

DERECHOS DEL INQUILINO: REFRIGERADOR Y ESTUFA

EN CALIFORNIA, LOS PROPIETARIOS DEBEN PROPORCIONAR UNA ESTUFA Y UN REFRIGERADOR QUE FUNCIONE. (CÓDIGO CIVIL DE CALIFORNIA, § 1941.1).

Esto forma parte de la ley que exige que las viviendas de alquiler sean seguras y habitables.

- Los electrodomésticos deben estar instalados y funcionando en el momento de la mudanza.
- El propietario debe reparar o reemplazar la estufa o el refrigerador si se descompone.
- Esto se aplica a la mayoría de los apartamentos y casas de alquiler.

CUÁNDO SE APLICA ESTA LEY

Esta regla se aplica si su contrato de arrendamiento fue:

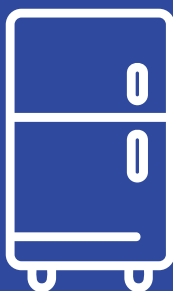
- Firmado
- Prorrogado (renovado)*
- Actualizado (modificado)

En cualquier momento a partir del 1 de enero de 2026.

*Nota: Esto se aplica únicamente si se firmó un nuevo contrato de arrendamiento, no a las renovaciones automáticas.

QUÉ SIGNIFICA “TRABAJAR”

- El refrigerador y la estufa se encienden.
- El refrigerador mantiene los alimentos fríos.
- La estufa no se sobrecalienta, no produce chispas, no gotea gas, ni es insegura.



DE QUÉ SON RESPONSABLES LOS PROPIETARIOS

- Proporcionan la estufa y el refrigerador.
- Mantienen los electrodomésticos en condiciones seguras y de funcionamiento.
- Cuando el electrodoméstico se descompone o es retirado del mercado, los propietarios deben repararlo o reemplazarlo dentro de los 30 días posteriores a la emisión de un aviso de cumplimiento por parte de su agencia local de control de códigos.

LISTA DE VERIFICACIÓN Y CRONOGRAMA

1 PRIMER AVISO

- Notifique al propietario por escrito (mensaje de texto, correo electrónico o carta).
- Notifique a su agencia local de control de cumplimiento de códigos para que comience el período de cumplimiento de 30 días.
- Indique claramente qué electrodoméstico no funciona (refrigerador, estufa o ambos).
- Guarda capturas de pantalla y copias de todas las comunicaciones.

2 DOCUMENTAR EL PROBLEMA

Fotos:

- El aparato está enchufado pero no funciona.
- Panel de control / interior del refrigerador.
- Termómetro que indica que el refrigerador no está frío (si está disponible).

Vídeo (recomendado):

- El aparato no se enciende.
- Muestre el problema de temperatura.
- Si es posible, indique en voz alta la fecha y el asunto.

Consejo:

- Toma fotos o graba vídeos con la fecha de hoy visible (en la pantalla del teléfono, en el calendario o dilo en voz alta).

3 ESPERE UN TIEMPO RAZONABLE

- 30 días a partir de la notificación, y en caso de emergencia, el plazo podría ser inferior a 30 días.
- Los propietarios deberían, como mínimo, responder y programar las reparaciones.
- El silencio o las demoras prolongadas pueden constituir una violación de las normas de habitabilidad.

4 SI NO HAY RESPUESTA, HAGA UN SEGUIMIENTO*.

Enviar un segundo mensaje o correo electrónico: "Le estoy dando seguimiento a mi notificación anterior respecto al refrigerador/estufa dañado. Por favor, infórmeme cuándo se realizarán las reparaciones."

Si el propietario no realiza las reparaciones necesarias, se enfrentará a una audiencia administrativa, una multa y otras sanciones.

*Consulte la página 4 para ver más ejemplos de mensajes.

5 ESCALAR SI ES NECESARIO

Si el propietario:

- Te ignora
- Se niega a arreglarlo
- Retrasos de semanas

Busque ayuda externa

- No retenga el alquiler sin asesoramiento legal.

PREGUNTAS FRECUENTES

Q MI UNIDAD NUNCA HA TENIDO REFRIGERADOR NI ESTUFA. ¿ES ESO LEGAL?

A Los propietarios deben proporcionar un refrigerador y una estufa si su contrato de arrendamiento comenzó o se renovó el 1 de enero de 2026 o después de esa fecha.

Q MI CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DICE “ELECTRODOMÉSTICOS NO INCLUIDOS”—¿IMPORTA ESO?

A No. Las leyes de habitabilidad prevalecen sobre las cláusulas del contrato de arrendamiento. Los arrendadores no pueden eximirse de esta responsabilidad en el contrato.

Q ¿QUÉ PASA SI SE ROMPE EL REFRIGERADOR Y EL PROPIETARIO DICE QUE ES MI PROBLEMA?

A Si el propietario proporcionó el electrodoméstico, es su responsabilidad repararlo o reemplazarlo, a menos que el inquilino haya causado el daño. Si el daño fue causado por el inquilino, incluso si fue accidental o por mal uso, el propietario puede cobrar por las reparaciones. El desgaste normal no es responsabilidad del inquilino.

Q ¿PUEDO RETENER EL ALQUILER SI NO LO ARREGLAN?

A No retenga el alquiler sin asesoramiento legal. Los inquilinos deben notificar al propietario por escrito, darle un plazo razonable para realizar las reparaciones y buscar asesoría legal.

Q ¿APLICA ESTO SI RENTO SOLO UN CUARTO O VIVO EN VIVIENDA COMPARTIDA O UN ALBERGUE?

A Pueden aplicarse algunas excepciones limitadas, especialmente en viviendas compartidas (como cocinas compartidas). Un asesor de vivienda o un abogado pueden revisar su situación.

Q ¿QUÉ PUEDO HACER SI NO TENGO REFRIGERADOR NI ESTUFA?

A

- Documente el problema (fotos y fechas).
- Notifique al propietario por escrito (mensaje de texto, correo electrónico o carta).
- Conserve copias de todas las comunicaciones.
- Busque asesoramiento legal si el propietario se niega o demora el pago.

PASO 1: SOLICITUD DE REPARACIÓN INICIAL (MENSAJE DE TEXTO, CORREO ELECTRÓNICO O CARTA)

Utilice este mensaje para notificar primero al propietario. Puede enviarlo por mensaje de texto, correo electrónico o carta.

Hola, le informo que el refrigerador/estufa en mi apartamento no funciona. Según las leyes de habitabilidad de California (Código Civil de California, §1941.1), este aparato debe proporcionarse y mantenerse en condiciones de funcionamiento.

*Por favor, avísame cuándo estará reparado o reemplazado.
Gracias.*

PASO 2: MENSAJE DE SEGUIMIENTO (MENSAJE DE TEXTO, CORREO ELECTRÓNICO O CARTA)

Utilice esta opción si el problema no se soluciona o no recibe respuesta.

Hola, le escribo para dar seguimiento a mi solicitud anterior sobre el refrigerador/estufa que no funciona en mi apartamento. Este problema aún no se ha resuelto. Según el artículo 1941.1 del Código Civil de California, los propietarios están obligados a proporcionar y mantener una estufa y un refrigerador en funcionamiento.

*Por favor, confirme cuándo se reparará o reemplazará. Solicito que se atienda este asunto en un plazo razonable.
Gracias.*

AYUDA Y APOYO EXTERNOS

Neighborhood Legal Services of Los Angeles County Habitabilidad, desalojos, derechos de los inquilinos Teléfono: 800-433-6251 Sitio web: nlsa.org	Departamento de Salud del Condado de Los Ángeles Habitabilidad, condiciones de vida inseguras, quejas sobre salud pública Teléfono: 888-700-9995 Sitio web: publichealth.lacounty.gov	Departamento de Vivienda de Los Ángeles (LAHD) Quejas de inquilinos, violaciones de la regulación de alquileres, desalojos ilegales. Teléfono: 866-557-7368 Sitio web: housing.lacity.org
Centro de Derechos de Vivienda (HRC) Fraude en el alquiler, discriminación, disputas entre propietarios e inquilinos. Teléfono: 800-477-5977 Sitio web: housingrightscenter.org	SAJE Law Firm Derechos de los inquilinos, desalojo ilegal, litigios civiles, acoso, habitabilidad, desalojos, discriminación. Teléfono: 213-745-9961 Correo electrónico: info@saje.net	Biblioteca de Derecho de Los Ángeles Información legal y consulta de 20 minutos. Teléfono: 213-785-2529 Sitio web: lalawlibrary.org
Directorio de ayuda legal gratuita Teléfono: 800-433-6251, Sitio web: calbar.ca.gov/Public/Need-Legal-Help/Free-Legal-Help	Consejo: Solicite ayuda a estas agencias y organizaciones para mejorar la habitabilidad de su vivienda en relación con la Ley AB 628. Además, presente una queja ante el Departamento de Salud del Condado de Los Ángeles o el Departamento de Vivienda de Los Ángeles. Algunos documentos útiles que puede tener a mano son las comunicaciones escritas con el propietario, así como fotos y videos.	

CUÁNDO Y CÓMO ESCALAR SU PROBLEMA

¿CUÁNDO DEBE BUSCAR AYUDA?

Debe escalar el problema si:

- El propietario no responde después de su primer mensaje.
- El propietario promete arreglarlo, pero se demora semanas.
- El propietario se niega a reparar o reemplazar el electrodoméstico.
- El problema es urgente (no hay refrigerador, la estufa no es segura, hay olor a gas).

Regla general:

- Si no hay respuesta después de unos días, haga un seguimiento.
- Si no se toma ninguna medida tras el seguimiento, busque ayuda externa.

ANTES DE ESCALAR

Asegúrese de que tiene:

- Enviado al menos una notificación escrita
- Enviado un mensaje de seguimiento
- Tomado fotos o videos
- Guardado todos los textos/correos electrónicos

PASO 1: CONTACTE A UN INQUILINO O A UNA ORGANIZACIÓN LEGAL

Solicita ayuda con:

- Problema de habitabilidad
- El propietario no arregla el refrigerador/estufa

Ellos pueden:

- Explicar sus derechos
- Contactar al propietario
- Ayudarlo a dar los siguientes pasos legales.

PASO 2: SI VIVES EN LA CIUDAD DE LOS ÁNGELES

Comuníquese con el Departamento de Vivienda de Los Ángeles (LAHD).

- Llama al: 866-557-7368 (866-557-RENT)
- Presente una queja en línea a través de LAHD.
- Visite una ventanilla de atención al público en persona.

PASO 2: SI VIVE EN EL CONDADO DE LOS ÁNGELES NO INCORPORADO

Comuníquese con el Departamento de Salud Pública del Condado de Los Ángeles - Salud Ambiental.

- Llama al: (888) 700-9995

Comuníquese con el Departamento de Edificación y Seguridad del Condado de Los Ángeles.

- Llama al: (888) 524-2845

Comuníquese con el Departamento de Planificación del Condado de Los Ángeles - Cumplimiento de Códigos.

- Llama al: (800) 339-6993
- Correo electrónico: ZoningEnforcement@planning.lacounty.gov
- Utilice la aplicación "The Works" para presentar una queja.

Si no estás seguro de a quién llamar → Empieza por el 211

