

CSFRA PETICIÓN DE AJUSTE DE LA RENTA HOJA DE INFORMACIÓN SOBRE LA AUDIENCIA DE APELACIÓN

- Plazo para apelar:** Cualquiera de las partes de una petición puede apelar la decisión de la audiencia de petición entregando una solicitud de apelación por escrito a todas las partes y luego presentando una copia del formulario completado al Comité de Viviendas de Renta (RHC) dentro de los diez (10) días calendario posteriores al envío de la decisión de la audiencia de petición. Si no se presenta ninguna apelación en el plazo de diez (10) días naturales, la decisión de la audiencia de petición se considerará definitiva. Es posible que tanto el propietario como el inquilino apelen la misma decisión de la audiencia de petición, en cuyo caso las audiencias de apelación pueden ser consolidadas.
- Derecho a asistencia:** Toda parte que presente una apelación tiene derecho a solicitar asistencia o a ser representada por un abogado, un trabajador jurídico, una organización de inquilinos reconocida, un traductor u otro tercero designado, si así lo desea. Toda parte que desee contar con un representante debe completar un formulario de autorización de representación (que puede obtenerse en: www.mountainview.gov/rentstabilization/forms) y presentarlo al RHC. El personal del Programa de Estabilización de Renta proporcionará copias a todas las partes antes de la audiencia de apelación.
- Registro público:** El proceso de apelación, incluida la audiencia de apelación, es público. Los procedimientos y la decisión resultante emitida por el RHC son un registro público. Por lo tanto, cualquier miembro del público puede solicitar copias de los documentos presentados por las partes en el recurso, pero la información personal se redacta para proteger la privacidad del individuo.
- Calendario de la audiencia de apelación:** Se hará todo lo posible para programar la audiencia de apelación dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que se determine que un formulario de apelación está completo. Las audiencias de apelación se llevarán a cabo en una reunión del RHC y sólo podrán celebrarse con un quórum del RHC presente, lo que significa que debe haber al menos tres (3) miembros presentes. La audiencia de apelación se reprogramará según sea necesario para obtener el quórum.

Proceso de apelación	Plazo o acción
14 días naturales antes de la audiencia	Último día para que el RHC informe a todas las partes de la apelación de la fecha de la audiencia de apelación. <i>CSFRA Regs. §5(H)(2)(b).</i>
10 días naturales antes de la audiencia	Último día para que la RHC emita una decisión provisional (la RHC puede optar por no emitir una decisión provisional). <i>CSFRA Regs. §5(H)(3)(b).</i>
5 días naturales antes de la audiencia	Último día para que las partes presenten material escrito complementario en respuesta a la decisión provisional (si procede). <i>CSFRA Regs. §5(H)(3)(c).</i>
<i>Fecha de la audiencia</i>	Audiencia de apelación ante el RHC

5. **Estándar de revisión:** Las decisiones de apelación se basan en el registro de la audiencia, y el RHC no puede escuchar o encontrar hechos más allá de los presentados al funcionario de la audiencia, a menos que una mayoría del RHC determine reabrir el registro y permitir una audiencia completa de hechos (llamada audiencia de novo). El RHC sólo puede revisar las reclamaciones planteadas en la solicitud de apelación. Cualquier decisión de un funcionario de la audiencia que no se aborde en una solicitud de apelación se convierte en definitiva y no está sujeta a ser reabierta por el RHC.
6. **Audiencias de novo:** Si el Comité determina que debe celebrarse una audiencia de novo para la apelación, la audiencia de apelación se llevará a cabo de la misma manera que una audiencia sobre una petición de ajuste de renta, de conformidad con el Reglamento de la CSFRA, Capítulo 5, Sección E. Una audiencia de novo es cuando el proceso de la audiencia se reinicia para nuevas conclusiones de hecho. Las partes pueden presentar nuevas pruebas, testigos y testimonios para que el Comité establezca los hechos del caso, creando un nuevo registro de audiencia. El Comité puede, pero no está obligado, a considerar el acta de la audiencia anterior. Los miembros del Comité actuarán como consejeros auditores durante una audiencia de novo. Las cuestiones sujetas a la revisión de novo por parte del Comité pueden limitarse según lo especificado por la mayoría de los miembros del Comité o por las cuestiones planteadas en la apelación.
7. **Decisión provisional:** El Comité puede emitir una decisión tentativa al menos diez (10) días naturales antes de la audiencia de apelación. Las partes pueden responder por escrito a la decisión tentativa al menos cinco (5) días naturales antes de la audiencia de apelación, entregando una copia de su respuesta a la persona designada por el RHC utilizando uno de los siguientes métodos que se indican a continuación **y** entregando una copia simultáneamente a todas las demás partes por correo electrónico, si es posible, o de lo contrario por correo.

por correo

Rental Housing Committee
500 Castro Street
Mountain View, CA 94041
a la atención de Patricia Black
O

por correo electrónico (método preferido)

patricia.black@mountainview.gov

8. **Procedimientos de audiencia de apelación:** La Audiencia de apelación se llevará a cabo y se determinará de acuerdo con el Reglamento de la CSFRA, Capítulo 5, Sección H. Todo el Reglamento está disponible en el sitio web de la Ciudad en www.mountainview.gov/rentstabilization o mediante solicitud. Aunque no se requieren presentaciones y respuestas orales, cada parte de la apelación tendrá la oportunidad de presentar sus posiciones y responder a los argumentos de la otra parte. Cada parte está limitada a los límites de tiempo específicos que se indican a continuación, independientemente del número de personas alineadas con una parte.
 - Las partes dispondrán de 10 minutos cada una para presentar sus posiciones, sin incluir la respuesta a las preguntas formuladas por los miembros del Comité. El apelante será el primero en presentar su argumento.

- A continuación, las partes dispondrán de 5 minutos cada una para responder o rebatir oralmente los argumentos ofrecidos por la otra parte en la apelación, sin incluir la respuesta a las preguntas formuladas por los miembros del Comité. El apelante será el primero en presentar su refutación.

Apelación(es) de la(s) decisión(es) del consejero auditor

- Período de comentarios del público aplicable a todos los recursos del orden del día

Audiencia de apelación	
Informe del personal (si procede)	
Presentación de los argumentos del apelante	10 minutos como máximo
Presentación de argumentos del demandado	10 minutos como máximo
Presentación de la refutación por parte del apelante	5 minutos como máximo
Presentación de réplicas por parte del demandado	5 minutos como máximo
Deliberación y decisión de RHC	

- Concluir la audiencia de apelación

9. **Resolución de la apelación:** El Comité puede confirmar, revocar o modificar la decisión de la audiencia de petición, o remitir los asuntos planteados en la apelación a un funcionario de la audiencia para que realice nuevas constataciones de hecho y una decisión revisada, si corresponde. Si el RHC devuelve toda o una parte de la decisión de la apelación a un funcionario de la audiencia, el funcionario de la audiencia debe emitir y hacer llegar a todas las partes una decisión revisada por escrito dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario posteriores a la entrega de la orden del RHC al funcionario de la audiencia y a todas las partes.
10. **Apelaciones:** Las decisiones adoptadas pueden ser apeladas ante el Comité. Cualquier solicitud de apelación de una decisión presentada al Comité debe hacerse dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que la decisión fue enviada a las partes involucradas.

Programa de Estabilización de Renta

Patricia Black - Gerente analista sénior

298 Escuela Ave, Mountain View, CA 94040 | mountainview.gov/rentstabilization

(650) 903-6149 | patricia.black@mountainview.gov

Horario de la oficina, virtual

Todos los martes de 10 a. m. a 12 p. m. o con cita previa

Regístrese en mountainview.gov/rspofficehours