

TEMAS RELATIVOS A LA RELACIÓN INQUILINO/PROPIETARIO PARA PROVEEDORES DE CUIDADO PARA NIÑOS EN ESTABLECIMIENTOS FAMILIARES TENANT LANDLORD ISSUES FOR CHILD CARE PROVIDERS

CRC BULLETIN #412

A partir del 1° de enero de 1997, los proveedores de cuidado para niños en establecimientos familiares se encuentran obligados por ley a notificar al propietario su decisión de destinar la vivienda que alquilan a un establecimiento familiar con licencia para cuidado de niños o su puesta en marcha. En algunos casos, los propietarios han informado a sus inquilinos que no permitirán la implementación de un programa familiar con licencia para cuidado de niños en su propiedad.

En esta publicación se explican los derechos legales tanto para inquilinos como para propietarios y se incluyen sugerencias para resolver algunos de los conflictos e inquietudes más comunes cuando se organiza un establecimiento familiar para cuidado de niños en el hogar.

P: ¿Debo informar al propietario que he organizado un programa familiar para cuidado de niños en mi hogar?

R: SÍ. Usted está obligado a notificar al propietario sobre el funcionamiento o intención de iniciar un establecimiento familiar para cuidado de niños en el inmueble.

P: ¿Necesito autorización del propietario para conducir un establecimiento familiar para cuidado de niños?

R: NO, con una excepción. No existe ninguna ley que le exija obtener autorización del propietario para conducir un establecimiento familiar con licencia para cuidado de niños en su hogar. La excepción se aplica si el proveedor para cuidado de niños en un establecimiento familiar recurre o planea recurrir a la "Plus 2 Option" [Opción 2 más].

La "Plus 2 Option" le permite brindar cuidado a 2 niños en edad escolar. Lo autoriza a cuidar a 8 niños en lugar de 6 (licencia para pequeños establecimientos familiares para cuidado de niños) o 14 niños en lugar de 12 (licencia para grandes establecimientos familiares para cuidado de niños). En ambos casos se requiere autorización del propietario.

P: ¿Puede un propietario prohibir que se brinde cuidado para niños en el hogar del inquilino?

R: SÍ y NO. En California, el propietario no tiene autoridad para impedir el funcionamiento de un establecimiento familiar con licencia para cuidado de niños en su hogar **a menos que** usted recurra o planea recurrir a la "Plus 2 Option". Por el contrario, negar autorización o remitir una orden de desalojo debido al funcionamiento o intención de funcionamiento de un programa familiar con licencia para cuidado de niños es ilegal en California.

El propietario puede presentar objeciones o inquietudes respecto de límites de responsabilidad o deterioro adicional de la propiedad, pero ninguno de dichos motivos puede considerarse justificativo legal para negar la autorización o solicitar el desalojo.

P: ¿Puede estipularse en el contrato de alquiler o arrendamiento una prohibición para instalar un establecimiento familiar para cuidado de niños?

A: NO. Un contrato de alquiler o arrendamiento no puede incluir la prohibición de brindar cuidado para niños. Los contratos de alquiler o arrendamiento que estipulan: "el inmueble solo podrá utilizarse como vivienda" o "no podrá utilizarse con fines comerciales" no pueden emplearse para prohibir la provisión de servicios de cuidado para niños en un ámbito familiar.

Algunos propietarios podrían sostener que el funcionamiento de un establecimiento familiar para cuidado de niños es una actividad comercial. El Artículo 1597.43(a) del Código de Salud y Seguridad establece claramente que el uso de un inmueble para brindar servicios de cuidado para niños en un ámbito familiar no modifica la naturaleza residencial de dicho uso.

P: ¿Qué sucede si vivo en un departamento?

R: No tiene importancia que viva en una casa, un departamento, un condominio, una casa en el centro de la ciudad o un duplex, su contrato de alquiler o arrendamiento no puede prohibirle brindar servicios de cuidado para niños en su hogar. Ha sido objeto de controversia si los términos "vivienda unifamiliar" o "propiedad inmueble" empleados en el Artículo 11597.40 del Código de Salud y Seguridad sólo se aplican a casas con terreno propio. No obstante, el estatuto SB163, Legislación de 1983, Capítulo 1233 incluye a

"The mission of Community Resources for Children is to provide resources for the early care and education of children in Napa County"

los proveedores de cuidado para niños en inmuebles constituidos por viviendas múltiples.

P: ¿Qué sucede si al propietario le preocupa el alcance de la responsabilidad?

R: El/la propietario/a podría preocuparse por la posibilidad de que se entablara un juicio en su contra si un niño sufre lesiones mientras se encuentra en el establecimiento de cuidado. Usted podrá, y probablemente deberá, obtener un seguro de responsabilidad empresarial para su programa, si bien la ley no lo requiere. El propietario puede entregarle una petición por escrito para que se lo incorpore como asegurado adicional a su póliza. Usted debe acatar dicha solicitud en tanto la incorporación no motive una cancelación o no renovación de su póliza.

Algunas compañías de seguros cobran una prima adicional por la incorporación. Si es su caso, el propietario debe cubrir el costo adicional. Si usted elige no contratar un seguro, los padres a quienes brinda servicios deben firmar un acta notarial provista por Community Care Licensing [Oficina de licencias para servicios de cuidado en la comunidad] donde declaren saber que el programa no cuenta con Seguro de Responsabilidad Empresarial. No obstante, la firma del acta notarial no limita su responsabilidad empresarial.

P: ¿Puede el propietario decidir los horarios de funcionamiento de mi programa familiar de cuidado para niños?

R: NO. El propietario no puede limitar los horarios de actividad. Usted tiene libertad para decidir si desea brindar cuidado en horario nocturno o durante los fines de semana. El propietario podría experimentar preocupación por las molestias que pudieran ocasionarse a los demás inquilinos. Para evitar esta situación, cuando desarrolle su política de cuidado para niños podrá incluir disposiciones que prohíban hacer sonar la bocina del automóvil, estacionar en los espacios destinados a huéspedes y conversar en voz alta o durante períodos prolongados en los corredores. Se deberán planificar actividades para los niños que tengan en cuenta y respeten las necesidades de los otros inquilinos.

P: ¿Puede el propietario aumentar el precio del alquiler para cubrir daños adicionales que se producen en la vivienda o aumentos en el costo de los servicios públicos?

R: NO. Usted no tiene obligación legal de cubrir dicho incremento en los costos. Si el/la propietario/a expresa su preocupación por daños adicionales, usted debe enfatizar que un ámbito en buenas condiciones de seguridad e higiene debe mantenerse conforme las

disposiciones que estipula la licencia. Un buen mantenimiento de la vivienda redundará en beneficio de todos y la pronta reparación de desperfectos puede reducir el riesgo de responsabilidad empresarial.

Usted deberá hablar abiertamente acerca de todo incremento en los gastos de electricidad o gas. Podrá llegar a un acuerdo respecto de la manera en que se cubrirán o compartirán los gastos, si los hubiera. Podrá aplicar medidas para la conservación de energía con el objeto de demostrar su interés por estos temas.

P: ¿Qué puede hacer el propietario?

R: El propietario tiene derecho a cobrar hasta un máximo de dos meses de alquiler en concepto de depósito para una vivienda no amueblada, ya sea como depósito en previsión de daños y perjuicios o como depósito de garantía.

RECURSOS ADICIONALES

The Child Care Law Center [Centro legal para servicios de cuidado para niños] – (415) 495-5498

Napa County Rental Information & Mediation Services, Inc. [Servicios de información sobre alquileres y mediación del Condado de Napa] – (707) 253-2700

Community Resources for Children – (707) 253-0376

Reproducido con autorización de Child Action, Inc. Abril 2002