

Declaración de exención de homestead (Homestead declaration)

Proteger la equidad de su casa

Bajo la ley de California, un dueño de vivienda tiene derecho a la protección de una cierta cantidad de equidad en la vivienda que es su residencia principal (casa). Se llama “*homestead*” en inglés. La cantidad protegida se llama “*homestead exemption*” (exención de *homestead*).

Todos los propietarios de viviendas tienen automáticamente una exención de propiedad, que protege parte de su patrimonio de ventas involuntarias (ejecuciones hipotecarias). La grabación de una declaración de propiedad extiende esta protección a las ventas voluntarias.

La cantidad protegida se incrementó recientemente significativamente hasta \$300,000 o el precio de venta medio en todo el condado para una vivienda unifamiliar, hasta \$600,000, lo que sea mayor.

La exención de *homestead* no prohíbe la venta de la vivienda. La vivienda se puede vender si la venta produciría suficiente dinero para:

- Pagar todos los embargos en la vivienda;
- Pagar todas las hipotecas y los préstamos para los cuales la vivienda es colateral;
- Pagar el costo al vender la vivienda;
- Permitir que el dueño de vivienda para mantener la equidad en la cantidad protegida por la exención de *homestead*.

Los fondos exentos recibidos de la venta voluntaria de la vivienda permanecen exentos de intentos de cobro de deudas por seis meses, y se pueden utilizar para comprar otra residencia.

La exención de *homestead* no se aplica en las siguientes situaciones:

- Fallos que se obtuvieron los antes del registro de la Declaración de *Homestead*;

- Las deudas garantizadas por hipotecas sobre la vivienda ejecutadas por el dueño antes de que se registró la declaración;
- Obligaciones garantizadas por gravámenes de mecánico sobre la vivienda;
- Gravámenes voluntarios de la vivienda, tales como hipotecas o escrituras de fideicomiso;
- Juicios de manutención de los hijos o del cónyuge.

Procedimiento

Hay dos tipos de exenciones de homestead:

Automático: se aplica únicamente a la venta forzosa de la vivienda. La exención automática requiere residencia continua desde la fecha del gravamen del acreedor concede hasta la fecha el tribunal determina que la propiedad se encuentra un *homestead*. Si un acreedor intenta vender la vivienda, la carga de la prueba recae en el dueño de propiedad para probar a la corte que existe una exención de *homestead* automático.

Declarado: se aplica tanto a las ventas forzosas y voluntarias de la vivienda. Ingresos exentos de una venta voluntaria están protegidos si otra residencia se compra dentro de los seis meses. El dueño de la vivienda deben residir en la vivienda en la fecha de la Declaración de *Homestead* se registra. Si un acreedor intenta vender la vivienda, la carga de la prueba corresponde al acreedor para probar a la corte que la Declaración de *Homestead* no es válida.

Requisitos:

La exención de *homestead* se aplica sólo cuando se cumplen ciertos requisitos. Estos requisitos, que se describen en el Código de California de Procedimiento Civil (California Code of Civil Procedure) (CCP) Sección 704.710 son:

1. La vivienda debe ser la residencia principal (casa) del deudor o de su cónyuge;
2. El deudor, o su cónyuge, debe residir en la vivienda en la fecha del gravamen del acreedor demandante adjunta;
3. El deudor del fallo y / o su cónyuge deben residir continuamente desde entonces hasta la fecha de la determinación judicial de que la vivienda es un *homestead*.

Propiedades elegibles:

Exenciones de *homestead* están disponibles para una variedad de tipos de vivienda. “Vivienda” significa un lugar donde una persona reside y puede incluir, pero no se limita a, los siguientes:

1. Una casa o casa móvil, junto con las dependencias y la tierra, en la que están situados.
2. Un barco u otra embarcación de superficie.
3. Un condominio, tal como se define en la Sección 783 del Código Civil de California (*California Civil Code*) (CC).
4. Un desarrollo planificado, tal como se define en la Sección 11003 del Código de Negocios y Profesiones (*California Code of Business and Professions*) (B&P).
5. Una cooperativa de valores, tal como se define en B&P § 11003.2.
6. Un proyecto de apartamentos de la comunidad, tal como se define en B&P § 11004.

Cantidad de la exención:

Según las secciones [704.720 – 704.730](#)

(http://leginfo.legislature.ca.gov/faces/codes_displayText.xhtml?lawCode=CCP&division=2.&title=9.&part=2.&chapter=4.&article=4.), del CCP, el monto de la exención de vivienda familiar es el mayor de los siguientes:

- El precio de venta medio en todo el condado para una vivienda unifamiliar en el año calendario anterior al año calendario en el que el deudor reclama la exención, sin exceder los seiscientos mil dólares (\$600,000).
- Trescientos mil dólares (\$300.000).
- Los montos especificados en esta sección se ajustarán anualmente por inflación, a partir del 1 de enero de 2022, con base en el cambio en el Índice de Precios al Consumidor de California anual para todos los consumidores urbanos para el año fiscal anterior, publicado por el Departamento de Relaciones Industriales.

Abandono de exención de *homestead*

Por efecto de la ley: Si una Declaración de *Homestead* se ejecuta o grabado en una vivienda diferente, la primera declarada es abandonado. Además, el abandono está implícito cuando el deudor establece otra vivienda como su residencia personal, incluso cuando no hay Declaración de *Homestead* registrada. Una parte no podrá tener dos *homesteads* simultáneamente.

Por declaración: Un dueño puede registrar una Declaración de Abandono de Exención de *Homestead*.

Instrucciones paso a paso

1 Llenar los formularios necesarios

Evaluar si usted califica para una exención. Decidir si se van a registrar como individuo o como esposos. A continuación se pueden encontrar ejemplos.

2 Firmar los formularios con un notario y registrar

Sa Declaración de *Homestead* debe ser notariada y debe ser registrada en la Oficina de Registro del condado en el que se encuentra la vivienda.

3 Registrar en la Oficina de Registro

La Oficina del Registrador cobra una tarifa de grabación (actualmente \$20/primera página más \$3 por páginas adicionales). Las tarifas actuales del condado de Sacramento están disponibles en el sitio web de la Oficina del Registrador del condado. El documento quedará registrado el mismo día de su recepción en la Oficina del Registrador.

Tasa de la Ley de Construcción de Viviendas y Empleos (SB 2)

Hay una tarifa adicional de \$75 por refinanciamiento de hipotecas y otras transacciones de bienes raíces que están exentas del Impuesto sobre Transferencia Documental (Documentary Transfer Tax). Se aplican algunas excepciones. Comuníquese con la oficina del registrador de su condado para determinar el monto total que deberá pagar.

Para mas información

[Sacramento County Clerk/Recorder \(la Oficina del Registro\)](https://www.ccr.saccounty.net/) (<https://www.ccr.saccounty.net/>)

3636 American River Drive, Ste. 110, Sacramento CA 95864

(916) 874-6334

Investigación en la biblioteca de derecho

Todos son en inglés.

California Jurisprudence KFC 80 .C35

T. 37, *Homesteads*.

California Real Estate, Law and Practice KFC 140 .B45

T. 10, cap. 344.

Acceso Electrónico: En las computadoras de la Biblioteca de Derecho, utilizando *Lexis Advance*.

Miller and Star California Real Estate KFC 140 .M51

T. 5, cap. 13.

California Legal Forms, Transaction Guide KFC 68 .C32

T. 12, cap. 27B.

Acceso Electrónico: En las computadoras de la Biblioteca de Derecho, utilizando *Lexis Advance*.

California Forms of Pleading & Practice KFC 1010 .A65 C3

T. 25, cap. 249

Acceso Electrónico: En las computadoras de la Biblioteca de Derecho, utilizando *Lexis Advance*.

Ejemplos

Declaración de exención de homestead



El APN (Número del Asesor) de la propiedad. Está en la escritura actual. Usted también lo puede obtener en la Oficina del Asesor.

Recording requested by:

And when recorded mail to:

APN:

El nombre de la persona quien llevara la Declaración a la Oficina del Registrador.

El nombre y la dirección de la persona quien recibirá la Declaración.

For recorders use

HOMESTEAD DECLARATION

El nombre de dueño

I, _____, do hereby certify and declare as follows:

- I hereby claim as a declared homestead the premises located in the City of _____, State of California, commonly known as: _____ (street address), and more

Toda la descripción legal de la propiedad se encuentra en su Escritura actual.

particularly described as follows:

Como el dueño obtener el título

- I am the declared homestead owner of the above-declared homestead.
- I own the following interest in the above-declared homestead:

- The above-declared homestead is my principal dwelling. I am currently residing on that declared homestead.

The facts as stated in this Homestead Declaration are known to be true as of my own personal knowledge.

Dated: _____

Printed Name

Signature

Debe firmar ante notario. La Declaración debe ser notariado.

Declaración de exención de *homestead* (Homestead Declaration)

Declaración de exención de homestead - como esposos

Recording requested by: _____

And when recorded mail to: _____

APN: _____

For recorders use

El nombre de la persona quien llevara la Declaración a la Oficina del Registrador.

El nombre y la dirección de la persona quien recibirá la Declaración.

El APN (Número del Asesor) de la propiedad. Está en la escritura actual. Usted también lo puede obtener en la Oficina del Asesor.

HOMESTEAD DECLARATION – SPOUSES AS DECLARED OWNERS

Los nombres de los dueños

We, _____ and _____, do hereby certify and declare as follows:

1. We are husband and wife.
2. We declare that we are joint owners of the following property located in the City of _____, State of California, commonly known as: _____ (street address), and more particularly described as follows:

Toda la descripción legal de la propiedad se encuentra en su Escritura actual.

3. We claim the property and the dwelling thereon as a homestead on behalf of both of us.
4. This property is our principal dwelling and we actually reside on this property on the date that this Homestead Declaration is recorded.
5. We own the following interest in the above declared homestead: _____

Como los dueños obtener el título

The facts as stated in this Homestead Declaration are known to be true as of our own personal knowledge.

Ambos cónyuges deben firmar ante notario, La Declaración debe ser notariado.

Printed Name

Signature

Printed Name

Signature

Declaración de exención de *homestead* - como esposos

Declaración de Abandono de Exención de Homestead

El APN (Número del Asesor) de la propiedad. Está en la escritura actual. Usted también lo puede obtener en la Oficina del Asesor.

Recording requested by: _____

And when recorded mail to: _____

APN: _____

El nombre de la persona quien llevara la Declaración a la Oficina del Registrador.

El nombre y la dirección de la persona quien recibirá la Declaración.

For recorders use

DECLARATION OF ABANDONMENT OF DECLARED HOMESTEAD

The undersigned declare(s) that he/she/they hereby abandon(s) the homestead previously declared in the Homestead Declaration executed by _____

Escriba el nombre o los nombres de las personas que firmaron la Declaración original.

on _____, and recorded on _____

in Book/Reel _____, Page/Image _____, as

Instrument # _____, in the Official Records of the County Recorder _____ County, California.

Puede encontrar esta información en la Declaración original.

Print Name _____

Signature _____

Dated: _____

Print Name _____

Signature _____

Dated: _____

Debe firmar ante notario. La Declaración debe ser notariado.

Declaración de Abandono de Exención de *Homestead*