

	TENANCY IN COMMON	JOINT TENANCY	COMMUNITY PROPERTY	COMMUNITY PROPERTY with Right of Survivorship
Parties	Two or more persons <sup>1</sup>	Two or more natural persons	Spouses or domestic partners <sup>2</sup>	Spouses or domestic partners <sup>2</sup>
Division	Ownership can be divided into any number of interests, equal or unequal	Ownership interests must be equal	Ownership interests must be equal	Ownership interests must be equal
Creation	One or more conveyances (law presumes interests are equal if not otherwise specified)	Single conveyances (creating identical interests); vesting must specify joint tenancy	Presumption from marriage or domestic partnership or can be designated in deed	Single conveyance and spouses or domestic partners must indicate consent which can be on deed
Possession & Control	Equal	Equal	Equal	Equal
Transferability	Each co-owner may transfer or mortgage their interest separately	Each co-owner may transfer his/her interest separately but tenancy in common results	Both spouses or domestic partners must consent to transfer or mortgage	Both spouses or domestic partners must consent to transfer or mortgage
Liens Against One Owner	Unless married or domestic partners, co-owner's interest not subject to liens of other debtor/owner but forced sale can occur	Co-owner's interest not subject to liens of other debtor/owner but forced sale can occur if prior to co-owner's/debtor's death	Entire property may be subject to forced sale to satisfy debt of either spouse or domestic partner	Entire property subject to forced sale to satisfy debt of either spouse or domestic partner
Death of Co-Owner	Decedent's interest passes to his/her devisees or heirs by will or intestacy	Decedent's interest automatically passes to surviving joint tenant ("Right of Survivorship")	Decedent's 1/2 interest passes to surviving spouse or domestic partner unless otherwise devised by will	Decedent's 1/2 interest automatically passes to surviving spouse or domestic partner due to right of survivorship
Possible Advantages/Disadvantages	Co-owners interests may be separately transferable <sup>3</sup>	Right of Survivorship (avoids probate); may have tax disadvantages for spouses	Qualified survivorship rights; mutual consent required for transfer; surviving spouse or domestic partner may have tax advantage <sup>2</sup>	Right of survivorship; mutual consent required for transfer; surviving spouse or domestic partner may have tax advantage

<sup>1</sup> Persons includes a natural person as well as validly formed cooperation, limited partnership, limited liability company or general partnership. Trust property is vested in the trustee (usually a natural person or corporation).  
<sup>2</sup> Transfers by spouses/domestic partners may require a quitclaim deed from the other spouse/partner for title insurance purposes.  
<sup>3</sup> If co-Owners are spouses/domestic partners, property may be subject to legal presumption of "community property" requiring consent of both spouses/partners to convey or encumber title notwithstanding vesting as "joint tenancy"  
 THIS IS PROVIDED FOR GENERAL INFORMATION ONLY. FOR SPECIFIC QUESTIONS OR FINANCIAL, TAX OR ESTATE PLANNING GUIDANCE, WE SUGGEST YOU CONTACT AN ATTORNEY OR CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANT.

## Vesting Descriptions

Title to real property in California may be held by individuals, either in Sole Ownership or in Co-ownership. Co-ownership of real property occurs when title is held by two or more persons. There are several variations as to how title may be held in each type of ownership. The following brief summaries reference some of the most common examples of each as providing by the California Land Title Association.

▼ **Sole Ownership** Sole ownership may be described as ownership by an individual or other entity capable of acquiring title. Examples of common vesting cases of sole ownership are:

- 1. A Single Man or Woman, an Unmarried Man or Woman or a Widow or Widower:**  
A man or woman who is not legally married or in a domestic partnership  
For example: Bruce Buyer, a single man.
- 2. A Married Man or Woman as His or Her Sole and Separate Property:**  
A married man or woman who wishes to acquire title in his or her name alone. The title company insuring title will require the spouse of the married man or woman acquiring title to specifically disclaim or relinquish his or her right, title and interest to the property. This establishes that both spouses want title to the property to be granted to one spouse as that spouse's sole and separate property. The same rules will apply for same sex married couples. For example: Bruce Buyer, a married man, as his sole and separate property.
- 3. A Domestic Partner as His or Her Sole and Separate Property:**  
A domestic partner who wishes to acquire title in his or her name alone. The title company insuring title will require the domestic partner of the person acquiring title to specifically disclaim or relinquish his or her right, title and interest to the property. This establishes that both domestic partners want title to the property to be granted to one partner as that person's sole and separate property. For example: Bruce Buyer, a registered domestic partner, as his sole and separate property.

▼ **Co-Ownership** Title to property owned by two or more persons may be vested in the following forms:

- 1. Community Property:**  
A form of vesting title to property owned together by married persons or by domestic partners. Community property is distinguished from separate property, which is property acquired before marriage or before a domestic partnership by separate gift or bequest, after legal separation, or which is agreed in writing to be owned by one spouse or domestic partner. In California, real property conveyed to a married person, or to a domestic partner is presumed to be community property, unless otherwise stated (i.e. property acquired as separate property by gift, bequest or agreement). Since all such property is owned equally, both parties must sign all agreements and documents transferring the property or using it as security for a loan. Each owner has the right to dispose of his/her one half of the community property by will. For example: Bruce Buyer and Barbara Buyer, husband and wife, as community property, or Sally Smith and Jane Smith, registered domestic partners as community property. Another example for same sex couples: Sally Smith and Jane Smith, spouses, as community property.

**2. Community Property with Right of Survivorship:**

A form of vesting title to property owned together by spouses or by domestic partners. This form of holding title shares many of the characteristics of community property but adds the benefit of the right of survivorship similar to title held in joint tenancy. There may be tax benefits for holding title in this manner. On the death of an owner, the decedent's interest ends and the survivor owns all interests in the property. For example: Bruce Buyer and Barbara Buyer, husband and wife, as community property with right of survivorship, or John Buyer and Bill Buyer, spouses, as community property with right of survivorship. Another example for same sex couples: Sally Smith and Jane Smith, registered domestic partners, as community property with right of survivorship.

**3. Joint Tenancy:**

A form of vesting title to property owned by two or more persons, who may or may not be married or domestic partners, in equal interests, subject to the right of survivorship in the surviving joint tenant(s). Title must have been acquired at the same time, by the same conveyance, and the document must expressly declare the intention to create a joint tenancy estate. When a joint tenant dies, title to the property is automatically conveyed by operation of law to the surviving joint tenant(s). Therefore, joint tenancy property is not subject to disposition by will. For example: Bruce Buyer, a married man and George Buyer, a single man, as joint tenants.  
**Note:** If a married person enters into a joint tenancy that does not include their spouse, the title company insuring title may require the spouse of the married man or woman acquiring title to specifically consent to the joint tenancy. The same rules will apply for same sex married couples and domestic partners.

**4. Tenancy in Common:**

A form of vesting title to property owned by any two or more individuals in undivided fractional interests. These fractional interests may be unequal in quantity or duration and may arise at different times. Each tenant in common owns a share of the property is entitled to a comparable portion of the income from the property and must bear an equivalent share of expenses. Each co-tenant may sell, lease or will to his/her heir that share of the property belonging to him/her. For example: Bruce Buyer, a single man, as to an undivided 3/4 interest and Penny Purchaser, a single woman, as to an undivided 1/4 interest.

**Other ways of vesting title include:**

**1. Trustees of a Trust:**

A Trust is an arrangement whereby legal title to property is transferred by a grantor to a person called a trustee, to be held and managed by that person for the benefit of the people specified in the trust agreement, called the beneficiaries. A trust is generally not an entity that can hold title in its own name. Instead title is often vested in the trustee of the trust. For example: Bruce Buyer trustee of the Buyer Family Trust.



**First American Title™**

800.854.3643 | [www.firstam.com](http://www.firstam.com)

	KARANIWANG PAGUPA	MAGKASAMANG PAGUPA	TAHANAN O TIRAHAN O PAG-AARI NG KOMUNIDAD	PAG-AARI NG KOMUNIDAD NA MAY KARAPATAN SA MAMANAHIN
Partido	Dalawa o higit pang mga tao <sup>1</sup>	Dalawa o higit pang mga natural na tao	Mga mag-asawa o magkasama sa tahanan <sup>2</sup>	Mga mag-asawa o magkasama sa tahanan <sup>2</sup>
Dibisiyon	Ang pagmamay-ari ay maaaring hatiin sa anumang bilang ng interes, pantay o hindi	Ang mga interes ng pagmamay-ari ay kinakailangang pantay	Ang mga interes ng pagmamay-ari ay kinakailangang pantay	Ang mga interes ng pagmamay-ari ay kinakailangang pantay
Paglikha	Isa o higit pang mga paghahatid (Ipapalagay ng batas na ang mga interes ay pantay kung hindi ito tiniyak.)	Nag-iisang paghahatid (naglilikha ng magkaparehong interes). Ang pagbigay-kapangyarihan ay kailangang matiyak ng magkasamang pagupa.	Ang sapantahang mula sa kasal o kinakasama sa tahanan ay maaaring italaga sa kasulatan	Kinakailangang pumayag ang asawa o kinakasama sa tahanan kung ano ang ilalagay sa titulo
Pag-aari at Pangangasiwa	Pantay	Pantay	Pantay	Pantay
Paglilipat	Ang bawat may-ari ay maaaring magpalit o maagsangla ng kanilang kaparti ng hiwalay	Ang bawat may-ari ay maaaring maglipat ng kanyang kaparti ng hiwalay ngunit magresulta ito sa karaniwang pagupa	Ang mag-asawa o kinakasama sa tahanan ay kinakailangang parehong pumayag sa paglipat o pagsangla	Ang mag-asawa o kinakasama sa tahanan ay kinakailangang parehong pumayag sa paglipat o pagsangla
Mga utang na hindi nabayaran ng sa Isang May-ari	Maliban kung asawa o kinakasama sa tahanan, ang kaparti ng kapwa may-ari na hindi napapailalim pinagkakautangan/ o may utang ngunit maaaring mapilitang magbenta	Ang interes ng kapwa may-ari na hindi napapailalim sa mga pagkakautang ng ibang/ may-ari ngunit maaaring mapilitang magbenta kung namatay ang isa sa may_ari na dapat pagbayaran	Ang buong ari-arian ay maaaring mapasailalim sa sapilitang pagbenta upang mapunan ang utang ng alin mang asawa o kinakasama sa tahanan	Ang buong ari-arian ay napapailalim sa pili na pagbenta upang mapunan ang utang ng asawa o kinakasama sa tahanan
Pagkamatay ng Kapwa May-ari	Ang kahati ng pumanaw ay mapapasa sa kanyang mga tagapagmana ayon sa testamento o pagkawala ng testamento	Ang kahating pumanaw ay Mapupunta sa nabubuhay na kasamang umuupa (Karapatan sa Pagmana)	Ang kalahati ng mamanahin ay mapupunta sa nabubuhay na asawa o kinakasama sa tahanan maliban kung ito ay ipinagbawal ng testamento	Kalahati ng kalahati ng pumanaw ay mapupunta sa nabubuhay na asawa o kinakasama sa tahanan dahil sa Karapatan ng Pamana
Mga Posibleng Pakinabang/ Kasahuluan	Ang mga kalahati ng kapwa may-ari ay maaaring mailipat ng hiwalay <sup>3</sup>	Karapatan sa Pagmana (iniwasan ang pagpapatunay ng testamento o probate). Maaaring magkaroon ng kawalan sa buwis ng asawa	Mga karapatan ng pagmana na karapat-dapat. Ang kapwang pagpayag ay kinakailangang para sa paglipat. Ang nabubuhay na asawa o kinakasama sa tahanan <sup>2</sup> ay magkakaroon ng kapakanan sa buwis	Karapatan ng Pamana. Kinakailangang ang pagpayag ng lahat para sa paglipat. Ang nabubuhay na asawa o kinakasama sa tahanan ay maaaring magkaroon ng kapakanan sa buwis

1. Kabilang sa "mga tao" ang natural na tao, gayun din ang isang balidong binuong korporasyon, limitadong pagkasosyo, kumpanya ng limitadong pananagutan o pangkalahatang pagkasosyo. Ang ari-arianing pinagkatiwala ay ibibigay sa tagapangasiwa (kadalasang isang natural na tao o korporasyon).  
 2. Ang paglipat galing sa mga may-asawa kinakasama sa tahanan ay maaaring mangailangan ng quitclaim mula sa asawa/kinakasama sa tahanan para sa mga layunin ng titulo sa seguro.  
 3. Kung ang mga kapwa-May-ari ay mag asawa o kinakasama sa tahanan, ay maaaring mapailalim sa legal na panukala ng "ari-arian o komunidad" kailangan ng permiso ng bawat asawa o kinakasama sa tahanan upang ilipat o ipasa ang titulo sa kabila ng pagbigay kapangyarihan ng "magkasamang paupahan" tenancy"

NILAAN ITO PARA LANG SA PANGKALAHATANG IMPORMASYON LANG. PARA SA MGA PARTIKULAR NA TANONG O GABAY PINANSYAL, BUWIS O PAGAPLANO NG ARI-ARIAN, MINUMUNGKAHI NAMIN NA MAKIPAG-UGNAYAN KA SA ISANG ABOGADO O CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANT.

## Mga Pagsasalarawan sa Pagbibigay

Ang titulo sa pag-aaring lupain sa California ay maaaring panghawakan ng mga indibiduwal, alinman sa Mag-isang Pagmamay-ari o sa Kapwang pagmamay-ari. Ang kapwang pagmamay-ari ng pag-aaring lupain ay nagaganap kapag ang titulo ay pinanghahawakan ng dalawa o higit pang mga tao. Maraming pagkakaiba kung paano ang titulo ay maaaring panghawakan sa bawat uri ng pagmamay-ari. Ang sumusunod na tabubilin o sanguniang nagbuuod ng ilang halimbawa ng bawat isa ayon sa nilalaan ng Samahan sa Titulo ng Lupa sa California (California Land Title Association).

▼ **Mag-isang Pagmamay-ari** Ang mag-isang pagmamay-ari ay maaaring isalarawan bilang pagmamay-ari ng isang indibiduwal o ibang entidad na may kakayahang makakuha ng titulo. Ang mga halimbawa ng karaniwang mga kaso ng mag-isang pagmamay-ari ay:

- Binata o Dalaga, Walang Asawang Lalaki o Babae, o Biyuda o Biyudo:**  
Isang lalaki o babae na hindi legal na kasal o nasa pagsasama sa tahanan  
Halimbawa: Bruce Buyer, isang binata.
- Isang May-asawang Lalaki o Babae bilang Kanyang Mag-isa at Hiwalay na Pag-aari:**  
Isang may-asawang lalaki o babae na nais kumuha ng titulo sa kanyang sariling pangalan. Ang kompanya ng titulo na nagsisiguro ng titulo ay mangangailangan sa asawa ng may-asawang lalaki o babae na kumukuha ng titulo na partikular na hindi akuin o ibigay ang kanyang karapatan, titulo at kahati sa ari-arian. Tinatalaga nito na ang magkabilang mag-asawa ay nais ng titulo sa pag-aari na maibigay sa isang asawa bilang tangi at hiwalay na pag-aari ng mag-asawa. Ang parehong mga patakaran ay ipatutupad sa mga magkasamang mag-asawa na pareho ang kasarian. Halimbawa: Si Bruce Buyer, isang lalaking may-asawa, bilang kanyang sarili at hiwalay na ari-arian.
- Isang Kinakasama sa Tahanan bilang Kanyang Sarili at Hiwalay na ari-arian:**  
Isang kinakasama sa tahanan na nais kumuha ng titulo sa kanyang sariling pangalan lang. Ang kompanya ng titulo na nagsisiguro ng titulo ay mangangailangan ng kinakasama sa tahanan na kumukuha ng titulo upang partikular na hindi akuin o ibigay ang kanyang karapatan, titulo at interes sa ari-arian. Tinatalaga nito na ang magkabilang kinakasama sa tahanan ay nais na ng titulo sa ari-arian ay maibigay sa isang kapareha bilang sarili at hiwalay na ari-arian ng taong iyon. Halimbawa: Si Bruce Buyer, isang rehistradong kinakasama sa tahanan, bilang kanyang sarili at hiwalay na ari-arian.

▼ **Kapwa-Pagma-May-ari** Ang titulo sa ari-arian ay pag-aari ng dalawa o higit pang mga tao ay maaaring ibigay sa mga sumusunod na paraan:

- Ari-arian Ng Komunidad:**  
Isang paraan ng pagbigay ng titulo sa ari-arianing magkasamang pag-aari ng mga mag-asawa o ng mga magkasama sa tahanan. Ang ari-arian ng komunidad ay naiiba sa hiwalay na ari-arian, na ari-arianing inako bago ang kasal o bago ang pagsasama sa tahanan ng hiwalay na regalo o pagbigay, matapos ang legal na paghihiwalay, o pinagkasunduan sa pamamagitan ng kasulatan na pag-aari ng isang asawa o kinakasama sa tahanan. Sa California, ang lupaing ari-arian na binigay sa may-asawang tao o sa magkasama sa tahanan ay pinakakalagay na ari-arian ng komunidad, maliban kung iba ang nakasaad (hal. ang ari-arian ay nakuha bilang hiwalay na ari-arian sa pamamagitan ng regalo, pagbigay o kasunduan). Dahil ang lahat ng mga ari-arian ay patas na pag-aari, ang magkabilang partido ay dapat lumagda ng lahat ng mga kasunduan at dokumento na naglilipat ng ari-arian o ginagamit ito bilang seguridad sa isang utang. Ang bawat may-ari ay may karapatang isaayos ang kalahati ng ng ari-arianing pangkomunidad sa pamamagitan ng testamento. Halimbawa: Sina Bruce Buyer at Barbara Buyer, mag-asawa, bilang ari-arian ng komunidad, o si Sally Smith at Jane Smith, rehistradong magkasama sa tahanan bilang ari-arian ng komunidad. Isa pang halimbawa para sa mga magkasamang pareho ang kasarian: Sina Sally Smith at Jane Smith, mag-asawa, bilang ari-arian ng komunidad.

2. **Ari-arian Ng Komunidad Na May Karapatan Ng Pagmana:**

Isang paraan ng pagbigay ng titulo sa ari-arianing magkasamang pag-aari ng mga mag-asawa o ng mga magkasama sa tahanan. Ang paraan ng paghawak sa titulo ay nagbabahagi ng maraming katangian ng ari-arian ng komunidad ngunit nagdadagdag ng benepisyo ng karapatan sa pagkaulila na katulad ng titulong magkasamang pinanghawakan sa magkasamang pag-upa. Maaaring may mga benepisyo sa buwis para sa paghawak ng titulo sa ganitong paraan. Sa kamatayan ng may-ari, ang kahati ng namatay ay nagtatapos at ang naulila ang may-ari ng lahat ng mga kahati sa ari-arian. Halimbawa: Sina Bruce Buyer at Barbara Buyer, mag-asawa, bilang ari-arian ng komunidad na may karapatan sa pagkaulila, o sina John Buyer at Bill Buyer, mag-asawa, bilang ari-arian ng komunidad na may karapatan sa pagkaulila. Isa pang halimbawa para sa mga magkasamang pareho ang kasarian: Sina Sally Smith at Jane Smith, rehistradong magkasama sa tahanan, mag-asawa, bilang ari-arian ng komunidad na may karapatan sa pagkaulila.

3. **Magkasamang Pagupa:**

Isang paraan ng pagbigay ng titulo sa ari-arianing pag-aari ng dalawa o higit pang mga tao, na maaari o maaring hindi mag-asawa o mga magkasama sa tahanan, sa patas na interes, sailalim ng karapatan sa pagkaulila sa naulilang (mga) magkasamang umuupa. Dapat nakuha ang titulo nang magkasabay, sa parehong pagbibigay, at ang dokumento ay dapat tahasang magdeklara ng intensiyong lumikha ng pinagsamang pag-upang ari-arian. Kapag namatay ang kasamang umuupa, ang titulo ng ari-arian ay awtomatikong binibigay ayon sa batas sa (mga) naulilang kasamang nangungupahan. Samakatuwid, ang pinagsamang pag-upang ari-arian ay hindi sasailalim sa pamimigay ayon sa testamento. Halimbawa: Si Bruce Buyer, isang lalaking may-asawa at si George Buyer, isang binata, bilang magkasamang nangungupahan. **Tandaan:** Kung pumasok ang may-asawang tao sa isang magkasamang nangungupahan na hindi kasama ang asawa nila, ang titulong kompanyang nagseseguro sa titulo ay maaaring mag-atas sa asawa ng may-asawang lalaki o babae na kumukuha ng titulo upang partiku;ar na pumayag sa pinagsamang nangungupahan. Ang parehong mga patakaran ay ipatutupad sa mga magkasamang mag-asawa na pareho ang kasarian at mga magkasama sa tahanan.

4. **Karaniwang Pagupa:**

Isang paraan ng pagbigay ng titulo sa ari-arianing pag-aari ng sinumang dalawa o higit pang mga indibiduwal sa hindi hinating mga bahaging interes. Ang mga bahaging interes ay maaaring hindi patas sa dami o tagal at maaaring maganap sa magkakaibang oras. Ang bawat parehong nangungupahan ay nag-aari ng bahagi ng ari-arian at nararapat sa katumbas na bahagi ng kita mula sa ari-arian at dapat magkaroon ng katumbas na bahagi sa mga gastos. Ang bawat kasamang nangungupahan ay maaaring magbenta, magpaupa o itestamento sa kanyang pagmamanahan ang bahagi ng ari-arian na pag-aari niya. Halimbawa: Si Bruce Buyer, isang binata, sa hindi nakahating 3/4 na interes at si Penny Purchaser, isang dalaga, sa hindi nakahating 1/4 na interes.

**Kasama sa ibang mga paraan ng pagbigay ng titulo ay:**

1. **Mga Trustee ng Trust:**

Ang Trust ay isang kasunduan kung saan ang legal na titulo sa isang ari-arian ay inilipat ng isang taong nagkaloob sa isang taong tinatawag na trustee, na panghahawakan at pamamahalaan ng taong iyon para sa benepisyo ng mga taong nakatukoy sa kasunduan ng trust na tinatawag na mga benepisyaryo. Ang trust sa pangkalahatan ay ay hindi isang entidad na maaaring humawak sa titulo nito sa sarili nitong pangalan. Sa halip ang titulo ay madalas na ibinibigay sa trustee ng trust. Halimbawa: Si Bruce Buyer ay trustee ng Trust ng Pamilyang Buyer.



**First American Title™**

800.854.3643 | www.firstam.com