

TERRITORIO AUTÓNOMO DE MASSACHUSETTS

TRIBUNAL DE VIVIENDA DE MASSACHUSETTS

DIVISIÓN CENTRAL

Si usted fue inquilino de Fountainhead Apartments o Arrive Westborough Apartments y pagó cargos por agua o alcantarillado o se le retuvieron fondos de depósito de garantía, podría obtener un pago de un Acuerdo de Demanda Colectiva.

Un Tribunal Estatal de Massachusetts autorizó esta notificación. Esta no es una propaganda de un abogado.

*Para ver este aviso en español, visite
www.rg2claims.com/FountainheadArriveSettlement.html*

- Se ha alcanzado un Acuerdo en una demanda colectiva putativa sobre si los propietarios de Fountainhead Apartments y Arrive Westborough Apartments facturaron ilegalmente a los inquilinos por cargos de agua y alcantarillado y retuvieron ilegalmente dinero de depósitos de garantía. Los demandados en el caso son Northland Fountainhead, LLC (también conocida como Northland) y FPACP4 Fountainhead, LLC (también conocida como FPA). Los Demandados niegan que hayan hecho algo malo y hacen valer ciertas defensas. El tribunal de justicia no ha determinado quién tiene la razón;
- Es posible que aquellos incluidos en el Acuerdo califiquen para recibir un pago del Fondo del Acuerdo conformado por un total de \$1,245,000. El monto real de los pagos se basará en asignaciones acordadas por las partes y aprobadas por el Tribunal después del pago de honorarios y gastos de los abogados y de las adjudicaciones de servicios aprobadas por el Tribunal.
- **Lea este aviso detenidamente.** Sus derechos legales se verán afectados, independientemente de que actúe o no.
- **No se comunique con el Tribunal en relación con este Acuerdo. Debe hacerle las preguntas que tenga sobre esta notificación o el Acuerdo al Administrador del Acuerdo o a los Abogados del Colectivo.**
- **Debe notificar inmediatamente al Administrador del Acuerdo si su dirección postal o dirección de correo electrónico han cambiado o cambiarán pronto.**

SUS DERECHOS Y OPCIONES LEGALES EN VIRTUD DE ESTE ACUERDO	
OBJETAR	Escriba para explicar por qué no le gusta el Acuerdo. Consulte el Párrafo 16 de la presente Notificación.
PARTICIPAR EN LA AUDIENCIA	Puede manifestar en el tribunal su opinión sobre el Acuerdo, pero no está obligado a hacerlo. Consulte el Párrafo 17 de la presente Notificación.
NO HACER NADA	Si los registros de Northland o FPA muestran que usted pagó un depósito de garantía que fue retenido total o parcialmente por supuestos daños a su unidad o pagó montos facturados por cargos de agua y alcantarillado, recibirá un pago del Fondo del Acuerdo. Ya sea que reciba un pago del acuerdo o no, usted renunciará a su derecho a demandar a los Demandados por los reclamos absueltos en virtud del Acuerdo. Consulte los Párrafos 7 – 12 de la presente Notificación.

En esta notificación se explican tales derechos y opciones, **así como los plazos para ejercerlos**. Para obtener más detalles, revise el Acuerdo de Conciliación, disponible **mediante un clic en este enlace**, o llame al 1-866-742-4955.

INFORMACIÓN BÁSICA

1. ¿Por qué se emitió esta notificación?

Un juez del Tribunal de Vivienda de Massachusetts autorizó esta notificación porque usted tiene derecho a conocer este Acuerdo y todas sus opciones. En esta notificación se explican la demanda, el Acuerdo y sus derechos legales.

Este caso (la “Demanda”) está pendiente en el Tribunal de Vivienda de Massachusetts, División Central. La Demanda se conoce como *Xue Chen et al v. FPACP4 Fountainhead, LLC and Northland Fountainhead, LLC*, N.º de expediente 21H85CV000072. Los inquilinos que demandaron a los Demandados —Xue Chen, Rajeev Tripathi y Monika Tripathi— se denominan Representantes del Colectivo.

2. ¿Qué es una demanda colectiva?

En una demanda colectiva, una o más personas demandan en nombre de un grupo o “colectivo” de personas que tienen reclamos similares. En una Demanda Colectiva, el tribunal resuelve las cuestiones para todos los Miembros del Colectivo, pero solo si el Tribunal considera que una resolución común es apropiada según las normas.

3. ¿De qué se trata esta Demanda?

Esta Demanda alega que los Demandados facturaron ilegalmente a los Miembros del Colectivo por cargos de agua y alcantarillado y retuvieron ilegalmente dinero de los depósitos de garantía de ciertos Miembros del Colectivo. Los Demandados niegan que hayan hecho algo malo y sostienen que tienen varias defensas.

El tribunal de justicia no ha determinado quién tiene la razón; más bien, las partes han aceptado resolver la Demanda para evitar las incertidumbres y los gastos asociados a un litigio continuo.

4. ¿Por qué hay un Acuerdo?

El Tribunal no ha decidido quién debería ganar este caso. En su lugar, ambas partes aceptaron llegar a un Acuerdo, de modo que se evitan las incertidumbres y los gastos asociados a un litigio continuo y los miembros del colectivo recibirán una compensación ahora en lugar de en unos meses o años, si acaso.

¿QUIÉNES SON PARTE DEL ACUERDO?

5. ¿Cómo puedo saber si soy parte del colectivo del Acuerdo?

Usted es parte del colectivo del Acuerdo si entra dentro de esta definición del colectivo:

Todas las personas que fueron inquilinos de la propiedad conocida como Fountainhead Apartments o Arrive Westborough en cualquier momento desde el 10 de febrero de 2015 hasta el 18 de abril de 2023.

Puede conseguir la orden por la que se certifica de forma preliminar al Colectivo comunicándose con el administrador del Acuerdo o con el abogado del colectivo, haciendo clic [[aquí](#)] o en el enlace “Orden de certificación del colectivo” que encontrará debajo de la pestaña “Documentos importantes” en el sitio web del Acuerdo en www.rg2claims.com/FountainheadArriveSettlement.html.

LOS BENEFICIOS DEL ACUERDO

6. ¿Qué establece el Acuerdo?

El Acuerdo establece que los Demandados deben pagar un total de \$1,245,000.00 (denominado “Fondo del Acuerdo”) para resolver el caso. Los honorarios y gastos de los abogados y los pagos a favor de los Representantes del Colectivo que apruebe el tribunal se pagarán del Fondo del Acuerdo (*consulte la Pregunta 13*). El monto que quede después de deducir estas sumas se utilizará para realizar pagos en efectivo a los Miembros del Colectivo que pagaron dinero a los Demandados por depósitos de garantía que fueron retenidos total o parcialmente por supuestos daños a su unidad o cargos por agua y alcantarillado.

7. ¿De cuánto será mi pago?

Si usted era inquilino en Fountainhead Apartments y se le retuvo el dinero de un depósito de garantía que pagó a Northland, el Acuerdo establece que usted recibirá el 90 % del dinero retenido por supuestos daños a su unidad. Si usted era inquilino en Fountainhead Apartments, el Acuerdo establece que usted recibirá el 27.1 % del dinero que pagó a Northland en concepto de cargos por agua y alcantarillado.

Si usted era o es actualmente inquilino en Arrive Westborough y FPA le retuvo el dinero del depósito de garantía, el Acuerdo establece que usted recibirá el 90 % del dinero retenido por supuestos daños a su unidad. Si usted era o es actualmente inquilino en Arrive Westborough, el Acuerdo establece que usted recibirá el 43.44 % del dinero que pagó a FPA en concepto de cargos por agua y alcantarillado.

Si actualmente es inquilino en Arrive Westborough y pagó depósitos de garantía a Northland, recibirá un pago único de \$100.00.

Si actualmente es inquilino en Arrive Westborough y pagó depósitos de garantía a FPA que se depositaron en el banco Wells Fargo, recibirá un pago único de \$50.00.

Usted no tiene derecho a un pago si era inquilino de Fountainhead Apartments o Arrive Westborough y cualquiera de los siguientes es verdadero: (1) los registros de los Demandados no muestran que usted pagó un depósito de garantía o montos facturados en concepto de cargos por agua y alcantarillado; o (2) los registros de los Demandados muestran que no se retuvo dinero del depósito de garantía por supuestos daños a su unidad y que no pagó ningún monto facturado en concepto de cargos por agua y alcantarillado. Si usted pagó dinero a un coinquilino que recibe un pago en virtud de este acuerdo, dicho inquilino es responsable de pagarle por cualquier monto que se le pueda adeudar a usted.

Dependiendo de su historial de pagos, usted puede tener derecho a recibir solo un reembolso de depósito de garantía, solo un reembolso por agua y alcantarillado, ambos, o ninguno. Algunos inquilinos que se mudaron a sus departamentos antes de la venta a FPA y luego continuaron viviendo allí después tendrán derecho a recibir reembolsos por agua y alcantarillado de Northland y FPA.

El monto real de los pagos anteriores no puede determinarse hasta que el Tribunal haya determinado los montos que se adjudicarán al Abogado del Colectivo por gastos y honorarios legales y los montos que se adjudicarán a los Representantes del Colectivo como incentivos, y que el Tribunal haya aprobado los términos del Acuerdo.

Los montos restantes del Fondo del Acuerdo después de que se desembolsen esos montos, por ejemplo, debido a cheques que no se cobraron, se abonarán al beneficiario *cy pres* que apruebe el tribunal, que será una o más organizaciones que proporcionen asesoramiento legal a personas y familias de bajos recursos.

Para cada arrendamiento, los pagos en nombre de todos los Miembros del Colectivo que vivían en un departamento durante el plazo del alquiler solo se otorgarán a aquellos inquilinos que, según los registros de los Demandados, hayan pagado realmente los depósitos de garantía o los cargos por agua y alcantarillado. Los Miembros del Colectivo que reciben pagos del acuerdo son responsables de proporcionar cualquier parte adeudada a sus compañeros de cuarto u otras

personas que puedan haber residido con ellos o a quienes de otro modo se les puedan adeudar dichas sumas. Para confirmar quién recibirá un pago del acuerdo por el departamento y el monto estimado actual de dicho pago, visite [\[url del portal web\]](#) e ingrese el código de identificación único que se le envió con su notificación por correo.

8. ¿Cuándo recibiré el pago?

Si tiene derecho a recibir un pago, debe recibir un cheque o una transferencia electrónica del administrador del acuerdo en un plazo de 60-75 días contados a partir de la aprobación final del Acuerdo o después de que se hayan resuelto las apelaciones a favor del Acuerdo. La audiencia para considerar la aprobación final del Acuerdo se realizará el 17 de octubre de 2023 a las 2:00 p. m. en el Tribunal de Vivienda de Massachusetts, División Central, 225 Main Street, Worcester, Massachusetts 01608. Todos los cheques vencerán y serán anulados 180 días después de su fecha de emisión.

9. No recibiré ningún pago en virtud del Acuerdo. ¿Por qué?

Los registros de pago de los Demandados solo muestran la identidad de los inquilinos que efectuaron pagos por depósitos de garantía o cargos por agua y alcantarillado. No disponen de registros que revelen si otros inquilinos de un departamento pueden haber reembolsado parte o la totalidad de los montos pagados por los inquilinos enumerados en los registros de los Demandados, y no hay manera práctica de que puedan averiguar estos datos para todos los miembros del Colectivo. La única forma práctica de efectuar pagos en nombre de los Miembros del Colectivo a personas que se sabe que han efectuado dichos pagos es pagar los reembolsos a los inquilinos enumerados en los registros de pago de los Demandados. Los Miembros del Colectivo que reciben pagos del acuerdo son responsables de proporcionar cualquier parte adeudada a sus compañeros de cuarto u otras personas que puedan haber residido con ellos o a quienes de otro modo se les puedan adeudar dichas sumas. Para determinar quién recibirá un pago del acuerdo por el departamento y el monto estimado actual de dicho pago y para confirmar la precisión de la información de contacto presente del inquilino que recibirá un pago del acuerdo, visite [\[url del portal web\]](#) e ingrese el código de identificación único que se le envió con su notificación por correo.

CÓMO OBTENER LOS BENEFICIOS

10. ¿Cómo obtengo beneficios?

Si es Miembro del Colectivo del Acuerdo, no necesita hacer nada para recibir los beneficios. *Sin embargo, es importante que confirme que el Administrador del Acuerdo tiene sus direcciones postal y de correo electrónico actuales y que notifique al Administrador cualquier cambio de dirección que se produzca antes de la fecha en que recibirá el pago.*

PERMANECER EN EL ACUERDO

11. ¿A qué voy a renunciar como resultado de este Acuerdo?

Si el Acuerdo llega a ser definitivo, renunciará a su derecho a demandar a Northland Fountainhead, LLC y FPACP4 Fountainhead LLC y entidades y personas relacionadas por las reclamaciones que resuelve este Acuerdo. Las partes y reclamaciones específicas exoneradas se describen en los Párrafos 21 y 22, a continuación, y en el Acuerdo de Conciliación.

Si tiene alguna pregunta, puede hablar sin costo alguno con el abogado del colectivo que se menciona en la Pregunta 12 o, por supuesto, puede hablar con su propio abogado (a su propio costo), si tiene preguntas sobre el significado de todo esto.

12. ¿Qué sucede si no hago nada?

Si no hace nada, obtendrá los beneficios de este Acuerdo y renunciará a su derecho a demandar a los Demandados por las Reclamaciones Exoneradas.

LOS ABOGADOS QUE LO REPRESENTAN

13. ¿Tengo un abogado en este caso?

El Tribunal ha nombrado a Lei Reilley de Reilley Chang Law, PLLC; Charles G. Devine, Jr. de Devine Barrows, LLP, y Kenneth D. Quat de Quat Law Offices como abogados para representar al Colectivo del Acuerdo. Se los denomina “Abogados del Colectivo”. Luego de litigar el caso y hacer una investigación exhaustiva, los abogados consideran que el Acuerdo es justo y razonable y que es lo mejor para el colectivo del Acuerdo. Usted no tendrá que pagar por los servicios de estos abogados. Si quiere que lo represente su propio abogado en este caso, podrá contratarlo por cuenta propia. También puede comparecer a través de un abogado, si así lo desea.

14. ¿Cómo se les pagará a los abogados, al representante del colectivo y al administrador del Acuerdo?

El Acuerdo permite que los Abogados del Colectivo presenten una solicitud de pago de sus honorarios y costos razonables equivalentes a hasta \$400,000 por investigar los hechos, litigar el caso y negociar el Acuerdo de este caso. Los Abogados del Colectivo pueden solicitar y el Tribunal puede conceder menos de ese monto. Los Abogados del Colectivo también le solicitarán al Tribunal una bonificación de hasta \$2,500 para Xue Chen y un total de \$2,500 para Rajeev y Monika Tripathi por sus labores como Representantes del Colectivo para interponer la demanda y brindar su asistencia durante todo el litigio. Si el tribunal lo aprueba, se descontarán y pagarán esos montos del Fondo del Acuerdo antes de hacer los pagos a favor de los Miembros del Colectivo del Acuerdo. El Acuerdo también exige que los Demandados paguen todos los costos y gastos asociados con la notificación y administración del Acuerdo por separado del Fondo del Acuerdo.

15. ¿Puedo excluirme del Acuerdo?

No. Conforme a la ley de Massachusetts, si el Tribunal aprueba que el Acuerdo es justo, adecuado y razonable, y concluye que las reclamaciones deben resolverse en nombre del Colectivo, usted no

tiene derecho a excluirse del Acuerdo. Sin embargo, antes de que el Tribunal dicte sus sentencias y conclusiones, usted tiene derecho a oponerse al Acuerdo, tal como se describe en la Sección 16, a continuación.

OPONERSE AL ACUERDO

16. ¿Qué debo hacer si no me gusta el acuerdo?

Si es un Miembro del Colectivo, puede objetar el Acuerdo de Conciliación si no le gusta alguna de sus partes. Puede explicar por qué cree que el Tribunal no debería aprobarlo. El Tribunal considerará sus puntos de vista antes de decidir si aprueba el Acuerdo. Para oponerse, deberá enviar una carta o un correo electrónico en el que deberá indicar que se opone al Acuerdo, indicar todas sus razones para oponerse (incluidas las citaciones y las pruebas de apoyo), adjuntar los materiales en los que se basan sus objeciones y proporcionar el nombre y la información de contacto de cualquier abogado que lo represente. Su carta o informe también debe indicar si tiene intención de dirigirse al Tribunal en la Audiencia de Aprobación Final e incluir su nombre, dirección, número de teléfono y firma. Debe enviar por correo o entregar la objeción a los Abogados del Colectivo y a los abogados de los Demandados con matasellos a más tardar el 18 de septiembre de 2023:

Lei Zho Reilley, Esq.
44 Mechanic St., Suite 211
Newton, MA 02464
ClassActionContact@reilleychangelaw.com
Abogados del Colectivo

Kevin M. McGinty
Mintz, Levin, Cohn, Ferris,
Glovsky and Popeo, P.C.
One Financial Center
Boston, MA 02111
kmcginty@mintz.com
Abogados del Demandado Northland Fountainhead, LLC

Joseph P. Curtin
Prince Lobel Tye LLP
One International Place, Suite 3700
Boston, MA 02110
jcurtin@princelobel.com
Abogados de FPACP4 Fountainhead, LLC

17. ¿Puedo hablar en el Tribunal sobre mi objeción?

Sí, si presenta una objeción conforme a lo dispuesto anteriormente en el Párrafo 16, puede solicitar al Tribunal permiso para hablar. Si desea comparecer y hablar en la Audiencia de Aprobación Final para oponerse al Acuerdo, con o sin abogado, debe decirlo en su objeción.

AUDIENCIA DE APROBACIÓN FINAL DEL TRIBUNAL

18. ¿Cuándo y dónde decidirá el Tribunal si aprueba el Acuerdo?

El Tribunal realizará la Audiencia de Aprobación de Equidad el 17 de octubre de 2023 a las 2:00 p. m. en el Tribunal de Vivienda de Massachusetts, División Central, 225 Main Street, Worcester, Massachusetts. El objetivo de la audiencia es que el Tribunal considere si aprueba el Acuerdo como justo, razonable, adecuado y como lo mejor para el Colectivo; que considere la solicitud de los Abogados del Colectivo de adjudicación de sus honorarios y gastos, y que considere la solicitud de adjudicación de una bonificación a favor del Representante del Colectivo Si alguien pide hablar en la audiencia, el tribunal lo escuchará en ese momento. El Tribunal dará su decisión después de la audiencia. No sabemos cuánto tiempo le tomará al Tribunal tomar su decisión.

Se podrá aplazar la audiencia para otra fecha u hora sin previo aviso, por lo que, si planea asistir, lo ideal es que verifique con el Abogado del Colectivo enviando un correo electrónico a: ClassActionContact@reilleychangelaw.com. No obstante, si se opuso oportunamente al Acuerdo y les informó a los abogados que tiene la intención de comparecer y hablar en la Audiencia de Aprobación Final, recibirá una notificación si cambia la fecha o el horario de dicha audiencia.

19. ¿Tengo que presentarme en la audiencia?

No. Los Abogados del Colectivo responderán las preguntas que el tribunal le haga al colectivo. Sin embargo, usted puede presentarse por cuenta propia. Si presentó una objeción o comentario, no tiene que ir al Tribunal para hablar al respecto. Siempre que haya enviado oportunamente por correo postal su objeción, el Tribunal la tendrá en cuenta. También podrá pagarle a otro abogado para que asista por usted, pero no es obligatorio.

CÓMO OBTENER MÁS INFORMACIÓN

20. ¿Dónde puedo obtener más información del Acuerdo?

Este Aviso es un resumen del Acuerdo propuesto. [[aquí](#)] encontrará más información del Acuerdo completo, que podrá simplemente leer o descargar. También puede obtener una copia del Acuerdo escribiéndole al administrador del Acuerdo a P.O. Box 59479, Philadelphia, PA 19102 o visitando el sitio web www.rg2claims.com/FountainheadArriveSettlement.html. Si tiene alguna pregunta, puede llamar al Administrador del Acuerdo al 1-866-742-4955 o enviar un correo electrónico a los Abogados del Colectivo a ClassActionContact@reilleychangelaw.com, pero, antes de hacerlo, lea atentamente esta notificación completa.

Muchos de los documentos judiciales, incluso esta notificación, el Acuerdo y la orden de aprobación preliminar se publican en el sitio web del Acuerdo www.rg2claims.com/FountainheadArriveSettlement.html. También puede obtener una copia del Acuerdo de Conciliación o revisar cualquier otro documento público relacionado con la demanda si examina los registros de este caso en la Secretaría Judicial en 225 Main Street, Worcester, Massachusetts. La Secretaría Judicial tiene la capacidad para sacar copia de los documentos públicos por la tarifa correspondiente. Además, todos los documentos presentados en este caso, incluido el documento del Acuerdo, están disponibles para su consulta en línea a través del sistema de presentación en línea del tribunal (<https://http://www.masscourts.org/eservices/home.page.2;jsessionid=FA9C17BB540A41454AA5B7D7F25B3238>). ***No debe hacerle las preguntas que tenga sobre esta Notificación o sobre el Acuerdo al Tribunal, sino al Administrador del Acuerdo o a los Abogados del Colectivo.***

21. ¿A qué renuncio a cambio de los beneficios del Acuerdo?

Si se aprueba el Acuerdo, usted renunciará a la capacidad de demandar a los Demandados y a todos sus accionistas, directores, sociedades matrices, filiales, sucursales, entidades financieras y corporativas relacionadas, antecesores y sucesores, y socios generales y limitados, pasados y actuales, y cada uno de sus ejecutivos, directores, propietarios, accionistas, rectores, miembros, socios, gerentes, empleados, contratistas, agentes, abogados y aseguradores, pasados o actuales, y cesionarios de cualquiera de los anteriores, por cualquiera de las reclamaciones legales o de patrimonio, de cualquier tipo o naturaleza, que incluyen, sin limitarse a ello, las reclamaciones por daños y perjuicios monetarios; indemnizaciones equitativas, declaratorias y cautelares; restitución y destitución, y honorarios de abogados, incluidas las reclamaciones declaradas o que pudieran haberse declarado en la Demanda, que surjan de, sean pertinentes a, o se relacionen de alguna manera con (1) la notificación de cobro, el lugar de depósito, la manipulación, las deducciones y/o la devolución de depósitos de garantía en la Propiedad durante el Período de la Demanda; (2) el Seguro de Responsabilidad Obligatorio del Anexo del Residente y el Anexo de Responsabilidad de Indemnización y Responsabilidad por Daños a la Propiedad en el arrendamiento del inquilino en la Propiedad durante el Período de la Demanda; y (3) el cálculo, la facturación y/o el pago de cargos por el servicio medido de agua y alcantarillado en la Propiedad durante el Período de la Demanda.

22. ¿Cuáles son las reclamaciones que se exoneran?

Las "Reclamaciones Exoneradas" se definieron anteriormente. Incluyen todas las reclamaciones, demandas, acciones, causas de acción, obligaciones, daños y perjuicios, responsabilidades, pérdidas, restituciones, multas, costos, sanciones o gastos, incluidos honorarios de abogados de cualquier tipo o naturaleza, pasados o actuales, comprobados o no, conocidos o no, sospechados o reclamados desde el inicio del Período de la Demanda hasta la Fecha de Entrada en Vigencia, que surjan de, o estén relacionadas de alguna manera con, los depósitos de garantía del inquilino, los anexos de arrendamiento con exención de seguros, y los cargos por servicios públicos medidos de agua/alcantarillado en la Propiedad.

En el Párrafo 24 del Acuerdo de Conciliación, que encontrará disponible en www.rg2claims.com/FountainheadArriveSettlement.html, se establecen las condiciones completas de la Exoneración.