



Conozca las leyes de California sobre los hogares de cuidado diario en viviendas alquiladas – Arrendadores

¿Debe un inquilino informar al arrendador que tiene, o piensa abrir, un hogar de cuidado diario en una vivienda alquilada?

Sí. Según el [Artículo 1597.40\(d\) del Código de Salubridad y Seguridad de California](#), los inquilinos deben informar de ello a sus arrendadores.

¿Un inquilino necesita permiso del arrendador para tener un hogar de cuidado diario?

No, siempre y cuando el inquilino cuide hasta seis niños en un hogar de cuidado diario pequeño o hasta 12 niños en un hogar de cuidado grande. El [Artículo 1597.40\(b\) del Código de Salubridad y Seguridad](#) prohíbe toda restricción al uso de inmuebles alquilados como hogares de cuidado diario. Por lo tanto, según las leyes de California, no se necesita permiso del arrendador.

Sin embargo, si un inquilino desea ejercer la [opción de “dos más” prevista en el Artículo 1597.44 del Código de Salubridad y Seguridad](#) para cuidar más niños –hasta ocho en un hogar de cuidado diario pequeño o hasta 14 en un hogar de cuidado diario grande–, sí debe obtener el permiso del arrendador para cuidar más de seis o 12 niños.

Por lo demás, en California es *ilegal* que un arrendador trate de prohibir que un inquilino maneje un hogar de cuidado diario autorizado para seis o 12 niños, y que trate de desalojar a un inquilino que lo haga. Los arrendadores no tienen autoridad legal para prohibir el cuidado de niños en el hogar.

¿Manejar un hogar de cuidado diario es un uso “comercial” de un inmueble?

No. El [Artículo 1596.78 del Código de Salubridad y Seguridad](#) permite que alguien que maneje un hogar de cuidado diario autorizado cuide niños en su vivienda, pero no exige que la persona sea propietaria de la vivienda. Y como ya se explicó antes, el [Artículo 1597.40\(b\)](#) prohíbe toda restricción y condición que limite el uso de una vivienda como hogar de cuidado diario. Por lo tanto, incluso si un contrato de arrendamiento o alquiler dice que el inmueble alquilado se puede usar únicamente como vivienda, esa disposición carece de todo fundamento que permita prohibir el cuidado de niños; una actividad que legalmente se considera un [uso residencial del inmueble](#), no un uso comercial¹.

¿Puede un inquilino manejar un hogar de cuidado diario en cualquier tipo de inmueble alquilado?

Sí. Un inquilino puede manejar un hogar de cuidado diario en cualquier inmueble donde viva, ya sea una casa unifamiliar o un apartamento de un edificio de múltiples unidades. Igualmente, la ley protege a los inquilinos que cuidan niños en su hogar, independientemente del tipo de vivienda de alquiler de que se trate².

A los arrendadores no les corresponde ocuparse de que una vivienda sea o no adecuada para cuidar niños, porque la [División de Autorización de Cuidado Comunitario \(Community Care Licensing Division\)](#) va a realizar inspecciones periódicas del inmueble y es a ella que le corresponde tomar esa decisión³.

Conozca las leyes de California sobre los hogares de cuidado diario en viviendas alquiladas – Arrendadores

¿Puede un arrendador exigirle a quien maneje un hogar de cuidado diario que tenga seguro de responsabilidad civil?

No. Un arrendador no puede exigirle a un inquilino que contrate un seguro de responsabilidad civil (“liability insurance”) para cuidar niños como condición para alquilarle el inmueble. Los inquilinos pueden contratar, de manera voluntaria, un seguro de responsabilidad civil para su hogar de cuidado diario, pero legalmente no están obligados a hacerlo. El [Artículo 1597.531 del Código de Salubridad y Seguridad](#) permite que los operadores de hogares de cuidado diario elijan entre tres opciones: contratar seguro de responsabilidad civil, constituir una fianza, o hacer que los padres de los niños que cuida firmen una declaración jurada de que saben que el programa no tiene seguro de responsabilidad civil. Si el operador vive en un inmueble de alquiler, la declaración jurada también debe indicar la posibilidad de que el seguro de responsabilidad civil que pueda tener el arrendador no cubra las pérdidas que pueda ocasionar el manejo del hogar de cuidado diario. Tener las declaraciones juradas firmadas no limita la responsabilidad civil del operador.

Por otro lado, si un inquilino que presta servicios de cuidado diario en su hogar tiene seguro de responsabilidad civil, el arrendador puede pedirle que lo incluya en la póliza como parte asegurada adicional. El inquilino debe atender la solicitud, siempre y cuando el arrendador la haga por escrito; incluir al arrendador en la póliza de seguro no causa la rescisión ni la no renovación de la póliza, y el arrendador debe pagar la prima adicional⁴.

¿Manejar un hogar de cuidado diario afecta negativamente la cobertura de seguro de un arrendador?

No. El [Artículo 676.1 del Código de Seguros de California \(California Insurance Code\)](#) prohíbe expresamente que las

compañías de seguros cancelen pólizas de seguro, o se nieguen a renovarlas, por motivo de que haya un hogar de cuidado diario en el inmueble.

¿Puede un arrendador desalojar a un inquilino por manejar un hogar de cuidado diario?

No. Como ya se indicó, la ley [protege expresamente el manejo de hogares de cuidado diario](#) en inmuebles residenciales, de modo que un arrendador no puede desalojar a un inquilino *exclusivamente* por manejar un hogar de cuidado diario⁵. Sin embargo, un arrendador sí puede desalojar a un inquilino por una causa *justificada*, como no pagar la renta, violar algún otro término del contrato de arrendamiento, o si planea mudarse a la vivienda él mismo.

¿Puede un arrendador aumentar la renta porque un inquilino esté prestando servicios de cuidado diario en su hogar?

No. Los arrendadores no pueden cobrar una renta mayor por el simple hecho de que un inquilino esté manejando un hogar de cuidado diario. Esos aumentos constituyen discriminación por motivo de la “fuente de ingresos”, en contravención de la [Ley contra la Discriminación en la Vivienda y el Empleo \(Fair Housing and Employment Act\)](#)⁶ de California. Todo aumento de la renta debe ser por las cantidades permitidas por las leyes de regulación de alquileres del estado y de la ciudad.

¿Un hogar de cuidado diario produce ruidos molestos para los vecinos, causa un desgaste excesivo del inmueble y hace aumentar los costos operativos del mismo?

Es posible que los arrendadores se imaginen una multitud de niños alterando la tranquilidad de los demás inquilinos y corriendo por todas partes. Eso puede ser porque quizás no sepan distinguir entre un

Conozca las leyes de California sobre los hogares de cuidado diario en viviendas alquiladas – Arrendadores

hogar de cuidado diario y una guardería. El arrendador debe tener presente que una licencia de hogar de cuidado diario limita el número de niños que se pueden cuidar en él y exige una supervisión constante del pequeño número de niños atendidos⁷.

Muchos operadores de hogares de cuidado diario incluyen en las reglas que comunican a los padres la necesidad de mantener el respeto a los vecinos al dejar y recoger a los niños. La mayoría de los operadores planifican actividades para los niños bajo su cuidado teniendo en cuenta el respeto a las necesidades de los demás inquilinos.

Gracias a que las leyes del estado de California prohíben toda clase de restricciones al uso de inmuebles de alquiler como hogares de cuidado diario, un arrendador no puede limitar las horas durante las cuales se cuidan niños; el operador del hogar de cuidado diario tiene plena libertad para decidir si ofrecerse o no a cuidar niños durante la tarde/noche y los fines de semana. La flexibilidad del horario y un tamaño reducido de los grupos son algunos de los factores que buscan los padres en un hogar de cuidado diario.

A veces los arrendadores se preocupan por el aumento de los costos de los servicios básicos, agua y electricidad, o la basura adicional que produce un hogar de cuidado diario. De hecho, lo más probable es que el consumo adicional de energía eléctrica producido por un hogar de cuidado diario sea insignificante. Normalmente los operadores no bañan a los niños que tienen bajo su cuidado ni lavan su ropa, y la mayoría no prepara comidas para ellos. Aunque los operadores no están legalmente obligados a cubrir esos costos adicionales, sí pueden ofrecerse a cubrirlos o dividirlos con el

arrendador. Muchos operadores de hogares de cuidado diario se informan sobre cómo conservar agua y electricidad, y cómo reciclar, y así lo hacen, demostrando así que entienden la importancia de estos problemas.

Puede que a los arrendadores les preocupe el uso y desgaste normal adicional del inmueble. A los inquilinos que manejan un hogar de cuidado diario les conviene mantener un ambiente acogedor y seguro, para agradar a las familias que pueden dejar sus hijos a su cuidado y también porque la Junta de Autorización (Licensing Board) puede efectuar inspecciones sin previo aviso.

Sin embargo, no cabe esperar que los inquilinos vivan en un hogar sin causar alguna medida de uso y desgaste normal del inmueble. Si un inquilino paga un depósito de seguridad, ese dinero se puede usar específicamente para costear la limpieza o las reparaciones que sean necesarias más allá del uso y desgaste normal cuando el inquilino se mude. Un arrendador puede requerir que se haga un depósito de seguridad razonable, pero el [Artículo 1950.5 del Código Civil de California \(California Civil Code\)](#) limita la cantidad al equivalente de dos meses de renta por un inmueble no amoblado, ya se le llame depósito para la limpieza o depósito de seguridad.

Los operadores de hogares de cuidado diario se esmeran en brindar un lugar bien cuidado para los niños, en debido cumplimiento de las normas que rigen el otorgamiento de licencias. De hecho, la prontitud con la que el arrendador efectúe toda reparación necesaria reducirá el riesgo de tener que pagar costos por concepto de responsabilidad civil tanto para el arrendador como para el inquilino.

El propósito de esta publicación es dar a conocer información general sobre el tema aquí tratado. Se ofrece en el entendido de que el Child Care Law Center no presta servicios de asesoría legal ni otros tipos de asesoría profesional. Hasta donde sabemos, la información

**Conozca las leyes de California sobre los hogares de cuidado diario en viviendas
alquiladas – Arrendadores**

**aquí presentada está actualizada hasta junio de 2014, pero las leyes cambian
frecuentemente. Si necesita asesoría legal, consulte a un abogado competente.**

La autorización para reproducir, transmitir o difundir esta información se puede solicitar por correo postal o electrónico, a la dirección info@childcarelaw.org.

¹ [Artículo 1597.40 del Código de Salubridad y Seguridad de California \(California Health & Safety Code\)](#).

² La letra de la ley, así como los antecedentes legislativos y aspectos de políticas, sostienen que el Health and Safety Code se debe interpretar de una manera que ampare a los inquilinos por igual, ya sea que manejen hogares de cuidado diario en viviendas unifamiliares o de edificios de múltiples unidades. Véase el caso de *Morrison v. Vineyard Creek, L.P. y otros*, 193 Cal. App. 4th 1254 (2011). Comuníquese con el Child Care Law Center para mayores detalles sobre el arreglo.

³ [Artículo 1597.55a del Código de Salubridad y Seguridad de California \(California Health & Safety Code\)](#).

⁴ [Artículo 1597.531\(b\) del Código de Salubridad y Seguridad de California \(California Health & Safety Code\)](#).

⁵ [Artículo 1597.40 del Código de Salubridad y Seguridad de California \(California Health & Safety Code\)](#).

⁶ El [Artículo 12955\(p\)\(1\) del Código de Gobierno de California \(California Government Code\)](#) define la “fuente de ingresos” como el “ingreso lícito y comprobable que se paga directamente a un inquilino o a un representante de un inquilino”, y el cuidado de niños en un hogar autorizado para ello es una fuente lícita de ingresos, porque el prestador de servicios de cuidado de niños recibe directamente pagos a cambio de cuidar niños.

⁷ Artículo 1596.78 del Código de Salubridad y Seguridad de California.

© 2009 Child Care Law Center. Revised 2014