

DECLARACION DE EXENCION DE HOMESTEAD **(HOMESTEAD DECLARATION)**

Proteger la equidad de su casa

Advertencia: La intención de esta guía es solo para información general. Su situación pueda que tenga otros factores que requieran procedimientos o formularios diferentes. La información e instrucciones están proporcionadas para el uso en el Condado de Sacramento. Por favor mantenga eso en mente ya que cada condado tiene diferentes requisitos. Si usted necesita más asistencia, consulte a un abogado.

Las declaraciones deben estar en un formato que la Oficina del Registrador del Condado aceptará. Los formularios pueden ser descargados desde estos enlaces:

- Homestead Declaration (*Declaración de Exención de Homestead*)
www.saclaw.org/Uploads/files/forms/HomesteadDeclaration.rtf
- Homestead Declaration – Spouses (*Declaración de Exención de Homestead – para los Cónyuges*)
www.saclaw.org/Uploads/files/forms/HomesteadDeclarationSpouses.rtf
- Abandonment of Declared Homestead (*Declaración de Abandono de Exención de Homestead*)
www.saclaw.org/Uploads/files/forms/AbandonmentOfDeclaredHomestead.rtf

ANTECEDENTES

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*) y varía en función de la edad, estado civil, y el ingreso del dueño de la vivienda.

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*.

En lugar de prohibir la venta, la exención de *homestead* simplemente asegura que el

dueño de vivienda recibe la cantidad de la exención antes de que los acreedores son pagados de las ganancias de la venta. 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:

El importe de la franquicia varía, dependiendo de la edad, estado civil, y el ingreso del dueño de la vivienda. Bajo CCP §§ 704,720 a 704,730, las exenciones son:

1. \$ 75.000 menos que el deudor o su cónyuge que reside en la vivienda es una persona descrita a continuación en (2) o (3).
2. \$ 100.000 dólares si el deudor o el cónyuge es un miembro de una unidad familiar, si al menos un miembro de la unidad familiar posee ningún interés en la vivienda, o sólo tiene interés de vivienda de la comunidad en la vivienda con el deudor.
3. \$ 175.000 si el deudor que reside en la vivienda es en el momento de la venta, ya sea (a) una persona de 65 años de edad, (b) una persona física o mentalmente discapacitados y como resultado de que la discapacidad no puede participar en la sustancial empleo remunerado, o (c) una persona de 55 años con un ingreso bruto anual de menos de \$ 15.000, o, si el deudor está casado, un ingreso bruto anual, incluida la del cónyuge, de no más de \$ 20.000, y la venta es involuntario.

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

PASO 1: LLENAR LOS FORMULARIOS NECESSARIOS

Evaluar si usted califica para una exención. Decidir si se van a registrar como individuo o como esposos.

PASO 2: FIRMAR LOS FORMULARIOS CON UN NOTARIO

Si usted está declarando la exención de *homestead*, una Declaración de *Homestead* debe ser notariada y registrado en la Oficina de Registro del condado en el que se encuentra la vivienda.

PARA MAS INFORMACION

Sacramento County Clerk/Recorder
600 8th Street
Sacramento, CA 95814
(916) 874-6334
www.ccr.saccounty.net/

INVESTIGACION EN LA BIBLIOTECA DE DERECHO

Todos son en inglés.

California Jurisprudence [KFC 80 .C35](#)

T. 37, *Homesteads*.

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

California Real Estate, Law and Practice [KFC 140 .B45](#)

T. 10, cap. 344.

Acceso Electrónico: En las computadoras de la Biblioteca de Derecho, utilizando *Matthew Bender CD*.

Miller and Star California Real Estate [KFC 140 .M51](#)

T. 5, cap. 13.

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

California Legal Forms, Transaction Guide [KFC 68 .C32](#)

T. 12, cap. 27B.

Acceso Electrónico: En las computadoras de la Biblioteca de Derecho, utilizando *Matthew Bender CD*.

California Forms of Pleading & Practice [KFC 1010 .A65 C3](#)

T. 25, cap. 249

Acceso Electrónico: En las computadoras de la Biblioteca de Derecho, utilizando *Matthew Bender CD*.

SI USTED TIENE ALGUNA PREGUNTA ACERCA DE ESTA GUIA, O SI NECESITA AYUDA PARA ENCONTRAR O UNSAR EL MATERIAL, NO DUDE EN PREGUNTARLE A UNA BIBLIOTECARIA DE REFERENCIA

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: _____

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.

And when recorded mail to: _____

APN: _____

For recorders use

HOMESTEAD DECLARATION

El nombre de dueño

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

1. I hereby claim as a declared homestead the premises 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.

2. I am the declared homestead owner of the above-declared homestead.

3. I own the following interest in the above-declared homestead:

Como el dueño obtener el título

4. 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.

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.

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

For recorders use

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

Printed Name

Signature

Signature

Dated: _____

Dated: _____

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

on _____, and recorded on _____

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

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

_____ County, California .

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

Puede encontrar esta información en la Declaración original.

Print Name _____

Print Name _____

Signature _____

Signature _____

Dated: _____

Dated: _____

Debe firmar ante notario. La Declaración debe ser notariado.