemplo, Nivo I LLC v. Antunez, (2013) 217 Cal.App.4th Supp. 1, 5; Boston LLC v. Juarez, (2016) 245 Cal.App.4th 75, 87-88. Estos casos significan efectivamente que los pagos del seguro de renta no son una "contraprestación" (*también conocida como renta*) que deba pagarse (al propietario o de otro modo) *como condición para el uso y/u ocupación de una unidad de renta por parte de un inquilino*.

Sin embargo, las primas de seguro pagadas por la Sra. Sampayo a InTempus eran pagos por un "servicio de vivienda" en el sentido de la CSFRA. El servicio de vivienda era un seguro para inquilinos. Mientras que la Sra Sampayo estaba realizando los pagos a InTempus por el motivo expuesto, el predecesor en interés del demandado tenía la obligación contractual de proporcionar cobertura de siniestros a partir de su propia póliza (que, presumiblemente, es para lo que se utilizaba el pago mensual de 15.00 dólares) si hubiera surgido la necesidad de hacerlo.

Sin embargo, es indiscutible que este servicio de vivienda no existía en la fecha de

retroceso del 19 de octubre de 2015. La CSFRA no resuelve completamente la cuestión de cómo debe ajustarse el "renta máxima legal" debido a la adición por parte de un propietario de *nuevos* servicios de vivienda a los inquilinos después de la fecha de entrada en vigor. Sin embargo, sí la aborda indirectamente: la CSFRA permite a un propietario solicitar un ajuste al alza de la renta por el aumento de los servicios de vivienda a través del proceso de petición si es necesario para preservar la rentabilidad justa del propietario. Véase CSFRA § 1710(a)(2). La política pública general reflejada en la CSFRA (la estabilización de las rentas mediante la eliminación de los aumentos de renta que no son necesarios para proporcionar al propietario un rendimiento justo de la inversión y la reducción de las rentas en general para proteger a los inquilinos de las fuerzas excesivas del mercado), por lo tanto, apoya la conclusión de que, si bien InTempus podía, legalmente, imponer un nuevo requisito de seguro de inquilinos en 2016, no podía cobrar dinero por encima de la renta legal máxima aplicable de sus inquilinos sin una petición aprobada que le autorizara a hacerlo.

Dado esto, cada pago mensual realizado por la Sra. Sampayo directamente a InTempus por el seguro representó un aumento no autorizado en la "renta". Por lo tanto, todos los pagos mensuales del seguro realizados por la Sra. Sampayo desde el 1 de mayo de 2019 hasta el 1 de enero de 2022 deben serle reembolsados por exceder la renta legal máxima de la unidad. Estos pagos ascienden a un total de 495 dólares.⁸

II. Condición de la unidad como base para la reducción

La petición consolidada también busca una reducción de la renta máxima legal debido a que el demandado no reparó los defectos de la unidad, y hubo una disminución de los servicios

⁸ En la hoja de cálculo B de su petición, la Sra. Sampayo también incluyó un cargo de 1.95 dólares al mes en concepto de "servicios de vivienda" que, según ella, superaba la renta máxima legal. Sin embargo, una de las explicaciones narrativas de su petición revela que el propietario sólo cobraba estos \$1.95 si el inquilino optaba por efectuar los pagos a InTempus por Internet. No hubo ningún testimonio durante la vista de que el propietario exigiera pagos en línea. La hoja de cálculo también muestra que, al menos en varios meses, esta tasa no se pagó en absoluto, presumiblemente porque el pago de la renta ese mes se hizo en persona. Dado que se trata de una tasa por un servicio que no tiene nada que ver con el arrendamiento propiamente dicho, este Oficial de Audiencia se niega a ordenar su devolución.

de vivienda para la unidad. La CSFRA permite que un inquilino presente una petición solicitando un ajuste a la baja de la renta si su propietario no ha "mantenido una unidad de renta de conformidad con los códigos de salud y seguridad y de construcción vigentes, incluidos, entre otros, los artículos 1941.1 y siguientes del Código Civil y los artículos 17920.3 y 17920.10 del Código de Salud y Seguridad...". Véase CSFRA §1710 subd. (b)(1). El incumplimiento de estas condiciones se considera un aumento de la renta a efectos de la CSFRA. *Id.* Para que prospere una petición de este tipo, el inquilino debe demostrar que el propietario ha recibido una notificación razonable de las condiciones que hacen que la renta no cumpla los requisitos de habitabilidad. Véase CSFRA §1710 subd. (b)(2).

A. Intrusión de agua:

La razón principal de la peticionaria para solicitar una reducción de la renta (y el reembolso de una parte de las rentas pagadas durante el período comprendido entre diciembre de 2022 y la fecha de la petición) fueron los importantes daños causados por el agua en el segundo dormitorio de la unidad, que comenzaron durante las fuertes lluvias estacionales de finales de 2022, y el hecho de que el propietario no los reparara. Las fotografías presentadas por la peticionaria en apoyo de su petición muestran daños sustanciales en el techo, las paredes y el suelo del dormitorio afectado. [Estos daños fueron confirmados por una inspección realizada en junio de 2023 [véase la **prueba HO-6**]. MVCCC admitió durante la audiencia que no había hecho ninguna reparación a la unidad, pero justificó esto en varias razones alegadas: (1) que era posible que las reparaciones requirieran trabajo estructural que tenía que hacerse con permisos y que probablemente requeriría que la peticionaria desocupara la unidad; (2) que el cónyuge de la peticionaria, el co-inquilino Héctor Balmacera, había emprendido un "arreglo" al problema con la unidad para detener el daño causado por el agua; y (3) que se había hecho una oferta de compra al propietario.

El peso abrumador de las pruebas, tanto testimoniales como documentales, confirma que la unidad no cumplió el requisito de que las habitaciones habitables no tengan humedad "hasta el punto de poner en peligro la vida, la integridad física, la salud, la propiedad, la seguridad o el

bienestar del público o de sus ocupantes." Código Civil §1941.1 subd. (a)(1); Código de Salud y Seguridad §17920.3 subd. (a)(11). Es indiscutible que existe una importante filtración de agua en la segunda recámara de la unidad, así como daños que han llegado al punto de que la hija de la peticionaria no puede dormir ahí o utilizar esa habitación para los fines previstos. El testimonio indiscutible fue que, incluso para mitigar parcialmente la humedad en ese dormitorio, se necesitaron calefactores y se dejaron las ventanas abiertas, pero que, no obstante, la habitación seguía teniendo un olor y una humedad considerables. La Sra. Sampayo también estableció por preponderancia de la evidencia que la unidad carecía, en la segunda recámara, de "pisos en buen estado" y "protección contra el clima deficiente" al grado de que se habían desarrollado peligros estructurales, tales como pintura y estuco descascarados y caídos, y piso combado, Esto también viola los dictados de la ley. Código Civil §1941.1(a)(8); Código de Salud y Seguridad 17920.3 subd. (b)(2) y subd. (g).

La peticionaria también demostró mediante una preponderancia de la evidencia que el demandado MVCCC tuvo amplio aviso de las condiciones y no las reparó. Aunque el representante de MVCCC alegó diversas excusas para no haberlo hecho, ninguna de ellas es suficiente. Por ejemplo, confiar en que un inquilino emprenda un "arreglo" temporal para resolver un problema grave de habitabilidad transfiere indebidamente al propietario su deber de mantener una unidad de renta en condiciones de habitabilidad. Código Civil §1941.1. Aunque MVCCC testificó que las reparaciones *pueden* requerir un contratista con licencia y reparaciones estructurales, no presentó ninguna prueba de que había hecho algún intento de contratar realmente a un contratista o de otro modo emprender la diligencia debida necesaria para establecer que un contratista con licencia o reparaciones estructurales *eran* de hecho un impedimento para reparar la unidad. Del mismo modo, el deseo de MVCCC de retirar la unidad del mercado de renta no obvia su obligación permanente de proporcionar una unidad cuyo estado cumpla con la sección 1941.1 del Código Civil, la sección 17920.3 del Código de Salud y Seguridad y la CSFRA.

Según el testimonio no controvertido en la audiencia, el dormitorio inutilizable representa

el 25% del espacio habitable de la unidad. Por lo tanto, es apropiada una reducción inicial del 25% en la renta legal máximo de la unidad (de \$1,700 por mes a \$1,275.00 por mes) a partir de diciembre de 2022 hasta el momento en que la unidad esté completamente reparada.

B. Eliminación de los servicios de jardinería:

La peticionaria también estableció a través del testimonio que, antes de la adquisición de la propiedad por parte de MVCCC, el propietario predecesor había proporcionado servicios de jardinería en todas las áreas comunes semanalmente. La Sra. Sampayo testificó que, inicialmente, después de la transferencia de la propiedad a MVCCC, el servicio de jardinería se redujo inicialmente a quincenal/ cada dos semanas, pero que, a partir de la fecha de la petición y en la actualidad, ya no hay ningún servicio de jardinería proporcionado por el demandado. El demandado no aportó ningún testigo pericial ni ningún testimonio en la vista para rebatir este testimonio.

La CSFRA es clara al afirmar que "Una disminución de los servicios o del mantenimiento de la vivienda... más allá del desgaste ordinario, sin una reducción correspondiente de la renta, se considera un aumento de la renta". CSFRA, §1710(c). Como MVCCC no redujo la renta de la unidad después de su decisión de poner fin a los servicios de jardinería, el "aumento" efectivo en la renta debido a esa decisión (a través de una disminución en el mantenimiento/servicios de vivienda) da derecho a la peticionaria a recuperar el valor perdido de esos servicios de vivienda/mantenimiento a través de su petición de ajuste a la baja.

La cuestión es qué cantidad de ajuste a la baja es apropiada para esta reducción en los servicios. Este Oficial de Audiencia considera que la reducción solicitada por la peticionaria (\$50.00 por mes) por esta disminución de los servicios es apropiada, incluso modesta, ya que representa menos del 3% de la renta legal máxima de la unidad. Por lo tanto, el nivel máximo de renta de \$1,275.00 analizada *supra* debe reducirse en \$50.00 adicionales por cada mes desde agosto de 2022 hasta la fecha de la audiencia (a \$1,225.00) y continuando hasta que se restablezcan los servicios de jardinería preexistentes.

C. Fugas en el garaje:

Según la petición, a partir de noviembre de 2021, el tejado de la cochera del complejo en el que se encuentra la unidad empezó a tener goteras y a gotear alquitrán. La cochera fue inspeccionada como parte de una inspección general de la propiedad por la Ciudad de Mountain View en junio de 2023. El informe escrito que siguió a la inspección identifica daños significativos causados por el agua en el tejado de la cochera, así como podredumbre seca, y exige su reparación [HO-5.] Las fotografías presentadas por la peticionaria confirman que el tejado y la pared trasera de la cochera sufren daños causados por el agua. [T-11.]

Sin embargo, una cochera no es una habitación habitable. Por lo tanto, no entra dentro de la prohibición contra la humedad contenida en el Código de Salud y Seguridad. *Véase el Código de Salud y Seguridad*, §17920.3 subd. (a). Además, la demandante no presentó ninguna prueba de que la sustancia que goteaba del techo sobre su coche (y otros) fuera alquitrán. Sin duda, las fotografías presentadas por la Sra. Sampayo en apoyo de la petición muestran un desarrollo significativo de algas/ líquenes en el borde del tejado de la cochera y daños significativos causados por el agua. Pero no apoyan la afirmación de que el alquitrán, o cualquier otra cosa más grave que el agua descolorida por la suciedad y las algas, está goteando desde el techo de la cochera.

La garantía implícita de habitabilidad de las unidades de renta "no exige que el propietario garantice que los locales rentados estén en perfectas condiciones estéticas". Green v. Superior Court, (1974) 10 Cal. 3d 616, 629. La Sra. Sampayo no demostró que la gotera en la cochera, un área no destinada a ser habitada, alcanzara un nivel de gravedad que constituyera un incumplimiento de la garantía de habitabilidad. Artículo 1941.1 del Código Civil. Además, el testimonio de la Sra. Sampayo confirmó que seguía utilizando la cochera a pesar de la inconveniencia de tener que limpiar su coche más a menudo. Su admisión de que sigue utilizando la cochera también significa, *a fortiori*, que no satisfizo su carga de la prueba para establecer que había experimentado una "disminución de los servicios de vivienda" en el sentido de la CSFRA debido al estado del tejado de la cochera.

D. Aumento del coste de la calefacción:

La peticionaria también presentó pruebas irrefutables de que, para mitigar las condiciones en el segundo dormitorio de la unidad , utilizó calefactores para ayudar a secar el suelo y la habitación. Esto incrementó sus gastos por servicios públicos en un importe total de 190.06 dólares entre el 30 de noviembre de 2022 y la presentación de la petición el 26 de mayo de 2023. La petición solicita la recuperación de este importe adicional.

A diferencia de los pagos en exceso de la renta pagados por la peticionaria, el aumento en los gastos de servicios públicos son daños y perjuicios, es decir, fondos no pagados directamente al propietario, sino a un tercero (PG&E). Si bien es cierto, y fue indiscutible, que de no haber sido por la falta de mantenimiento de la unidad por parte del propietario, la Sra. Sampayo no habría incurrido en estos mayores gastos de servicios públicos, también es cierto que la CSFRA no contiene disposiciones que permitan una recuperación por daños y perjuicios (a diferencia de la restitución, la compensación y las medidas cautelares) en el contexto del proceso de audiencia. Dado que el Comité de Viviendas de Renta de Mountain View no ha sido autorizado para proporcionar una reparación de daños y perjuicios (*véase* la sección 1709 de la CSFRA) y que dicha reparación no resulta evidente a través de una revisión de los estatutos de Mountain View, este Oficial de Audiencia considera que no tiene autoridad para ordenar al demandado que reembolse los costes de servicios públicos en exceso incurridos por la peticionaria que fueron pagados a terceros. Por lo tanto, la peticionaria no puede recuperar estas cantidades adicionales a través del proceso de petición; en su lugar, debe tratar de recuperarlas (si lo desea) en una acción judicial de menor cuantía contra su propietario.

SOLICITUD

Dadas las pruebas y argumentos recibidos antes, durante y después de la audiencia, y apareciendo buena causa, por la presente se **ORDENA** lo siguiente:

1. Se **CONSIDERA** que la peticionaria ha satisfecho su carga de la prueba para demostrar, mediante una preponderancia de la evidencia, que el demandado (y su propietario predecesor) violó la CSFRA al exigir y aceptar una renta por el uso y ocupación de la unidad, y servicios de vivienda en exceso de la renta máxima legal para la unidad, según se calcula

conforme a la CSFRA para unidades que no han cumplido con el requisito de retroceso de la CSFRA.

2. **Se CONSIDERA**, además, que la demandante ha satisfecho su carga de la prueba para demostrar, mediante una preponderancia de la evidencia, que a partir del 1 de septiembre de 2022, el demandado redujo (y posteriormente eliminó) los servicios de vivienda proporcionados previamente a la unidad sin una reducción correspondiente en la renta, en violación de la CSFRA.

3. Asimismo, **SE CONSIDERA** que la demandante ha cumplido con la carga de la prueba de demostrar, mediante una preponderancia de la evidencia, que a partir de noviembre de 2022, el demandado no proporcionó las reparaciones necesarias a la unidad para hacer frente a la intrusión de agua en la unidad -y subsecuentes daños a la misma- y que el demandado violó la garantía implícita de habitabilidad en violación del Código Civil §1941.1 y del Código de Salud y Seguridad §17920.3.

4. **Se CONSIDERA** además que, para los meses comprendidos entre el 1 de mayo de 2019 y enero de 2022, la demandante ha satisfecho su carga de la prueba para demostrar, mediante una preponderancia de la evidencia, que pagó \$15.00 mensuales por un seguro de inquilinos que el predecesor del demandado no estaba autorizado a cobrarle porque no había solicitado ni obtenido primero la aprobación de la División de Estabilización de Renta para hacerlo.

5. **Se CONSIDERA** además que la peticionaria no cumplió con su carga de la prueba para demostrar que el predecesor del demandado violó la CSFRA al implementar un cargo de \$1.95 por mes durante los meses de enero de 2017 a junio de 2022 por el privilegio de que los inquilinos realicen pagos de renta en línea.

6. **Se CONSIDERA**, además, que la peticionaria no cumplió con su carga de la prueba para establecer que la condición dañada de la cochera de la unidad violó la garantía de habitabilidad o que ella experimentó una disminución en los servicios de vivienda debido a esa condición.

7. Asimismo, se **CONSIDERA** que, si bien la peticionaria incurrió en gastos

adicionales de servicios públicos para mitigar el incumplimiento por parte del demandado de la garantía de habitabilidad, el reembolso de estos gastos no se ordena adecuadamente en el proceso de audiencia administrativa, sino que son daños y perjuicios que pueden ser reclamados por la peticionaria ante un tribunal de reclamaciones de menor cuantía si así lo desea.

8. Por lo tanto, **SE CONSIDERA** que la renta legal máxima cobrable por la unidad fue de \$1,700 por mes desde el inicio de la CSFRA en 2016 hasta el 31 de agosto de 2022, debido al incumplimiento del demandado (y su predecesor) con el requisito de renta retroactiva de la CSFRA y su cobro de rentas superiores a ese nivel de renta máxima.

9. Además, **SE CONSIDERA** que la renta cobrable por la unidad a partir de septiembre de 2022 debe reducirse en \$50 por mes (a \$1,650.00) debido a la reducción y posterior eliminación por parte del demandado de los servicios de vivienda existentes a partir de la fecha de entrada en vigencia de la CSFRA sin una reducción correspondiente de la renta.

10. Además, **SE CONSIDERA** que la renta legal máxima de la unidad (\$1,700) debe reducirse, a partir del 1 de diciembre de 2022, en un 25% (\$425.00) por mes debido a que el demandado, después de la notificación, no cumplió con la garantía de habitabilidad de la unidad.

11. Asimismo, se **CONSIDERA** que la tasación y el cobro por parte del demandado (y de sus predecesores) de cualquier suma que exceda la renta máxima legal de la unidad (incluidas las sumas cobradas por sus predecesores en interés) por cada uno de los períodos establecidos anteriormente violó la CSFRA y debe ser reembolsada a la Sra. Sampayo.

12. Por lo tanto, **SE ORDENA** que el demandado reembolse a la demandante la suma de \$2,730.67, calculada de la siguiente manera: \$150.00 por mes (el monto por el cual la renta cobrada por la unidad excedió la renta legal máxima de \$1,700) por los meses del 1 de enero de 2017 al 31 de marzo de 2017 y del 1 de junio de 2017 al 31 de julio de 2018, un total de 17 meses; más un reembolso de un excedente de \$28.67 por el mes de abril de 2017 y un excedente de \$152.00 por el mes de mayo de 2017.

13. Se **ORDENA** además que el demandado reembolse a la demandante la suma adicional de \$14,322, que representa un reembolso de \$217.00 por mes, monto por el cual la renta

cobrada por la unidad excedió la renta legal máxima de \$1,700 por el periodo comprendido entre el 1 de agosto de 2018 hasta el 31 de enero de 2024 (66 meses).

14. Se **ORDENA** además que, debido a su reducción de los servicios de alojamiento para la unidad sin una disminución correspondiente de la renta, el demandado reembolse a la demandante la suma adicional de \$850.00, lo que representa un reembolso de \$50 por mes por el periodo comprendido entre el 1 de septiembre de 2022 y la fecha de esta decisión.

15. Se **ORDENA** además que, debido a su incumplimiento de la garantía de habitabilidad de la unidad, el demandado reembolse a la Sra. Sampayo la suma adicional de \$5,950.00, que representa una reducción del 25% de la renta (\$425.00 por mes), por los 14 meses entre diciembre de 2022 y la fecha de esta decisión.

16. Se **ORDENA** además que el demandado reembolse a la demandante la suma adicional de \$495.00, que representa el reembolso de los \$15.00 mensuales que la demandante pagó al predecesor en interés del demandado por concepto de pagos de seguro de renta.

17. Por lo tanto, **SE ORDENA** que el demandado reembolse a la demandante la suma total de \$24,347.67, más cualquier suma adicional que exceda la renta legal vigente de \$1,225.00 por la unidad que pueda haber sido pagada por la Sra. Sampayo después del 31 de enero de 2024. Si existe una disputa fáctica entre la peticionaria y los demandados sobre la cantidad que debe reembolsarse conforme a esta disposición, no se requerirá que la peticionaria presente una nueva petición, sino que podrá solicitar a la División de Estabilización de Renta que reabra este procedimiento y programe una audiencia de cumplimiento relacionada con este asunto en la que las pruebas y los argumentos puedan ser evaluados por este Oficial de Audiencia.

18. Se **ORDENA** además que si la Sra. Sampayo no recibe el pago total del demandado de la devolución de \$24,347.67 reflejada en esta orden antes del 28 de febrero de 2024 o dentro de los treinta días siguientes a la fecha en que esta decisión sea definitiva, lo que ocurra más tarde, la Sra. Sampayo tendrá derecho a retener sus pagos de renta hasta el momento en que haya retenido un total de \$24,347.67 (menos cualquier suma que el demandado le haya pagado directamente de conformidad con esta orden. La Sra. Sampayo puede remitirse al Anexo 1

de la presente decisión, el Programa de Créditos recomendado, en el caso de que deba retener el pago de la renta para recuperar las sumas que se le conceden en la presente decisión.

19. Además, **SE ORDENA** que la renta legal máxima de la unidad sea de \$1,225.00 por mes (lo que representa una reducción de \$475.00 por mes debido a la falta de habitabilidad de la unidad y a la eliminación de los servicios de vivienda por parte del demandado con respecto al máximo anterior de \$1,700 por mes).

20. **Se ORDENA** además que la renta máxima legal de la unidad siga siendo de \$1,225.00 por mes hasta el momento en que (a) el demandado corrija todos los daños existentes en el segundo dormitorio de la unidad (incluyendo pero no limitado a aquellas reparaciones ordenadas por la Ciudad de Mountain View de conformidad con su informe de inspección del 2 de junio de 2023); (b) el demandado restablezca los servicios de jardinería al nivel que existía antes del 1 de septiembre de 2022; (c) el demandado cumpla de manera sustancial con la CSFRA y (d) después de que se logre el cumplimiento sustancial de esta orden y de la CSFRA, el demandado emita una notificación de aumento de renta que cumpla con los requisitos de la ley estatal y la CSFRA en cuanto al monto y el momento en que se entrega el aumento a la Sra. Sampayo y hasta que el periodo de notificación haya expirado.

21. Cualquier aumento futuro en la renta de la unidad que el demandado desee implementar después de que cumpla sustancialmente con esta orden, se calculará como un porcentaje de la renta máxima legal de \$1,700 que se puede cobrar después de que el demandado cumpla plenamente con esta orden. Se les recuerda a los demandados que, de conformidad con la sección 1707 subd (b) de la CSFRA, se les prohíbe incluir, en cualquier aumento futuro de la renta, cualquier ajuste general anual que se haya acumulado antes de que ellos fueran propietarios, pero que no haya sido implementado legalmente por su(s) propietario(s) predecesor(es).

22. **Se ORDENA** además que si surge alguna controversia sobre si alguna de las partes ha incumplido esta decisión, cualquiera de las partes podrá solicitar una audiencia de cumplimiento de conformidad con el Reglamento de la CSFRA, cap. 5, sección J (1).

ASÍ SE ORDENA.

Fecha: 25 de enero de 2024

Renee Glover Chantler

Decisión del Oficial de Audiencia sobre la renta base

Mes/año de pago de la renta	Renta real pagada por la vivienda	Servicios públicos reales pagados	Renta legal
10/2015	\$ 1,700.00	\$ -	\$ 1,700.00
RENTA BASE		\$ 1,700.00	

Decisión del Oficial de Audiencia sobre la renta ilegal

Mes/año de pago de la renta	Renta real pagada por la vivienda	Servicios públicos reales pagados	Servicios adicionales reales pagados	Renta legal	Pagos en exceso del demandante
1/2017	\$ 1,850.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 150.00
2/2017	\$ 1,850.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 150.00
3/2017	\$ 1,850.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 150.00
4/2017	\$ 1,728.67	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 28.67
5/2017	\$ 1,852.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 152.00
6/2017	\$ 1,850.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 150.00
7/2017	\$ 1,850.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 150.00
8/2017	\$ 1,850.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 150.00
9/2017	\$ 1,850.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 150.00
10/2017	\$ 1,850.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 150.00
11/2017	\$ 1,850.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 150.00
12/2017	\$ 1,850.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 150.00
1/2018	\$ 1,850.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 150.00
2/2018	\$ 1,850.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 150.00
3/2018	\$ 1,850.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 150.00
4/2018	\$ 1,850.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 150.00
5/2018	\$ 1,850.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 150.00
6/2018	\$ 1,850.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 150.00
7/2018	\$ 1,850.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 150.00
8/2018	\$ 1,917.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 217.00
9/2018	\$ 1,917.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 217.00
10/2018	\$ 1,917.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 217.00
11/2018	\$ 1,917.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 217.00
12/2018	\$ 1,917.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 217.00
1/2019	\$ 1,917.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 217.00
2/2019	\$ 1,917.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 217.00
3/2019	\$ 1,917.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 217.00
4/2019	\$ 1,917.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 217.00
5/2019	\$ 1,917.00	\$ -	\$ 15.00	\$ 1,700.00	\$ 232.00
6/2019	\$ 1,917.00	\$ -	\$ 15.00	\$ 1,700.00	\$ 232.00
7/2019	\$ 1,917.00	\$ -	\$ 15.00	\$ 1,700.00	\$ 232.00
8/2019	\$ 1,917.00	\$ -	\$ 15.00	\$ 1,700.00	\$ 232.00
9/2019	\$ 1,917.00	\$ -	\$ 15.00	\$ 1,700.00	\$ 232.00
10/2019	\$ 1,917.00	\$ -	\$ 15.00	\$ 1,700.00	\$ 232.00
11/2019	\$ 1,917.00	\$ -	\$ 15.00	\$ 1,700.00	\$ 232.00
12/2019	\$ 1,917.00	\$ -	\$ 15.00	\$ 1,700.00	\$ 232.00
1/2020	\$ 1,917.00	\$ -	\$ 15.00	\$ 1,700.00	\$ 232.00
2/2020	\$ 1,917.00	\$ -	\$ 15.00	\$ 1,700.00	\$ 232.00
3/2020	\$ 1,917.00	\$ -	\$ 15.00	\$ 1,700.00	\$ 232.00
4/2020	\$ 1,917.00	\$ -	\$ 15.00	\$ 1,700.00	\$ 232.00
5/2020	\$ 1,917.00	\$ -	\$ 15.00	\$ 1,700.00	\$ 232.00
6/2020	\$ 1,917.00	\$ -	\$ 15.00	\$ 1,700.00	\$ 232.00
7/2020	\$ 1,917.00	\$ -	\$ 15.00	\$ 1,700.00	\$ 232.00
8/2020	\$ 1,917.00	\$ -	\$ 15.00	\$ 1,700.00	\$ 232.00
9/2020	\$ 1,917.00	\$ -	\$ 15.00	\$ 1,700.00	\$ 232.00
10/2020	\$ 1,917.00	\$ -	\$ 15.00	\$ 1,700.00	\$ 232.00
11/2020	\$ 1,917.00	\$ -	\$ 15.00	\$ 1,700.00	\$ 232.00
12/2020	\$ 1,917.00	\$ -	\$ 15.00	\$ 1,700.00	\$ 232.00
1/2021	\$ 1,917.00	\$ -	\$ 15.00	\$ 1,700.00	\$ 232.00
2/2021	\$ 1,917.00	\$ -	\$ 15.00	\$ 1,700.00	\$ 232.00
3/2021	\$ 1,917.00	\$ -	\$ 15.00	\$ 1,700.00	\$ 232.00
4/2021	\$ 1,917.00	\$ -	\$ 15.00	\$ 1,700.00	\$ 232.00
5/2021	\$ 1,917.00	\$ -	\$ 15.00	\$ 1,700.00	\$ 232.00
6/2021	\$ 1,917.00	\$ -	\$ 15.00	\$ 1,700.00	\$ 232.00
7/2021	\$ 1,917.00	\$ -	\$ 15.00	\$ 1,700.00	\$ 232.00
8/2021	\$ 1,917.00	\$ -	\$ 15.00	\$ 1,700.00	\$ 232.00
9/2021	\$ 1,917.00	\$ -	\$ 15.00	\$ 1,700.00	\$ 232.00
10/2021	\$ 1,917.00	\$ -	\$ 15.00	\$ 1,700.00	\$ 232.00
11/2021	\$ 1,917.00	\$ -	\$ 15.00	\$ 1,700.00	\$ 232.00
12/2021	\$ 1,917.00	\$ -	\$ 15.00	\$ 1,700.00	\$ 232.00
1/2022	\$ 1,917.00	\$ -	\$ 15.00	\$ 1,700.00	\$ 232.00
2/2022	\$ 1,917.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 217.00
3/2022	\$ 1,917.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 217.00
4/2022	\$ 1,917.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 217.00
5/2022	\$ 1,917.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 217.00
6/2022	\$ 1,917.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 217.00
7/2022	\$ 1,917.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 217.00
8/2022	\$ 1,917.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 217.00
9/2022	\$ 1,917.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 217.00
10/2022	\$ 1,917.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 217.00
11/2022	\$ 1,917.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 217.00
12/2022	\$ 1,917.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 217.00
1/2023	\$ 1,917.00	\$ -	\$ -	\$ 1,700.00	\$ 217.00

Decisión del Oficial de Audiencia sobre la renta ilegal (continuación)

Mes/año de pago de la renta	Renta real pagada por la vivienda	Servicios públicos reales pagados	Servicios adicionales reales pagados		Renta legal	Pagos en exceso del demandante
2/2023	\$ 1,917.00	\$ -	\$ -	\$ -	1,700.00	\$ 217.00
3/2023	\$ 1,917.00	\$ -	\$ -	\$ -	1,700.00	\$ 217.00
4/2023	\$ 1,917.00	\$ -	\$ -	\$ -	1,700.00	\$ 217.00
5/2023	\$ 1,917.00	\$ -	\$ -	\$ -	1,700.00	\$ 217.00
6/2023	\$ 1,917.00	\$ -	\$ -	\$ -	1,700.00	\$ 217.00
7/2023	\$ 1,917.00	\$ -	\$ -	\$ -	1,700.00	\$ 217.00
8/2023	\$ 1,917.00	\$ -	\$ -	\$ -	1,700.00	\$ 217.00
9/2023	\$ 1,917.00	\$ -	\$ -	\$ -	1,700.00	\$ 217.00
10/2023	\$ 1,917.00	\$ -	\$ -	\$ -	1,700.00	\$ 217.00
11/2023	\$ 1,917.00	\$ -	\$ -	\$ -	1,700.00	\$ 217.00
12/2023	\$ 1,917.00	\$ -	\$ -	\$ -	1,700.00	\$ 217.00
1/2024	\$ 1,917.00	\$ -	\$ -	\$ -	1,700.00	\$ 217.00
TOTAL						\$ 17,547.67

Decisión del Oficial de Audiencia sobre la falta de mantenimiento de vivienda habitable y la reducción de los servicios de vivienda o mantenimiento

Problemas de habitabilidad / reducción de los servicios de vivienda	Mes/año de inicio del problema	Mes/año de resolución del problema	Número de días de persistencia del problema	Renta mensual	Porcentaje de reducción de renta	Reducción total de renta concedida
Fuga de agua en segundo dormitorio	12/1/2022	1/31/2024	14.0	\$ 1,700.00	\$ 425.00	\$ 5,950.00
Eliminación del mantenimiento de la propiedad/jardinería	9/1/2022	1/31/2024	17.0	\$ 1,700.00	\$ 50.00	\$ 850.00
Fuga de alquitrán en la cochera	11/1/2021	10/4/2023	23.1	\$ 1,700.00	-	\$ -
Aumento del coste de la calefacción	11/30/2022	5/26/2023	5.9	\$ 1,700.00	-	\$ -
Fuga de agua en segundo dormitorio	1/1/2024	en curso	Por determinar	\$ 1,225.00	Por determinar	Por determinar
Eliminación del mantenimiento de la propiedad/jardinería	1/1/2024	en curso	Por determinar	\$ 1,225.00	Por determinar	Por determinar
TOTAL						\$ 6,800.00

REEMBOLSO TOTAL DEBIDO AL PETICIONARIO: \$ 24,347.67

Calendario de créditos

Mes/año de pago de la renta	Renta no pagada que se le debe al propietario	Renta abonada al demandante*	Pago total a cargo del demandante
4/2024	\$ 1,225.00	\$ 1,225.00	\$ -
5/2024	\$ 1,225.00	\$ 1,225.00	\$ -
6/2024	\$ 1,225.00	\$ 1,225.00	\$ -
7/2024	\$ 1,225.00	\$ 1,225.00	\$ -
8/2024	\$ 1,225.00	\$ 1,225.00	\$ -
9/2024	\$ 1,225.00	\$ 1,225.00	\$ -
10/2024	\$ 1,225.00	\$ 1,225.00	\$ -
11/2024	\$ 1,225.00	\$ 1,225.00	\$ -
12/2024	\$ 1,225.00	\$ 1,225.00	\$ -
1/2025	\$ 1,225.00	\$ 1,225.00	\$ -
2/2025	\$ 1,225.00	\$ 1,225.00	\$ -
3/2025	\$ 1,225.00	\$ 1,225.00	\$ -
4/2025	\$ 1,225.00	\$ 1,225.00	\$ -
5/2025	\$ 1,225.00	\$ 1,225.00	\$ -
6/2025	\$ 1,225.00	\$ 1,225.00	\$ -
7/2025	\$ 1,225.00	\$ 1,225.00	\$ -
8/2025	\$ 1,225.00	\$ 1,225.00	\$ -
9/2025	\$ 1,225.00	\$ 1,225.00	\$ -
10/2025	\$ 1,225.00	\$ 1,225.00	\$ -
11/2025	\$ 1,225.00	\$ 1,072.67	\$ 152.33
TOTAL		\$ 24,347.67	

* La tasa de renta legal reducida de 1,225.00 dólares sigue siendo válida hasta que se repare la fuga en el dormitorio o se restablezcan los servicios de mantenimiento/jardinería, y se aumentará de conformidad con los apartados 19 a 21 de la página 27 de la decisión escrita.