

Tentative Appeal Decision
 Petitions C22230050 and C22230051

Rental Housing Committee
Tentative Appeal Decision

Petitions C22230050 and C22230051

The Rental Housing Committee of the City of Mountain View (the "**RHC**") finds and concludes the following:

I. Summary of Proceedings

On May 26, 2023, Tenant Lina Sampayo along with her husband, Hector Balmaceda, (collectively "**Petitioner**") filed two petitions for downward adjustment of rent (the "**Petitions**") (Tenant's Exhibit #1 and #2) related to the property located 939 Rich Avenue, Unit ■, Mountain View ("**Property**"). The Property is owned by Mountain View Chinese Christian Church (MVCCC), which was represented at the pre-hearing conference by Jack Hsai, and at the hearing by Robert Chen, Charles Tsai, and Jian Luo (collectively "**Respondent**"). Petitioner and Respondent are collectively referred to herein as the "**Parties**." On August 21, 2023, a notice of hearing was issued with a hearing date scheduled for October 4, 2023 at 9:30 A.M.

The first Petition requested a downward adjustment of rent on the basis that Respondent's predecessor had failed to roll back Petitioner's rent upon the effective date of the Community Stabilization and Fair Rent Act ("**CSFRA**") and had thereafter improperly imposed the 2018 Annual General Adjustment. The second Petition request a downward adjustment of rent on the basis that Respondent had (1) failed to maintain the property in a habitable condition based on a water leak in one of the bedrooms, and the carport dripping "tar" onto vehicles and (2) had improperly reduced maintenance of the common areas (specifically landscaping) without a corresponding decrease in the rent.

On September 12, 2023, a pre-hearing conference was conducted by the Hearing Officer via Zoom. Petitioner and Respondent (through its authorized representatives Mr. Hsai) were present on the call. Hearing Officer and the Parties discussed the administrative procedure that would be followed at the hearing. A Notice of Hearing Officer's Written Order and Summary of Pre-Hearing Conference and Notice of the Hearing were served on the Parties on September 21, 2023. (HO Exhibits #4 and #5).

The hearing was held on October 4, 2023. The hearing record was held open until the close of business on October 10, 2023 for submission of additional evidence requested by the Hearing Officer. The Hearing Officer issued a decision on February 1, 2024 ("**HO Decision**"). The Hearing Officer's Decision was served on the parties on February 1, 2024.

A timely appeal of the Decision was received from the Respondent on February 15, 2024. (**Appeal**).

Procedural Posture

CSFRA section 1711(j) states in part that "[a]ny person aggrieved by the decision of the Hearing Officer may appeal to the full Committee for review." Regulation Chapter 5 section H(5)(a) provides that the RHC "shall affirm, reverse, or modify the Decision of the Hearing Officer, or remand the matters raised in the

Appeal to a Hearing Officer for further findings of fact and a revised Decision" as applicable to each appealed element of the decision.

II. **Summary of Hearing Officer Decision.**

The Hearing Officer issued a detailed decision on the Petition summarizing the evidence and making findings of fact and conclusions of law.

The Hearing Officer found the following:

1. Petitioner met their burden of proof that Respondent (and its predecessor) had unlawfully demanded and retained rent in excess of the amount permitted by the CSFRA because (a) Respondent's predecessor failed to roll back Petitioner's rent from \$1,850.00 to the Base Rent of \$1,700.00 upon the effective date of the CSFRA and (b) thereafter imposed the 2018 Annual General Adjustment of 3.6 percent on the incorrect Base Rent. Respondent must refund the Petitioner all overpaid amounts.

2. Petitioner also met their burden of proof that Respondent was responsible for its predecessor's unlawful retention of rent in excess of the amount permitted by the CSFRA on the basis that Respondent's predecessor had improperly collected \$15.00 per month for the period from May 1, 2019 through January 2022 from Petitioner for renters insurance without first seeking or obtaining approval from the Rent Stabilization Program to provide this additional Housing Service and impose this additional charge.

3. Petitioner did not meet their burden of proof that Respondent (and its predecessor) had unlawfully demanded and retained rent in excess of the amount permitted by the CSFRA by implementing a service charge of \$1.95 per month for the months of January 2017 through June 2022 connected with the tenant's online rental payments. Petitioner failed to demonstrate that she was required by Respondent, or its predecessor, to pay rent using the online service which charged this additional fee.

4. Petitioner met their burden of proof that beginning in November 2022, Respondent had failed to maintain the Property in a habitable condition due to water intrusion in one of the bedrooms in the unit. Petitioner demonstrated that they had provided Respondent with notice of and a reasonable opportunity to cure the water intrusion into and subsequent damage to the Property, but Respondent had failed to take adequate action to address the conditions. As a result, the bedroom – which constituted one-fourth of the living space of the unit – had become unusable by Petitioner, justifying a 25 percent per month reduction in rent for the 14-month period from December 2022 through the date of the decision plus an ongoing rent reduction of \$425.00 per month until the issue is adequately addressed by Respondent.

5. Petitioner met their burden of proof that there was a reduction in housing services due to Respondent's elimination of the gardening and landscaping services. Petitioner's requested reduction of \$50.00 per month was appropriate as it represented less than 3 percent of the maximum legal rent for the Property. The rent for the unit effective September 2022 should be reduced by \$50 per month (to \$1,650.00) due to the reduction/elimination of housing services.

6. Petitioner did not meet their burden of proof that Respondent had failed to maintain the Property in habitable condition and/or improperly decreased Housing Services due to the condition of the carport. While the City inspection report and photos submitted by Petitioner establish that the carport is deteriorating due to water damage and requires repair, the requirement for effective weatherproofing does not apply to the carport because it is not a habitable space. Further, the Petitioner admitted that they continue to be able to park their vehicle(s) in the carport, therefore there has not been a reduction in Housing Services as a result of the condition of the carport.

7. Petitioner did not meet their burden of proof that they experienced a further decrease in housing services because of the water intrusion based on their increased cost of heating. While Petitioner's PG&E costs did increase by a total of \$190.06 between November 30, 2022, and May 26, 2023, due to the need to mitigate the humidity in the bedroom, there is no provision in the CSFRA which allows recovery of damages via the petition and hearing process.

8. Respondent is required to refund Petitioner the total sum of \$24,347.67, plus any additional sums exceeding the current lawful rent of \$1,225.00 for the Property that are paid by Petitioner after January 31, 2024. If Petitioner fails to receive a full refund from Respondent within thirty days after the decision becomes final, Petitioner may withhold rent payments until such time that they have withheld a total of \$24,347.67.

9. The maximum lawful rent for the Property shall remain \$1,225.00 per month until such time as (a) Respondent corrects all damages to the second bedroom in the unit; (b) Respondent restores landscaping services to the level that existed prior to September 1, 2022; (c) Respondent is otherwise in substantial compliance with the CSFRA, and (4) after substantial compliance with HO Decision and CSFRA, Respondent issues to Petitioner a notice of rent increase that complies with the state law requirements and CSFRA in terms of the amount and timing of the increase and the notice period expires.

III. Appealed Elements of Hearing Officer Decision

Regulation Chapter 5 section H(1)(a) states that "[t]he appealing party must state each claim that he or she is appealing, and the legal basis for such claim, on the Appeal request form." Section III of this Appeal Decision identifies the elements of the Decision that are subject to appeal by the Respondent. The Appeal Decision regarding each appealed element is provided in Section IV of this Appeal Decision.

The Respondent raises the following five issues on appeal:

A. **The Hearing Officer abused her discretion by omitting Respondent's clarification letter.** Respondent argues that the Hearing Officer's decision to exclude their letter, which was submitted after the hearing, is an unjust outcome because the letter addressed certain "false allegations made by the tenant during the hearing" which Respondent was unable to address due to time constraints at the hearing.

B. **Respondent mistakenly failed to include one of the documents requested by the Hearing Officer.** Respondent alleges that its staff "overlooked" sending the requested Transfer Disclosure Statement file requested by the Hearing Officer in her Post-Hearing Order and seeks to have the document submitted into the record via its Appeal.

C. **The Hearing Officer abused her discretion by invalidating the imposition of the 2018 Annual General Adjustment of 3.6 percent.** Respondent argues that the Hearing Officer's decision to invalidate and roll back the 2018 AGA increase is "subjective, unfair, and unreasonable."

D. **The Hearing Officer erred in concluding that the Respondent and its predecessor in interest demanded and accepted unlawful Rent for the Property.** Respondent contends that as the current owner, it has never requested an additional increase in rent or additional charges for the property. Respondent further claims that while such actions may have occurred under the previous owner's management, Respondent was unaware of the issue and the previous owner's manager has asserted their lack of knowledge of the issue.

E. **The Hearing Officer erred or abused her discretion in determining that the Rent for the Property should be reduced by \$450 per month for the Respondent's failure after notice to comply with the warranty of habitability.** Respondent alleges that Mr. Chen adequately addressed the issue by visiting the Property to view the problem and thereafter telling the upstairs neighbor to stop watering their plants.

IV. Decision Regarding Appealed Elements

A. Hearing Officer Did Not Abuse Her Discretion by Excluding the Untimely Submitted Clarification Letter.

The Hearing Officer did not abuse her discretion by excluding the untimely submitted clarification letter because admission of the document would unduly prejudice Petitioner.

Respondent argues that the Hearing Officer should have allowed submission of its clarification letter because the letter addressed issues that Respondent was unable to address at the hearing due to time constraints. As the Hearing Officer explained, the letter was evidentiary in nature and sought to address certain factual matters raised at the Hearing. (HO Decision at pp. 4:20-27.) Respondent submitted the letter after the Hearing, but before the Hearing Officer closed the Hearing Record. (*Id.*) Respondents allege that they submitted the letter "in response to the hearing official's request for additional statements." (See Resp.'s Appeal.) However, as the Hearing Officer explained, the letter "was not requested by the Hearing Officer, and was not otherwise authorized to be submitted in connection with the consolidated petition." (HO Decision at pp. 4:26-27.)

CSFRA Regulations provide that at a petition hearing, "Petitioner and other affected parties may offer any documents, testimony, written declarations, or other evidence that, *in the opinion of the Hearing Officer*, is credible and relevant to the requested rent adjustment." (CSFRA Regulations, ch. 6, sec. E.6.) The language of the regulations makes clear that a Hearing Officer has discretion to admit or omit evidence based on whether they believe that the evidence is credible or relevant. In the instance case, the Hearing Officer determined that the letter was not relevant (i.e., did not have any evidentiary value) because it was unsworn and addressed matters that Respondent had the opportunity to testify about or did testify about at the hearing and because it would be extremely unfair to Petitioner who no longer had the opportunity to rebut the statements in the letter. (HO Decision at pp. 5:1-6). The Hearing Officer acted fully within her authority in refusing to admit MVCCC's clarification letter, and Respondent has not put forth any new reasoning that justifies overturning the Hearing Officer's decision to exclude the letter.

B. Respondent Has Not Demonstrated an Excusable Error That Would Justify Admitting the Requested Document.

The Respondent has not demonstrated that there was excusable error or mistake on their part which would justify reopening the Hearing record to admit the Transfer Disclosure Statement requested by the Hearing Officer nor has Respondent established that the evidence is of the type that would change the outcome of the petition.

Typically, admitting new evidence requires a *de novo* hearing on the petition. A *de novo* hearing is only warranted where there is newly discovered evidence (i.e., evidence which existed at the time of the original hearing but was only discovered after the conclusion of the hearing), and the new evidence could not have been obtained prior to the closing of the hearing record by the exercise of due diligence, is not merely corroborative or cumulative, and would likely result in a different outcome.

In the instant case, Respondent was in possession of the Transfer Disclosure Statement and the Hearing Officer even offered additional time after the hearing for the Respondent to submit the document. (See HO Decision at pp. 5:10-23.) As Respondent admits in its Appeal, its agents merely “overlooked” sending the document prior to the close of the Hearing record. There is no excuse for the Respondent’s failure to exercise due diligence. Further, Respondent has failed to demonstrate that admitting the Transfer Disclosure Statement and considering it would result in a different outcome.

Respondent has failed to establish that the document which it wishes to now submit into evidence and have considered is of the type that justifies as a *de novo* hearing.

C. Hearing Officer Did Not Abuse Her Discretion in Concluding the 2018 AGA Was Improperly Imposed.

The Hearing Officer did not abuse her discretion in concluding that the 2018 AGA was improperly imposed by Respondent’s predecessor-in-interest because the decision comports with the requirements of the CSFRA.

Respondent argues that the Hearing Officer’s decision to invalidate and roll back the 2018 AGA increase is “subjective, unfair, and unreasonable.” Respondent’s argument is entirely conclusory, providing no supporting evidence or legal argument to support its position.

In fact, the Hearing Officer’s determination is supported by law. The CSFRA provides that upon its effective date, “no Landlord shall charge Rent in an amount that exceeds the sum of the Base Rent plus any lawful Rent increases actually implemented pursuant to” the Act. (CSFRA § 1706(a).) The “Base Rent” for a tenancy commencing on or before October 19, 2015, is the rent in effect on that date. (CSFRA § 1702(b)(1).) Further, the CSFRA prohibits a rent increase where “the Landlord has failed to substantially comply with all provisions of” the CSFRA “and all rules and regulations promulgated by the Committee.” (CSFRA § 1707(f)(1).) The CSFRA Regulations provide that a Landlord’s failure to roll back the rent and refund any overpayment of rent constitutes substantial noncompliance with the CSFRA. (CSFRA Regulations, ch. 12, section B.)

In the instant case, Respondent’s predecessor-in-interest failed to rollback Petitioner’s Rent from \$1,850.00 to \$1,700.00 upon the effective date of the CSFRA. (HO Decision at pp. 16:11-15.) Thereafter, Respondent’s predecessor imposed the 2018 AGA of 3.6 percent on the incorrect Base Rent of \$1,850.00,

bringing the Petitioner's monthly Rent for the Property to \$1,917.00. (HO Decision at pp. 16:16-17.) However, this rent increase was invalid both because Respondent's predecessor in interest was not in substantial compliance with the CSFRA and the Regulations at the time of the increase and was therefore not entitled to take the increase, and because the 2018 AGA was imposed on the incorrect Base Rent in violation of the language in CSFRA § 1706(a). (HO Decision at pp. 16:24-27.)

Respondent's Appeal fails to put forth any legal authority or other reasoning for straying from the requirements of the CSFRA. While Respondent may feel that it is unfair for it to bear the consequences of its predecessor's acts or omissions, the language of the CSFRA makes no exceptions where the failure to comply with the CSFRA or the Regulations initiated with a prior owner. Nor would it be fair to the Petitioner to except Respondent from responsibility under the CSFRA or the Regulations when Petitioner did not cause or contribute to the error or omission by Respondent's predecessor. If Respondent believes this outcome is unfair or unreasonable, then it might explore recourse against its predecessor for its failures to comply with the CSFRA.

The Hearing Officer's decision is based on the correct interpretation and application of the requirements of the CSFRA. Therefore, the Hearing Officer did not abuse her discretion in concluding that the 2018 AGA was improperly imposed and therefore, void.

D. Hearing Officer Did Not Err in Concluding Respondent Had Demanded and Accepted Unlawful Rent.

The Hearing Officer did not err in concluding that Respondent had demanded and retained unlawful rent because the CSFRA does not absolve a Landlord from responsibility for the failures of prior owners of the same property.

The CSFRA states that "a Landlord who demands, accepts, receives or retains any payment of Rent in excess of the lawful Rent shall be liable to the Tenant in the amount by which the payment or payments have exceeded the lawful Rent" and "the Rent shall be adjusted to reflect the lawful Rent pursuant" to the CSFRA and the Regulations. (CSFRA § 1714(a).) The CSFRA defines "Landlord" as "[a]n owner, lessor, sublessor or any other person entitled to receive Rent for the use and occupancy of any Rental Unit, or an agent, representative, *predecessor*, or *successor of any of the foregoing*." (CSFRA § 1702(j) (emphasis added).) Taken together, these provisions provide that the Landlord of a Covered Rental Unit owes the Tenant of said Unit the duty to refund any overpayment of Rent in excess of the maximum lawful Rent for said Unit, even if those overcharges were collected by a predecessor Landlord.

Based on the foregoing, the Hearing Officer did not err in concluding that Respondent was liable to Tenant for any overpayment of Rent that either it or its predecessor demanded and retained.

E. Hearing Officer Did Not Err or Abuse Her Discretion in Holding that Respondent Failed to Adequately Address the Water Intrusion After Notice.

Finally, the Hearing Officer did not err or abuse her discretion in holding that the Respondent failed to adequately address the water intrusion and consequential damage thereof because there is sufficient evidence in the record to support the findings of fact and law underlying the decision.

Respondent contends that the Hearing Officer erred or abused her discretion in concluding that the lawful Rent for the Property should be reduced by 25 percent (or \$425) per month based on the water

intrusion and resulting damage to the second bedroom in the unit. In doing so, Respondent does not allege that the condition did not exist (likely because Petitioner's testimony and documentary evidence and the City's inspection report confirmed the existence of the condition of the second bedroom.) Rather, Respondent argues that the Hearing Officer erred or abused her discretion because Respondent did adequately address the condition of the second bedroom. In doing so, Respondent points to the testimony of Mr. Chen, which is summarized in the HO Decision as follows:

"As it relates to the condition of the Unit, according to Mr. Chen when Hector told him about the leaking, he was concerned that it might not be a one-time problem, but instead might be a structural problem. After seeing Mr. Balmacera's patch, he told the upstairs neighbor to stop watering plants. He did not hear from Ms. Sampayo or Mr. Balmacera again until the church sent them a buyout notice because MVCCC wanted to recover the Unit for the church's use. According to Mr. Chen, it was only after Ms. Sampayo and Mr. Balmacera received the buyout notice that they started mentioning again the water problem with the Unit. Mr. Chen testified that Petitioners had 'just mentioned' 'all this' in 'the past few months.'" (HO Decision at pp. 12:25-13:6.)

In reaching the conclusion that Respondent had failed to maintain the unit in a habitable condition due to the water intrusion, the Hearing Officer addressed each of Respondent's justifications for their failure to make repairs. (See HO Decision at pp. 21:19-24.) The Hearing Officer determined that none of the justifications were sufficient. (HO Decision at pp. 22:12-23.)

As the Hearing Officer correctly noted, neither the Petitioner's temporary "fix" of the issue nor the fact that Respondent desired to remove the property from the rental market absolved Respondent of the duty to maintain the Property in a habitable condition during Petitioner's continued tenure. (*Id.*) The evidence at the Hearing established that the Petitioner notified Respondent of the issue on more than one occasion but eventually ceased communications when they concluded that Respondent's goal was to get them to move out of the unit. (See HO Decision at pp. 7:19-27; 9:3-13.) Even if Petitioner did not raise the issue again, the evidence established that Respondent was informed of the issue again upon receipt of the City's inspection report from June 2023 and still failed to take any meaningful action to remedy the issue. (HO Decision at pp. 13:15-25; see also HO Exhibit #6.) Neither at the Hearing nor on Appeal does Respondent point to any legal authority that would support the contention that its desire to eventually remove the property from the rental market meant it could stop maintaining the Property. Further, as Hearing Officer noted, "reliance upon a tenant's undertaking a temporary 'fix' to address a serious habitability problem improperly shifts from the landlord its duty to maintain a rental unit in a habitable condition. Civil Code § 1941.1." (HO Decision at pp. 22:14-17.)

Moreover, the fact that the repairs may have been structural and may have required a licensed contractor did not excuse Respondent of its duty to address the issue. There is simply no legal authority for the contention that a Landlord is excused from exercising due diligence and seeking to resolve a serious habitability condition merely because the repairs would require the Landlord to hire a licensed contractor or temporarily relocate the Tenants. To add to the lack of authority for this contention is the fact that Respondent's failure was based on a mere conjecture; Respondent took no action whatsoever to determine the nature and scope of the condition and potential options for addressing the condition.

Even after failing to respond to Petitioner's requests, Respondent was provided with an additional opportunity to address the condition of the second bedroom. On June 2, 2023, the City provided Respondent with its inspection report, which clearly explained the actions that Respondent needed to

take to achieve compliance with applicable health and safety requirements. In the relevant part, the City's report stated as follows:

- "Remove all water damaged drywall, remove all water damaged insulation, fully dry the wall cavity and restore the walls and ceiling to their original condition";
- "Due to obvious and visible signs of water damage to the existing wood flooring in the bedroom and living room, all the wood flooring must be removed, the slab dried out and new flooring installed"; and
- "Note: this water damage resulted from water entering from the deck above, have a licensed contractor inspect the deck, locate the cause of this water leak [sic] all repairs must be done with building permits issued before any work can begin." (HO Exhibit #6.)

The language in the City's report clearly indicated Respondent's actions up until June 2, 2023 had been insufficient and inadequate to address the untenable condition of the second bedroom. Despite being provided with a clear roadmap for the actions it must take, Respondent testified at the hearing that it had not taken the actions in the report because "it would take time to accomplish the needed repairs, especially as contractors were difficult to hire at present." (HO Decision at pp: 13:23-24.)

Finally, at the Hearing, Respondent did not dispute testimony from Petitioner that the unusable bedroom constituted approximately one-fourth of the livable space of the Property. Therefore, it was reasonable for the Hearing Officer to rely on Petitioner's assessment in awarding a 25 percent reduction in the monthly rent based on the untenable condition of the bedroom.

In conclusion, Respondent does not dispute that the water intrusion made the second bedroom uninhabitable or that it was not made aware of the condition of the Unit and given a reasonable opportunity to address the issue. Rather, Respondent unsuccessfully seeks to justify its failure to act to address the untenable condition in the unit. On Appeal, Respondent fails to put forth any new authorities that would support its justifications and demonstrate that the Hearing Officer's conclusions were arbitrary or incorrect. As such, the Hearing Officer did not err or abuse her discretion in holding that the Petitioner was entitled to a 25 percent reduction in the monthly rent due to the unusable and unsafe condition of the second bedroom in the unit.

V. Conclusion

As detailed above, the RHC denies the appeal in its entirety and affirms the Decision in its entirety:

1. The Petitioner is entitled to a downward adjustment in rent to the correctly calculated Base Rent of One Thousand Seven Hundred Dollars and Zero Cents (\$1,700) on the basis that Respondent's predecessor failed to roll back the Rent for the Property upon the effective date of the CSFRA.

2. The Petitioner is entitled to an additional downward adjustment in rent to the correctly calculated monthly Rent of One Thousand Two Hundred Twenty-Five Dollars and Zero Cents (\$1,225.00) per month. This amount includes a \$425.00 per month reduction in Rent based on the water intrusion into and subsequent damage to the second bedroom in the unit and a \$50.00 per month reduction in Rent based on Respondent's elimination of the landscaping services. The monthly lawful Rent for the Property shall remain \$1,225.00 until such time that Respondent (a) Respondent corrects all damages to the second bedroom in the unit; (b) Respondent restores landscaping services to the level

Tentative Appeal Decision
Petitions C22230050 and C22230051

that existed prior to September 1, 2022; (c) Respondent is otherwise in substantial compliance with the CSFRA, and (4) after substantial compliance with HO Decision and CSFRA, Respondent issues to Petitioner a notice of rent increase that complies with the state law requirements and CSFRA in terms of the amount and timing of the increase and the notice period expires.

3. The Petitioner is entitled to a total rent refund of Twenty-Four Thousand Three Hundred Forty-Seven Dollars and Sixty-Seven Cents (\$24,347.67), plus any additional sums exceeding the current lawful rent of \$1,225.00 for the Property that have been paid by Petitioner after January 31, 2024. The \$24,347.67 refund constitutes the sum of the amounts set forth and further explained in paragraphs 12 through 16 of the "Order" section of the Hearing Officer's Decision. If Petitioner fails to receive a full refund from Respondent within thirty days after this decision becomes final, Petitioner may withhold rent payments until such time that they have withheld a total of \$24,347.67 plus any additional sums exceeding the current lawful rent of \$1,225.00 for the Property that have been paid by Petitioner after January 31, 2024. If Petitioner vacates the Property prior to recovering from Respondent the sum of \$24,347.67 plus any additional sums exceeding the current lawful rent of \$1,225.00 for the Property that have been paid by Petitioner after January 31, 2024, then the remaining balance shall become immediately due and owing no later than the date on which the Petitioner vacates the Property. In such case, if Respondent fails to provide Petitioner with the remaining balance on or before the date on which Petitioner vacates the Property, Petitioner may seek recovery of the outstanding amount via civil action.

Comité de Viviendas de Renta
Decisión provisional sobre apelación

Peticiónes C22230050 y C22230051

El Comité de Viviendas de Renta de la Ciudad de Mountain View (el **RHC**, por sus siglas en inglés) considera y concluye lo siguiente:

I. Resumen del procedimiento

El 26 de mayo de 2023, la inquilina Lina Sampayo junto con su esposo, Héctor Balmaceda, (colectivamente **petionario**) presentaron dos peticiones de ajuste a la baja de la renta (las **peticiones**) (pruebas #1 y #2 del inquilino) relacionadas con la propiedad ubicada en 939 Rich Avenue, unidad ■■■, Mountain View (**propiedad**). La propiedad pertenece a la Iglesia Cristiana China de Mountain View (MVCCC, por sus siglas en inglés), que estuvo representada en la conferencia previa a la audiencia por Jack Hsai, y en la audiencia por Robert Chen, Charles Tsai y Jian Luo (colectivamente **demandado**). Petionario y demandado se denominan colectivamente en este documento las **partes**. El 21 de agosto de 2023, se emitió un aviso de audiencia con una fecha de audiencia programada para el 4 de octubre de 2023 a las 9:30 a. m.

La primera petición solicitaba un ajuste a la baja de la renta sobre la base de que el predecesor del demandado no había reducido la renta del petionario en la fecha de entrada en vigor de la Ley de Estabilización Comunitaria y Renta Justa (**CSFRA** por sus siglas en inglés) y, a partir de entonces, había impuesto indebidamente el Ajuste General Anual de 2018. La segunda petición solicita un ajuste a la baja de la renta sobre la base de que el demandado (1) no había mantenido la propiedad en condiciones de habitabilidad sobre la base de que había una fuga de agua en uno de los dormitorios, y la cochera estaba goteando *alquitrán* sobre los vehículos y (2) había reducido indebidamente el mantenimiento de las áreas comunes (específicamente los jardines) sin una disminución correspondiente en la renta.

El 12 de septiembre de 2023, la Oficial de Audiencia celebró una conferencia previa a la audiencia a través de Zoom. El petionario y el demandado (a través de sus representantes autorizados, el Sr. Hsai) estuvieron presentes en la llamada. La Oficial de Audiencia y las partes discutieron el procedimiento administrativo que se seguiría en la audiencia. El 21 de septiembre de 2023 fue entregada a las partes una notificación de la orden escrita de la Oficial de Audiencia y un resumen de la conferencia previa a la audiencia, así como una notificación de la audiencia (pruebas #4 y #5 de la Oficial de Audiencia).

La audiencia se celebró el 4 de octubre de 2023. El expediente de la audiencia se mantuvo abierto hasta el cierre de las oficinas el 10 de octubre de 2023 para la presentación de pruebas adicionales solicitadas por la Oficial de Audiencia. La Oficial de Audiencia emitió una decisión el 1 de febrero de 2024 (**decisión de la Oficial de Audiencia**). La decisión de la Oficial de Audiencia se notificó a las partes el 1 de febrero de 2024.

El 15 de febrero de 2024 se recibió del demandado un recurso de apelación contra la decisión (**apelación**).

Postura procesal

La sección 1711(j) de la CSFRA establece en parte que "[c]ualquier persona agraviada por la decisión de la Oficial de Audiencia puede apelar ante el comité para su revisión". El reglamento, capítulo 5, sección H(5)(a), establece que el RHC "confirmará, revocará o modificará la decisión de la Oficial de Audiencia, o presentará las cuestiones planteadas en la apelación a un Oficial de Audiencia para que realice nuevas constataciones de los hechos y revise la decisión", según corresponda a cada elemento apelado en la decisión.

II. **Resumen de la decisión de la Oficial de Audiencia.**

La Oficial de Audiencia emitió una decisión detallada sobre la petición en la que resumía las pruebas y formulaba constataciones de hecho y conclusiones de derecho.

La Oficial de Audiencia constató lo siguiente:

1. El peticionario cumplió con su carga de la prueba en relación a que el demandado (y su predecesor) habían exigido y retenido ilegalmente una renta superior a la permitida por la CSFRA porque (a) el predecesor del demandado no redujo la renta del peticionario de \$1,850.00 a la renta base de \$1,700.00 en la fecha de entrada en vigor de la CSFRA y (b) a partir de entonces impuso el Ajuste General Anual de 2018 de 3.6 por ciento sobre la renta base incorrecta. El demandado debe reembolsar al peticionario todas las cantidades pagadas en exceso.

2. El peticionario también cumplió con su carga de la prueba en relación a que el demandado era responsable de la retención ilícita de la renta por parte de su predecesor, renta que era mayor al monto permitido por la CSFRA. Lo anterior con base en que el predecesor del demandado había cobrado indebidamente \$15.00 por mes durante el período comprendido entre el 1 de mayo de 2019 y enero de 2022 al peticionario por concepto de seguro de inquilinos sin antes solicitar u obtener la aprobación de la División de Estabilización de Renta para brindar este servicio de vivienda adicional e imponer este cargo adicional.

3. El peticionario no cumplió con su carga de la prueba de que el demandado (y su predecesor) habían exigido y retenido ilegalmente una renta superior a la cantidad permitida por la CSFRA mediante la aplicación de un cargo por servicio de \$1.95 al mes durante los meses de enero de 2017 a junio de 2022 relacionado con los pagos de renta en línea del inquilino. El peticionario no demostró que el demandado, o su predecesor, le exigieran pagar la renta utilizando el servicio en línea que cobraba este cargo adicional.

4. El peticionario cumplió con su carga de la prueba de que, a partir de noviembre de 2022, el demandado no había mantenido la propiedad en condiciones de habitabilidad debido a la fuga de agua en uno de los dormitorios de la unidad. El peticionario demostró que había notificado al demandado y le había dado una oportunidad razonable para subsanar la fuga de agua y los daños subsiguientes en el inmueble, pero el demandado no había tomado las medidas adecuadas para solucionar el problema. Como resultado, el dormitorio -que constituía una cuarta parte del espacio habitable de la unidad- había quedado inutilizado por el peticionario, lo que justificaba una reducción de la renta del 25% mensual durante el periodo de 14 meses comprendido entre diciembre de 2022 y la fecha de la decisión, más una reducción continuada de la renta de \$425.00 mensuales hasta que el demandado solucione adecuadamente el problema.

Decisión provisional sobre apelación
Peticiónes C22230050 y C22230051

5. El peticionario cumplió con su carga de la prueba de que hubo una reducción en los servicios de la vivienda debido a la eliminación por parte del demandado de los servicios de jardinería y paisajismo. La reducción de \$50.00 mensuales solicitada por el peticionario era adecuada, ya que representaba menos del 3% de la renta legal máxima del inmueble. La renta de la unidad a partir de septiembre de 2022 debe reducirse en \$50 por mes (a \$1,650.00) debido a la reducción/eliminación de los servicios de vivienda.

6. El peticionario no cumplió con su carga de la prueba con relación a que el demandado no había mantenido la propiedad en condiciones habitables y/o había disminuido indebidamente los servicios de vivienda debido a la condición de la cochera. Si bien el informe de inspección municipal y las fotografías presentadas por el peticionario demuestran que la cochera se está deteriorando debido a los daños causados por el agua y requiere reparación, el requisito de impermeabilización no se aplica a la cochera porque no es un espacio habitable. Además, el peticionario admitió que sigue pudiendo estacionar su vehículo en la cochera, por lo que no se ha producido una reducción de los servicios de vivienda como consecuencia del estado de la cochera.

7. El peticionario no cumplió con su carga de la prueba con relación a que experimentó una disminución adicional de los servicios de vivienda debido a la fuga de agua en base a su mayor costo de calefacción. Aunque los costos de PG&E del peticionario aumentaron en un total de \$190.06 entre el 30 de noviembre de 2022 y el 26 de mayo de 2023, debido a la necesidad de mitigar la humedad en el dormitorio, no existe ninguna disposición en la CSFRA que permita la recuperación de los daños a través del proceso de petición y audiencia.

8. El demandado está obligado a reembolsar al peticionario la suma total de \$24,347.67, más cualquier suma adicional que exceda la renta legal vigente de \$1,225.00 por la propiedad que sea pagada por el peticionario después del 31 de enero de 2024. Si el peticionario no recibe el reembolso total por parte del demandado dentro de los treinta días siguientes a que la decisión sea definitiva, el peticionario podrá retener los pagos de renta hasta el momento en que haya retenido un total de \$24,347.67.

9. La renta máxima legal de la propiedad seguirá siendo de \$1,225.00 por mes hasta el momento en que (a) el demandado corrija todos los daños al segundo dormitorio de la unidad; (b) el demandado restablezca los servicios de jardinería al nivel que existían antes del 1 de septiembre de 2022; (c) el demandado cumpla de manera sustancial con la CSFRA, y (d) después del cumplimiento sustancial de la decisión de la Oficial de Audiencia y la CSFRA, el demandado emita al peticionario un aviso de aumento de renta que cumpla con los requisitos de la ley estatal y la CSFRA en términos del monto y el momento del aumento y vencimiento del período de aviso.

III. Elementos apelados en la decisión de la Oficial de Audiencia

El Reglamento, capítulo 5, sección H(1)(a), establece que "[l]a parte apelante deberá indicar en el formulario de solicitud de apelación cada una de las reclamaciones que apele, así como el fundamento jurídico de las mismas". La sección III de esta decisión de apelación identifica los elementos de la decisión que son objeto de apelación por parte del demandado. La decisión de la apelación relativa a cada elemento recurrido figura en la sección IV de la presente decisión de apelación.

El peticionario plantea las siguientes cinco cuestiones en la apelación:

A. **La Oficial de Audiencia abusó de su facultad discrecional al omitir la carta aclaratoria del demandado.** El demandado alega que la decisión de la Oficial de Audiencia de excluir su carta, que fue presentada después de la audiencia, es un resultado injusto porque la carta abordaba ciertas "alegaciones falsas realizadas por el inquilino durante la audiencia" que el demandado no pudo abordar debido a las limitaciones de tiempo en la audiencia.

B. **El demandado no incluyó por error uno de los documentos solicitados por la Oficial de Audiencia.** El demandado alega que su personal "pasó por alto" el envío del expediente de declaración de transferencia solicitado por la Oficial de Audiencia en su orden posterior a la audiencia y solicita mediante su apelación que el documento se incluya en el expediente.

C. **La Oficial de Audiencia abusó de su discrecionalidad al invalidar la imposición del Ajuste General Anual de 2018 del 3.6 por ciento.** El demandado alega que la decisión de la Oficial de Audiencia de invalidar y hacer retroactivo el aumento del AGA de 2018 es "subjetiva, injusta e irrazonable".

D. **La Oficial de Audiencia incurrió en un error al concluir que el demandado y su predecesor en interés exigieron y aceptaron una renta ilegal por la propiedad.** El demandado alega que, como propietario actual, nunca ha solicitado un aumento adicional de renta ni cargos adicionales por la propiedad. El demandado alega además que, si bien dichas acciones pueden haber ocurrido bajo la gestión del anterior propietario, el demandado no tenía conocimiento del asunto y el administrador del anterior propietario ha afirmado su desconocimiento de la cuestión.

E. **La Oficial de Audiencia se equivocó o abusó de su discrecionalidad al determinar que la renta de la propiedad debía reducirse en \$450 por mes por el incumplimiento de la garantía de habitabilidad por parte del demandado después de la notificación.** El demandado alega que el Sr. Chen abordó adecuadamente la cuestión visitando la propiedad para ver el problema y, posteriormente, diciéndole al vecino de arriba que dejara de regar sus plantas.

IV. Decisión sobre los elementos de la apelación

A. **La Oficial de Audiencia no abusó de sus facultades discrecionales al excluir la carta de aclaración presentada extemporáneamente.**

La Oficial de Audiencia no abusó de su discrecionalidad al excluir la carta aclaratoria presentada extemporáneamente porque la admisión del documento perjudicaría indebidamente al peticionario.

El demandado alega que la Oficial de Audiencia debería haber permitido la presentación de su carta aclaratoria porque la carta abordaba cuestiones que el demandado no pudo tratar en la audiencia por falta de tiempo. Como explicó la Oficial de Audiencia, la carta tenía carácter de evidencia y pretendía abordar determinadas cuestiones de hecho planteadas en la audiencia (decisión de la Oficial de Audiencia en pp. 4:20-27). El demandado presentó la carta después de la audiencia, pero antes de que la Oficial de Audiencia cerrara el expediente de la audiencia (*Id.*). El demandado alega que presentó la carta "en respuesta a la solicitud de declaraciones adicionales hecha por la Oficial de Audiencia" (*Ver* apelación del demandado). Sin embargo, como explicó la Oficial de Audiencia, la carta "no fue solicitada por la Oficial de Audiencia, y no estaba autorizada para ser presentada en relación con la petición consolidada" (decisión de la Oficial de Audiencia en pp. 4:26-27).

El reglamento de la CSFRA establece que, en una audiencia de petición, "el peticionario y otras partes afectadas pueden ofrecer cualquier documento, testimonio, declaración escrita u otra prueba que, *en opinión del Oficial de Audiencia*, sea creíble y relevante para el ajuste de renta solicitado" (reglamentos de la CSFRA, cap. 6, sec. E.6). Las regulaciones dejan claro que un Oficial de Audiencia tiene discreción para admitir u omitir pruebas en función de si considera que son creíbles o pertinentes. En el caso que nos ocupa, la Oficial de Audiencia determinó que la carta no era pertinente (es decir, no tenía valor probatorio) porque no había sido jurada y abordaba cuestiones sobre las que el demandado había tenido la oportunidad de testificar o había testificado en la audiencia, y porque sería extremadamente injusto para el peticionario, ya que no tenía la oportunidad de rebatir las afirmaciones contenidas en la carta (decisión de la Oficial de Audiencia, pp. 5:1-6). La Oficial de Audiencia actuó plenamente dentro de sus facultades al negarse a admitir la carta aclaratoria de MVCCC, y el demandado no ha presentado ningún nuevo razonamiento que justifique la revocación de la decisión de la Oficial de Audiencia de excluir la carta.

B. El demandado no ha demostrado la existencia de un error que justifique la admisión del documento solicitado.

El demandado no ha demostrado que existiera un error o una equivocación por su parte que justificara la reapertura del expediente de la audiencia para admitir la declaración de revelación de transferencias solicitada por la Oficial de Audiencia ni ha demostrado que la prueba sea del tipo que cambiaría el resultado de la petición.

Normalmente, la admisión de nuevas pruebas requiere una audiencia *de novo* sobre la petición. Una audiencia *de novo* sólo se justifica cuando hay pruebas recién descubiertas (es decir, pruebas que existían en el momento de la audiencia original, pero que sólo se descubrieron después de la conclusión de la audiencia), y las nuevas pruebas no podrían haberse obtenido antes del cierre del expediente de la audiencia mediante el ejercicio de la debida diligencia, no son meramente corroborativas o acumulativas y probablemente darían lugar a un resultado diferente.

En el presente caso, el demandado estaba en posesión de la declaración de divulgación de transferencias y la Oficial de Audiencia incluso ofreció tiempo adicional después de la audiencia para que el demandado presentara el documento (*véase* decisión de la Oficial de Audiencia en pp. 5:10-23). Como admite el demandado en su apelación, sus agentes simplemente "pasaron por alto" el envío del documento antes del cierre del expediente de la audiencia. No existe excusa alguna para que el demandado no haya actuado con la diligencia debida. Además, el demandado no ha demostrado que admitir la declaración de transferencia y considerarla daría lugar a un resultado diferente.

El demandado no ha demostrado que el documento que ahora desea presentar como prueba y hacer que se considere sea del tipo que justifica una audiencia *de novo*.

C. La Oficial de Audiencia no abusó de su discrecionalidad al concluir que el AGA de 2018 se impuso indebidamente.

La Oficial de Audiencia no abusó de su discrecionalidad al concluir que el AGA de 2018 fue impuesto indebidamente por el predecesor en interés del demandado porque la decisión se ajusta a los requisitos de la CSFRA.

Decisión provisional sobre apelación
Peticiónes C22230050 y C22230051

El demandado alega que la decisión de la Oficial de Audiencia de invalidar y anular el aumento de AGA de 2018 es "subjetiva, injusta e irrazonable". El argumento del demandado es totalmente concluyente y no aporta ninguna prueba ni argumento jurídico que respalde su postura.

De hecho, la determinación de la Oficial de Audiencia está respaldada por la ley. La CSFRA establece que, a partir de su fecha de entrada en vigor, "ningún propietario cobrará una renta por un importe que supere la suma de la renta base más los aumentos de renta legales efectivamente aplicados" de conformidad con la ley (CSFRA § 1706(a)). La renta base para un contrato de arrendamiento que comience el 19 de octubre de 2015 o antes, es la renta vigente en esa fecha (CSFRA § 1702(b)(1)). Además, la CSFRA prohíbe un aumento de renta cuando "el propietario no haya cumplido sustancialmente todas las disposiciones de la CSFRA y todas las normas y reglamentos promulgados por el comité" (CSFRA § 1707(f)(1)). El reglamento de la CSFRA establece que el hecho de que un propietario no haga reverta la renta y reembolse cualquier pago de renta efectuado en exceso constituye un incumplimiento sustancial de la CSFRA (reglamento de la CSFRA, cap. 12, sección B).

En el presente caso, el predecesor del demandado no revirtió la renta del peticionario de \$1,850.00 a \$1,700.00 en la fecha de entrada en vigor de la CSFRA (decisión de la Oficial de Audiencia en pp. 16:11-15). Posteriormente, el predecesor del demandado impuso el AGA de 2018 del 3.6% sobre la renta base incorrecta de \$1,850.00, lo que elevó la renta mensual del peticionario por la propiedad a \$1,917.00 (decisión del Oficial de Audiencia en pp. 16:16-17). Sin embargo, este aumento de renta era inválido tanto porque el predecesor del demandado no cumplía sustancialmente con la CSFRA y su reglamento en el momento del aumento y, por lo tanto, no tenía derecho a realizar el aumento, y porque el AGA de 2018 se impuso sobre la renta base incorrecta en violación a la CSFRA § 1706(a) (decisión del Oficial de Audiencia en pp. 16:24-27).

La apelación del demandado carece de fundamento jurídico u otro razonamiento para desviarse de los requisitos de la CSFRA. Si bien el demandado puede pensar que es injusto que cargue con las consecuencias de los actos u omisiones de su predecesor, la CSFRA no hace excepciones cuando el incumplimiento de la CSFRA o de su reglamento se inició con un propietario anterior. Tampoco sería justo para el peticionario eximir al demandado de responsabilidad bajo la CSFRA o su reglamento cuando el peticionario no causó ni contribuyó al error u omisión del predecesor del demandado. Si el demandado considera que este resultado es injusto o irrazonable, entonces podría explorar un recurso contra su predecesor por sus incumplimientos de la CSFRA.

La decisión de la Oficial de Audiencia se basa en la correcta interpretación y aplicación de los requisitos de la CSFRA. Por lo tanto, la Oficial de Audiencia no abusó de su discrecionalidad al concluir que el AGA de 2018 se impuso indebidamente y, por lo tanto, es nulo.

D. La Oficial de Audiencia no se equivocó al concluir que el demandado había exigido y aceptado una renta ilegal.

La Oficial de Audiencia no se equivocó al concluir que el demandado había exigido y retenido rentas ilegales porque la CSFRA no exige a un propietario de responsabilidad por los errores de anteriores propietarios del mismo inmueble.

La CSFRA establece que "el propietario que exija, acepte, reciba o retenga cualquier pago de renta que exceda la renta legal será responsable ante el inquilino por el importe en que el pago o pagos hayan excedido de la renta legal" y "la renta se ajustará para reflejar la renta legal" de conformidad con la CSFRA

y su reglamento (CSFRA § 1714(a)). La CSFRA define al propietario como "un propietario, arrendador, subarrendador o cualquier otra persona con derecho a recibir la renta por el uso y la ocupación de cualquier unidad de renta, o un agente, representante, *predecesor o sucesor de cualquiera de los anteriores*" (CSFRA § 1702(j) (énfasis añadido)). En conjunto, estas disposiciones establecen que el propietario de una unidad de renta cubierta debe al inquilino de dicha unidad la obligación de reembolsar cualquier pago excesivo de renta que supere la renta máxima legal para dicha unidad, incluso si dichos pagos excesivos fueron cobrados por un propietario predecesor.

Sobre la base de lo anterior, la Oficial de Audiencia no incurrió en error al concluir que el demandado era responsable ante el inquilino por cualquier pago en exceso de renta que él o su predecesor exigieran y retuvieran.

E. La Oficial de Audiencia no incurrió en error ni abuso de discrecionalidad al considerar que el demandado no abordó adecuadamente la fuga de agua tras la notificación.

Por último, la Oficial de Audiencia no incurrió en error ni abuso de poder discrecional al considerar que el demandado no abordó adecuadamente la fuga de agua y los consiguientes daños, ya que existen pruebas suficientes en el expediente para respaldar las conclusiones de hecho y de derecho en las que se basa la decisión.

El demandado alega que la Oficial de Audiencia se equivocó o abusó de su discrecionalidad al concluir que la renta legal de la propiedad debía reducirse en un 25 por ciento (o \$425) al mes, basándose en la fuga de agua y los daños resultantes en el segundo dormitorio de la unidad. Al hacerlo, el demandado no alega que la condición no existiera (probablemente porque el testimonio y las pruebas documentales del peticionario y el informe de inspección de la Ciudad confirmaron la existencia de la condición del segundo dormitorio). En cambio, el demandado alega que la Oficial de Audiencia se equivocó o abusó de su discrecionalidad porque el demandado no resolvió adecuadamente la condición del segundo dormitorio. Al hacerlo, el demandado señala el testimonio del Sr. Chen, que se resume en la decisión de la Oficial de Audiencia de la siguiente manera:

"En lo que respecta al estado de la unidad, según el Sr. Chen, cuando Héctor le habló de las goteras, le preocupó que pudiera no tratarse 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 en la unidad. El Sr. Chen declaró que los peticionarios "acababan de mencionar" "todo esto" en "los últimos meses"" (decisión de la Oficial de Audiencia en pp. 12:25-13:6).

Al llegar a la conclusión de que el demandado no había mantenido la unidad en condiciones de habitabilidad debido a la fuga de agua, la Oficial de Audiencia abordó cada una de las justificaciones del demandado por no haber realizado las reparaciones (*Ver* decisión de la Oficial de Audiencia en pp. 21:19-24). La Oficial de Audiencia determinó que ninguna de las justificaciones era suficiente (decisión de la Oficial de Audiencia en pp. 22:12-23).

Como señaló correctamente la Oficial de Audiencia, ni la "solución" temporal del problema por parte del peticionario ni el hecho de que el demandado deseara retirar la propiedad del mercado de renta eximió al demandado de la obligación de mantener la propiedad en condiciones de habitabilidad durante la permanencia del peticionario en la misma (*Id.*). La evidencia en la audiencia estableció que el peticionario notificó al demandado del problema en más de una ocasión, pero finalmente cesaron las comunicaciones cuando llegaron a la conclusión de que el objetivo del demandado era conseguir que se mudaran de la unidad (*Ver* decisión de la Oficial de Audiencia en pp. 7:19-27 y 9:3-13). Incluso si el peticionario no planteó la cuestión de nuevo, la evidencia estableció que el demandado fue informado de la cuestión de nuevo tras la recepción del informe de inspección de la Ciudad de junio de 2023 y aún así no tomó ninguna acción significativa para remediar el problema (decisión de la Oficial de Audiencia en pp. 13:15-25; también véase la prueba #6). Ni en la audiencia ni en la apelación el demandado señala ninguna autoridad legal que apoye la afirmación de que su deseo de eventualmente retirar la propiedad del mercado de renta significaba que podía dejar de mantener la propiedad. Además, como señaló la Oficial de Audiencia, "confiar en que un inquilino realice un 'arreglo' temporal para resolver un problema grave de habitabilidad deslinda indebidamente al propietario de su obligación de mantener una unidad de renta en condiciones de habitabilidad. Código Civil § 1941.1", (decisión del Oficial de Audiencia en pp. 22:14-17).

Además, el hecho de que las reparaciones podrían haber sido estructurales y podrían haber requerido un contratista autorizado no exime al demandado de su deber de abordar el problema. No existe ninguna base legal que permita sostener que el propietario está excusado de actuar con la diligencia debida y tratar de resolver un problema grave de habitabilidad por el mero hecho de que las reparaciones requieran que el propietario contrate a un contratista autorizado o traslade temporalmente a los inquilinos. A la falta de autoridad para este argumento se añade el hecho de que el incumplimiento del demandado se basó en una mera conjetura; el demandado no tomó medida alguna para determinar la naturaleza y el alcance del problema y las posibles opciones para resolverlo.

Incluso después de no haber respondido a las peticiones del peticionario, se dio al demandado una oportunidad adicional para abordar la condición del segundo dormitorio. El 2 de junio de 2023, la Ciudad entregó al demandado su informe de inspección, en el que se explicaban claramente las medidas que el demandado debía adoptar para lograr el cumplimiento de los requisitos aplicables en materia de salud y seguridad. En la parte pertinente, el informe de la Ciudad establecía lo siguiente:

- "Retirar todos los paneles de yeso dañados por el agua, retirar todo el aislamiento dañado por el agua, secar completamente la cavidad de la pared y restaurar las paredes y el techo a su estado original";
- "Debido a los signos evidentes y visibles de daños por agua en el piso de madera existente en el dormitorio y la sala, se debe retirar todo el piso de madera, secar la losa e instalar piso nuevo"; y
- "Nota: este daño causado por agua se debió a la entrada de agua desde el balcón de arriba, haga que un contratista autorizado inspeccione el balcón, localice la causa de esta fuga de agua [sic], todas las reparaciones deben hacerse con permisos de construcción emitidos antes de que cualquier trabajo pueda comenzar" (prueba #6 de la Oficial de Audiencia).

El contenido del informe de la Ciudad indicaba claramente que las acciones del demandado hasta el 2 de junio de 2023 habían sido insuficientes e inadecuadas para resolver la condición de inhabilitación del segundo dormitorio. A pesar de que se le proporcionó una hoja de ruta clara para las acciones que debía tomar, el demandado testificó en la audiencia que no había tomado las acciones contenidas en el informe porque "llevaría tiempo realizar las reparaciones necesarias, especialmente porque los contratistas eran difíciles de contratar en la actualidad" (decisión de la Oficial de Audiencia en pp. 13:23-24).

Por último, en la audiencia, el demandado no rebatió el testimonio del peticionario de que el dormitorio inutilizable constituía aproximadamente una cuarta parte del espacio habitable de la propiedad. Por lo tanto, era razonable que la Oficial de Audiencia se basara en la evaluación del peticionario para conceder una reducción del 25 por ciento en la renta mensual basada en la condición de inhabilitación del dormitorio.

En conclusión, el demandado no discute que la fuga de agua hiciera inhabitable el segundo dormitorio ni que no se le informara de la condición de la unidad ni se le diera una oportunidad razonable de abordar el problema. Por el contrario, el demandado trata infructuosamente de justificar su falta de acción para resolver la condición de inhabilitación en la unidad. En la apelación, el demandado no presenta ninguna autoridad nueva que respalde sus justificaciones y demuestre que las conclusiones de la Oficial de Audiencia fueron arbitrarias o incorrectas. Por lo tanto, la Oficial de Audiencia no incurrió en error ni abuso de poder discrecional al sostener que el peticionario tenía derecho a una reducción del 25 por ciento de la renta mensual debido a la condición inutilizable e insegura del segundo dormitorio de la unidad.

V. Conclusión

Como se ha detallado anteriormente, el RHC deniega la apelación en su totalidad y confirma la decisión en su totalidad:

1. El peticionario tiene derecho a un ajuste a la baja de la renta a la renta base correctamente calculada de mil setecientos dólares y cero centavos (\$1,700) sobre la base de que el predecesor del demandado no redujo la renta de la propiedad a la fecha de entrada en vigor de la CSFRA.

2. El peticionario tiene derecho a un ajuste adicional a la baja de la renta mensual correctamente calculada de mil doscientos veinticinco dólares y cero centavos (\$1,225.00) por mes. Esta cantidad incluye una reducción de \$425.00 por mes en la renta basándose en la fuga de agua y el subsiguiente daño al segundo dormitorio de la unidad y una reducción de \$50.00 por mes en la renta en base a la eliminación por parte del demandado de los servicios de jardinería. La renta mensual legal de la propiedad seguirá siendo de \$1,225.00 hasta el momento en que el demandado (a) corrija todos los daños al segundo dormitorio de la unidad; (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 del cumplimiento sustancial de la decisión de la Oficial de Audiencia y la CSFRA, el demandado emita al peticionario un aviso de aumento de renta que cumpla con los requisitos de la ley estatal y la CSFRA en términos del monto y el momento del aumento y venza el período de aviso.

3. El peticionario tiene derecho a un reembolso total de la renta de veinticuatro mil trescientos cuarenta y siete dólares con sesenta y siete centavos (\$24,347.67), más las sumas adicionales que excedan la renta legal vigente de \$1,225.00 por la propiedad que hayan sido pagadas por el peticionario después del 31 de enero de 2024. El reembolso de \$24,347.67 constituye la suma de los importes establecidos y explicados con más detalle en los párrafos 12 a 16 de la sección "orden" de la decisión de la Oficial de Audiencia. Si el peticionario no recibe el reembolso total del demandado dentro de los treinta días siguientes a que esta decisión sea definitiva, el peticionario podrá retener los pagos de renta hasta el momento en que haya retenido un total de \$24,347.67 más cualquier suma adicional que exceda la renta legal vigente de \$1,225.00 por la propiedad que haya sido pagada por el peticionario

Decisión provisional sobre apelación
Peticiónes C22230050 y C22230051

después del 31 de enero de 2024. Si el peticionario desaloja la propiedad antes de recuperar de la demandada la suma de \$24,347.67 más cualquier suma adicional que exceda la renta legal vigente de \$1,225.00 por la propiedad que haya sido pagada por el peticionario después del 31 de enero de 2024, entonces el saldo restante se hará exigible inmediatamente a más tardar en la fecha en que el peticionario desaloje la propiedad. En tal caso, si el demandado no entrega al peticionario el saldo restante en o antes de la fecha en que el peticionario desaloje el inmueble, el peticionario podrá reclamar la recuperación de la cantidad pendiente por la vía civil.