



GUÍA PARA PROPIETARIOS E INQUILINOS COMO PROVEEDORES DE CUIDADO INFANTIL FAMILIAR

Los propietarios e inquilinos pueden tener algunas inquietudes con respecto al funcionamiento de un hogar de cuidado infantil familiar en una propiedad de alquiler. Esta guía proporciona información sobre los derechos de los inquilinos como proveedores de cuidado infantil familiar.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE ALQUILER

1. ¿Puede un propietario incluir una disposición en el contrato de arrendamiento que prohíba al inquilino operar un hogar de cuidado infantil familiar?

NO. Incluso si un contrato de arrendamiento establece que las empresas (incluidos los hogares de cuidado infantil familiar con licencia) no están permitidos en la unidad, esto no prohíbe que un proveedor de cuidado infantil con licencia opere un hogar de cuidado infantil familiar en las instalaciones. Cualquier restricción de escritura, convenio, cláusula de condiciones y restricciones o término en un contrato de arrendamiento de alquiler que prohíba a un inquilino usar la propiedad para administrar un hogar de cuidado infantil familiar se trata como si no existiera y no se hará cumplir en California.¹ Además, cualquier prohibición contra usos "comerciales o profesionales" es nula cuando el negocio es un hogar de cuidado infantil familiar. La Legislatura de California ha declarado que el cuidado infantil familiar es un uso residencial de un hogar, no un uso comercial.² Un proveedor con licencia tiene el derecho legal de operar un hogar de cuidado infantil familiar en una propiedad residencial; un propietario no puede negarse a alquilarle ni desalojar a un proveedor de cuidado infantil únicamente porque opere un hogar de cuidado infantil familiar.³

2. ¿Puede la operación de un hogar de cuidado infantil familiar violar los términos de ocupación en el contrato de arrendamiento de alquiler?

NO. La licencia de un proveedor de cuidado infantil prohíbe al proveedor cuidar niños las veinticuatro horas del día.⁴ Dado que cualquier niño en un hogar de cuidado infantil familiar está en el hogar por menos de veinticuatro horas durante un día determinado, no se los considera

¹ See Cal. Health & Safety Code § 1597.41.

² See *id.* §§ 1597.42, 1597.43(a), 1597.45.

³ See *id.* § 1597.41(b).

⁴ See *id.* §§ 1596.750, 1596.78.

ocupantes de la unidad de alquiler. Por lo tanto, los términos de ocupación no se violan simplemente porque un proveedor cuida de los niños.

NOTIFICACIÓN Y PERMISO

1. ¿Debe un inquilino que es un proveedor de cuidado infantil familiar dar aviso al propietario sobre el funcionamiento de un hogar de cuidado infantil familiar en la propiedad de alquiler??

Si. La ley de California requiere que los proveedores de cuidado infantil familiar existentes y potenciales den a sus propietarios una notificación por escrito con treinta días de anticipación antes de comenzar las operaciones del hogar de cuidado infantil familiar.⁵ Un proveedor que esté reubicando su hogar de cuidado diurno familiar con licencia existente a una propiedad de alquiler puede proporcionar un aviso por escrito con menos de treinta días de anticipación cuando (a) la división de licencias apruebe el funcionamiento de la nueva ubicación en menos de treinta días; o (b) la vivienda tiene licencia en menos de treinta días.⁶ Los proveedores pueden utilizar el formulario el Departamento de Servicios Sociales de California, [Property Owner/Landlord Notification Family Child Care Home form](#) (LIC 9151) para notificar a sus propietarios.⁷

2. ¿Debe el inquilino de un proveedor de cuidado infantil familiar pedir permiso al propietario para aumentar el número de niños a los que cuida?

DEPENDENDE. Aunque la ley de California requiere que el proveedor le dé al propietario una notificación por escrito, generalmente no se requiere el permiso del propietario para operar el hogar de cuidado infantil familiar.⁸

Hay dos tipos de hogares de cuidado infantil familiar: un hogar de cuidado infantil familiar “pequeño” y un hogar de cuidado infantil familiar “grande”. Un hogar de cuidado infantil familiar pequeño brinda cuidado infantil para hasta ocho niños.⁹ Un hogar de cuidado infantil familiar grande brinda cuidado infantil para hasta catorce niños.¹⁰

Se requiere el consentimiento por escrito del propietario si (a) un titular de licencia de cuidado infantil familiar pequeño desea cuidar a más de seis niños (siete u ocho niños); o (b) un titular de licencia de cuidado infantil grande quiere cuidar a más de doce niños (trece o catorce niños).¹¹ En tales circunstancias, el aumento de capacidad requeriría el consentimiento por escrito del propietario. Los proveedores pueden utilizar el formulario en el Departamento de Servicios Sociales

⁵ See *id.* § 1597.41(d)(1).

⁶ See Cal. Health & Safety Code § 1597.43(d)(2).

⁷ CAL. DEP’T OF SOC. SERVS., *Property Owner/Landlord Notification Family Child Care Home*, <https://www.cdss.ca.gov/cdssweb/entres/forms/English/LIC9151.pdf> (last accessed July 12, 2021).

⁸ See Cal. Health & Safety Code § 1597.40.

⁹ See *id.* § 1597.44.

¹⁰ See *id.* § 1597.465.

¹¹ See *id.* §§ 1597.44, 1597.465.

de California, División de Licencias de Cuidado Comunitario, [Property Owner/Landlord Consent Family Child Care Home](#) formulario (LIC 9149) para notificar a sus propietarios.¹²

Un proveedor de cuidado infantil familiar pequeño que luego obtiene una licencia para convertirse en proveedor de cuidado infantil familiar grande no necesita el permiso del propietario para aumentar la capacidad de cuidar a doce niños.

SEGURO

1. ¿Debe un proveedor de cuidado infantil familiar obtener un seguro de responsabilidad civil para cubrir su negocio de cuidado infantil?

NO. California no requiere que el titular de la licencia obtenga un seguro de responsabilidad civil para su operación de cuidado infantil familiar. Más bien, el proveedor tiene la opción de comprar una póliza de seguro, obtener una fianza o hacer que los padres de los niños que cuidan firmen declaraciones juradas que indiquen que saben que el titular de la licencia no tiene seguro y que es posible que la póliza de seguro del propietario no cubra ningún accidente que puede ocurrir en el hogar de cuidado infantil familiar.¹³

Los proveedores de cuidado infantil familiar deben comprender que la obtención de declaraciones juradas por escrito de los padres o tutores de los niños inscritos en su hogar de cuidado infantil no protege a los proveedores de ser demandados por ellos. Las declaraciones juradas de los padres simplemente reconocen que el proveedor no tiene seguro de responsabilidad. Aunque la ley no exige que los titulares de licencias obtengan un seguro, Public Counsel recomienda encarecidamente que los proveedores compren un seguro para protegerse a sí mismos y a sus empresas.

Además, California prohíbe la imposición de cualquier condición en el negocio de cuidado infantil de un titular de licencia.¹⁴ Exigir que un proveedor de cuidado infantil familiar con licencia obtenga un seguro para sus operaciones es una condición ilegal y no se puede hacer cumplir.

Los propietarios y los inquilinos deben analizar cualquier inquietud sobre los problemas de responsabilidad que puedan tener. Los propietarios también deben discutir con sus inquilinos cualquier peligro oculto en la propiedad y en las "áreas comunes", como entradas y pasillos que están bajo su control como propietario.

2. ¿El seguro de vivienda cubre el negocio de cuidado infantil familiar?

PROBABLEMENTE NO. Es poco probable que el negocio de cuidado infantil familiar esté cubierto por una póliza de seguro de propietario. La ley del estado de California no requiere que las

¹² CAL. DEP'T SOC. SERVS. COMM. CARE LICENSING DIV., *Property Owner/Landlord Consent Family Child Care Home* (Aug. 1, 2019), <https://www.cdss.ca.gov/cdssweb/entres/forms/English/LIC9149.PDF>.

¹³ Cal. Health & Safety Code § 1597.531.

¹⁴ *See id.* § 1597.40.

compañías de seguros brinden cobertura para las actividades de cuidado infantil familiar.¹⁵ A menos que un proveedor se haya comunicado con su compañía de seguros y haya solicitado una cláusula adicional o un endoso a su póliza de seguro para cubrir el negocio de cuidado infantil familiar, las operaciones probablemente no estén cubiertas. Los proveedores deben comunicarse con su compañía de seguros para saber exactamente qué cubre la póliza de seguro de su propietario.

ACCIONES PROHIBIDAS DE LOS PROPIETARIOS

1. ¿Puede un propietario aumentar el alquiler de un inquilino porque el inquilino está operando un hogar de cuidado infantil familiar con licencia en las instalaciones?

NO. Es ilegal que un propietario aumente el alquiler únicamente porque un inquilino está operando un hogar de cuidado infantil familiar. Dichos aumentos constituyen discriminación por "fuente de ingresos" y son violaciones de la Ley de Equidad de Vivienda y Empleo de California.¹⁶ Dichos aumentos también pueden tener un impacto negativo desigual en las mujeres y las familias, en violación de las leyes de vivienda justa.¹⁷ Por último, un arrendador no puede aumentar el alquiler de un proveedor como represalia por el ejercicio de sus derechos legales por parte del proveedor.¹⁸

2. ¿Puede un propietario imponer restricciones sobre las horas de operación de un negocio de cuidado infantil familiar?

NO. Solo las leyes estatales de California pueden regular el horario de atención de un proveedor de cuidado infantil.¹⁹ Cualquier intento de un propietario de restringir las horas es una condición ilegal que no se puede hacer cumplir.

3. ¿Puede un propietario desalojar a un inquilino proveedor de cuidado infantil por operar un hogar de cuidado infantil familiar?

NO. Un propietario no puede amenazar con desalojar ni desalojar a un inquilino simplemente por operar un hogar de cuidado infantil familiar. Por lo general, el propietario debe dar al inquilino una notificación por escrito antes de pedirle que se vaya. Si el inquilino entró en un arrendamiento periódico (por ejemplo, un arrendamiento de mes a mes sin un período específico de duración), el propietario debe dar: (a) una notificación por escrito de sesenta días a un inquilino que haya vivido en el propiedad de alquiler por más de un año; o (b) una notificación por escrito de treinta días.²⁰ No es necesario que el aviso indique la razón del desalojo. Sin embargo, si el inquilino firmó un contrato de arrendamiento que cubre un plazo (por ejemplo, seis meses, un año, cinco años), el

¹⁵ See Cal. Ins. Code § 676.1(c).

¹⁶ See Cal. Gov't Code § 12955. "Source of income" is defined as "lawful, verifiable income paid directly to a tenant or paid to a representative of a tenant." *Id.* § 12955(p)(1). Licensed family child care is a lawful source of income because it is paid directly to the child care provider in exchange for care of children.

¹⁷ *Id.* § 12955.

¹⁸ Cal. Civil Code § 1942.5(d).

¹⁹ See Cal. Health & Safety Code § 1597.40(a).

²⁰ Cal. Civil Code § 1946.1.

propietario no puede terminar el contrato hasta que el plazo expire a menos que el inquilino viole una condición del contrato de arrendamiento.

Incluso si un inquilino viola una condición del contrato de arrendamiento (por ejemplo, no pagar el alquiler), el propietario debe darle al inquilino un aviso de tres días (sin incluir sábados y domingos) para corregir la situación o irse.²¹ Tenga en cuenta que varias jurisdicciones, incluida la ciudad de Los Ángeles, el condado de Los Ángeles y el estado de California, tienen protecciones contra el desalojo de causa justa que limitan la capacidad del propietario para desalojar a un inquilino.²²

4. ¿Puede un propietario exigir a un proveedor de cuidado infantil familiar que pague un depósito de seguridad más alto?

SI. Un propietario puede tener una preocupación genuina de que un mayor número de niños en la propiedad de alquiler provocará un mayor desgaste. Un arrendador puede requerir un depósito de seguridad incrementado, hasta el máximo legal, para un inquilino que opera un negocio de cuidado infantil familiar en la propiedad de alquiler al comienzo del contrato de arrendamiento o cuando se le notifica sobre el negocio de cuidado infantil familiar.²³ El aumento de la seguridad está permitido incluso si otros inquilinos pagan una cantidad menor. Los depósitos de seguridad no pueden exceder: (a) dos meses de alquiler para una propiedad sin amueblar; o (b) tres meses de alquiler por una propiedad.²⁴

5. ¿Puede un propietario inspeccionar las instalaciones alquiladas de un proveedor de cuidado infantil en cualquier momento?

NO. California limita las horas en que un propietario puede ingresar a una unidad de alquiler al horario comercial normal (generalmente, los días de semana entre las 8:00 a.m. y las 5:00 p.m.), a menos que el inquilino esté de acuerdo con otra hora.²⁵ El propietario debe avisar al inquilino con al menos veinticuatro horas de anticipación antes de ingresar a la propiedad de alquiler, excepto en casos de emergencia.²⁶ Un propietario no puede usar este derecho de acceso para acosar a los inquilinos.²⁷

REMEDIOS

Los inquilinos que creen que sus propietarios están actuando en violación de la ley tienen algunas opciones.

²¹ Cal. Code Civil Proc. § 1161.

²² See L.A. County, Cal. Mun. Code § 8.52.090; Cal. Civil Code § 1946.2.

²³ Cal. Health & Safety Code § 1597.41(d)(4)

²⁴ Cal. Civil Code § 1950.5(c)(1).

²⁵ See *id.* § 1954(b).

²⁶ See *id.* § 1954.

²⁷ *Id.* §1954(c).

- Muéstrole al propietario esta publicación y el texto de [SB 234](#). la ley estatal que brinda protección a los inquilinos de proveedores de cuidado infantil.
- Si un inquilino cree que las acciones del propietario constituyen discriminación en la vivienda, el inquilino puede presentar una queja ante el Departamento de Vivienda y Empleo Justo de California (DFEH) en línea, por correo o por teléfono. Puede encontrar información adicional sobre el proceso de quejas en el sitio web del DFEH en: <https://www.dfeh.ca.gov/ComplaintProcess/>.
- Para la mayoría de las disputas que involucran \$ 10,000 o menos, los inquilinos y propietarios pueden presentar una acción en la corte de reclamos menores.
- Los inquilinos también pueden comunicarse con la Unidad de Public Counsel de ECE para obtener ayuda al 213-385-2977 extensión 300.

RECURSOS ADICIONALES

Para obtener más información, consulte:

- California Health and Safety Code, California Civil Code, and Title 22 of the California Code of Regulations sections related to child care.
- CAL. DEP'T REAL ESTATE, *California Tenants: A Guide to Residential Tenants' and Landlords' Rights and Responsibilities* (Sept. 2020), <https://landlordtenant.dre.ca.gov/pdf/resources/CaliforniaTenantRenterGuide.pdf>.
- *Barrett v. Dawson*, 61 Cal. App. 4th 1048 (1998).
- PUBLIC COUNSEL EARLY CHILD CARE & EDU. LAW UNIT, *Child Care Liability Insurance* (July 2013), <http://www.publiccounsel.org/tools/assets/files/0366.pdf>.

Este documento fue preparado por la Unidad de Educación y Cuidado Infantil de Public Counsel en Julio del 2021 y está destinado a proporcionar información general. Este documento no lo incluye todo y no está destinado a proporcionar asesoramiento legal específico a ninguna persona o entidad. Recibir este documento no crea ninguna relación abogado-cliente. Si tiene preguntas o comentarios, llame a la Unidad de ECE al 213/385 2977 ext. 300

© 2021 by Public Counsel. Comuníquese con Public Counsel si planea hacer varias copias y / o planea cobrar por la distribución de este producto.