

	TENANCY IN COMMON	JOINT TENANCY	COMMUNITY PROPERTY	COMMUNITY PROPERTY with Right of Survivorship
Parties	Two or more persons ¹	Two or more natural persons	Spouses or domestic partners ²	Spouses or domestic partners ²
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 ³	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 ²	Right of survivorship; mutual consent required for transfer; surviving spouse or domestic partner may have tax advantage

¹ 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).
² Transfers by spouses/domestic partners may require a quitclaim deed from the other spouse/partner for title insurance purposes.
³ 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

	TENENCIA EN COMÚN	PROPIEDAD EN CONJUNTO	PATRIMONIO CONYUGAL	PATRIMONIO CONYUGAL CON DERECHO DE SUPERVIVENCIA
Partes	Dos o más personas ¹	Dos o más personas naturales	Esposos o compañeros domésticos ²	Esposos o compañeros domésticos ²
División	El dominio puede dividirse en cualquier cantidad de partes iguales o desiguales.	El dominio deberá ser dividido en partes iguales.	El dominio deberá ser dividido en partes iguales.	El dominio deberá ser dividido en partes iguales.
Establecimiento	Una o más escrituras (la ley supone que los intereses son iguales a menos que se especifique lo contrario.)	Una sola escritura (creando intereses idénticos). Debe especificar Propiedad en Conjunto.	Presunción de matrimonio o compañeros domésticos, o puede designarse en la escritura	Una sola escritura (creando intereses idénticos). Debe especificar Propiedad en Conjunto.
Posesión y Control	Igual	Igual	Igual	Igual
Transferencia	Cada copropietario puede transferir o hipotecar sus intereses por separado ³	Cada copropietario puede transferir o hipotecar sus intereses por separado pero resultará en tenencia en común ^{3&4}	Ambos cónyuges o compañeros domésticos deberán dar su consentimiento para transferir o hipotecar	Ambos cónyuges o compañeros domésticos deberán dar su consentimiento para transferir o hipotecar
Gravámenes contra un propietario	A menos que sean casados o compañeros domésticos, el interés de uno de los propietarios no está sujeto a gravámenes de otro propietario/deudor; pero puede ocurrir una venta forzada	El interés de el copropietario no está sujeto a gravámenes de otro propietario/deudor; pero puede ocurrir una venta forzada si ocurre antes del fallecimiento del otro copropietario/ deudor	Toda la propiedad puede quedar sujeta a venta forzada para satisfacer una deuda de cualquiera de los cónyuges o compañeros domésticos	Toda la propiedad puede quedar sujeta a venta forzada para satisfacer una deuda de cualquiera de los cónyuges o compañeros domésticos
Fallecimiento del copropietario	Los intereses del finado pasan al legatario o heredero, por testamento o intestado	Los intereses del finado automáticamente pasan al copropietario sobreviviente ("Derecho de supervivencia")	La mitad de los intereses del finado pasa al cónyuge o compañero doméstico sobreviviente a menos que se haya estipulado de otra manera en el testamento	La mitad de los intereses del finado pasa al cónyuge o compañero doméstico debido al derecho de supervivencia
Posibles ventajas/desventajas	Los intereses de los copropietarios pueden transferirse por separado ³	Derecho de supervivencia (evita la autenticación del testamento); puede haber desventajas tributarias para los cónyuges	Derecho de supervivencia limitado; se exige consentimiento mutuo para transferir; el cónyuge o compañero doméstico sobreviviente puede tener ventajas tributarias ²	Derecho de supervivencia; se exige consentimiento mutuo para transferir; el cónyuge o compañero doméstico sobreviviente puede tener ventajas tributarias

- El término "personas" incluye una persona natural o una corporación establecida legalmente, sociedad en comandita simple, compañía de responsabilidad limitada o sociedad general. La propiedad, que es objeto del fideicomiso, se confiere al fideicomisario (por lo general una persona natural o corporación).
- Transferencias por cónyuges o compañeros domésticos pueden necesitar una escritura de finiquito del cónyuge/compañero doméstico para fines del seguro del título.
- Si los copropietarios son cónyuges o compañeros domésticos, la propiedad puede quedar sujeta a suposición legal de "bienes de sociedad conyugal" exigiendo el consentimiento de ambos cónyuges/compañeros domésticos para traspasar o gravar el título, no obstante haber conferido el título como propiedad en conjunto.

LA PRESENTE SE PROVEE CON FINES INFORMATIVOS ÚNICAMENTE. SI TUVIERA PREGUNTAS ESPECÍFICAS O PARA RECIBIR ASESORÍA FINANCIERA, TRIBUTARIA O PLANEACIÓN DEL CAUDAL HEREDITARIO, CONTACTE A UN ABOGADO O CONTADOR PÚBLICO.

Descripciones para conferir el título

El título de los bienes raíces en California puede otorgarse a los individuos, ya sea como propietario único o copropietario. Cuando el título de una propiedad lo tienen dos o más personas se consideran copropietarios. Existen variaciones según la forma en que se confiere el título. Los siguientes sumarios hacen referencia a algunos de los ejemplos más comunes conforme a California Land Title Association.

Propietario Único Cuando un individuo u otra entidad está capacitado para adquirir el título. Algunos ejemplos de casos en los que se confiere el título como propietario único son:

- Un hombre (o una mujer) soltero (a), o que no es casado (a) o que es viudo (a):** Un hombre (o mujer) que no está casado (a) legalmente ni tiene un compañero del mismo sexo o en pareja conviviente. Por ejemplo: Pedro Pérez, un hombre soltero.
- Un hombre (o mujer) casado(a) como su propiedad única y por separado:** Un hombre (o mujer) casado (a) que desea adquirir el título a nombre suyo únicamente. La empresa de títulos exigirá que el cónyuge renuncie específicamente a su derecho e interés en la propiedad. Esto establece que ambos cónyuges desean que el título a la propiedad se conceda a uno de los cónyuges como propiedad única y por separado. Las mismas reglas aplicarán a parejas del mismo sexo casadas. Por ejemplo, Pedro Pérez, un hombre casado, como propietario único y por separado.
- Un miembro de la pareja conviviente como su propiedad única y por separado:** Un miembro de la pareja que desea adquirir el título a nombre suyo solamente. La empresa de títulos exigirá que la pareja de la persona que está adquiriendo el título renuncie específicamente a su derecho e interés en la propiedad. Esto establece que ambos desean que el título a la propiedad se conceda a uno de ellos como propiedad única y por separado. Por ejemplo: Pedro Pérez, como parte de una pareja conviviente registrada, como propietario único y por separado.

Copropietarios El título a la propiedad lo tienen dos o más personas y puede concederse de las siguientes maneras:

1. Patrimonio Conyugal:

Una manera de conferir el título a la propiedad que poseen dos personas casadas o pareja conviviente. El Patrimonio Conyugal se distingue de la Propiedad por Separado, ya que es propiedad adquirida antes del matrimonio o antes de formar la pareja conviviente, por medio de un regalo o legado individual, después de la separación legal, o cuando se ha llegado a un acuerdo por escrito, de que la propiedad pertenece a uno de los miembros de la pareja conviviente o a uno de los cónyuges. En California, los bienes raíces que se traspasan a una persona casada o a quien convive con una pareja se presumen como patrimonio conyugal, a menos que se especifique lo contrario (ej. propiedad adquirida por separado como regalo, legado o acuerdo). Ya que todos esos bienes se poseen por iguales partes, ambas personas deben firmar todos los contratos y documentos transfiriendo la propiedad o usándola como seguridad para un préstamo. Cada propietario tiene el derecho de disponer de su mitad de los bienes conyugales por testamento. Por ejemplo: Pedro Pérez y María Pérez, esposo y esposa, como Patrimonio Conyugal, o Estela González y Juana González, pareja conviviente registrada, como Patrimonio Conyugal. Otro ejemplo para parejas del mismo sexo: Ana Gómez y Ester Gómez, esposas, como Patrimonio Conyugal.

2. Patrimonio Conyugal con Derecho de Supervivencia:

Una forma de conferir el título de una propiedad que poseen los cónyuges o pareja conviviente. Esta forma de conferir el título comparte muchas de las características del Patrimonio Conyugal pero con el beneficio adicional del derecho de supervivencia, similar al título en Tenencia en Común. Puede haber beneficios tributarios al tener el título de esta forma. Al fallecimiento de uno de los dueños, el interés del finado termina y el sobreviviente es el dueño de todo el interés en la propiedad. Por ejemplo: Pedro Pérez y María Pérez, esposo y esposa como Sociedad Conyugal con Derecho de Supervivencia, o Juan Delgado y Diego Delgado, esposos, como Patrimonio Conyugal con Derecho de Supervivencia. Otro ejemplo para parejas del mismo sexo: Ana Gómez y Ester Gómez, pareja conviviente registrada, como Patrimonio Conyugal con Derecho de Supervivencia.

3. Propietarios Conjuntos:

Una forma de conferir el título de una propiedad que poseen dos o más personas, quienes pueden ser o no casados o parejas convivientes, con intereses iguales, sujetos al derecho de supervivencia por parte del (los) copropietario(s) sobreviviente(s). El título debe haberse adquirido al mismo tiempo, con el mismo documento y dicho documento debe declarar expresamente la intención de crear un caudal hereditario de propietarios conjuntos. Cuando fallece uno de los copropietarios, el título a la propiedad es automáticamente traspasado por aplicación de la ley al (los) sobreviviente(s). Por ejemplo: Pedro Pérez, un hombre casado, y Mario Pérez, un hombre soltero, como propietarios conjuntos.

Nota: Si una persona casada entra en un acuerdo de propiedad conjunta que excluye a su cónyuge, la empresa de títulos puede exigir que el cónyuge dé el consentimiento específico a la propiedad conjunta. Las mismas reglas aplicarán para parejas casadas del mismo sexo y para parejas convivientes.

4. Tenencia en Común:

Una forma de conferir el título de una propiedad que poseen dos o más personas, en intereses indivisos fraccionales. Estos intereses fraccionales pueden ser en cantidades o duraciones desiguales y pueden originarse en ocasiones diferentes. Cada dueño de la tenencia en común posee una porción de la propiedad y tiene derecho a una porción comparable de los ingresos de la propiedad y debe sufragar gastos a la misma proporción. Cada copropietario puede vender, arrendar o testar a su heredero su parte de la propiedad. Por ejemplo: Pedro Pérez, un hombre soltero, con $\frac{3}{4}$ de intereses indivisos y Elena Hernández, una mujer soltera, con $\frac{1}{4}$ de intereses indivisos.

Otras maneras de conferir el título incluyen:

1. Depositarios de un Fideicomiso:

Un fideicomiso es un arreglo por medio del cual se transfiere el título legal de una propiedad por parte del otorgante a una persona llamada depositario para que la administre en beneficio de las personas especificadas en el contrato del fideicomiso, llamados beneficiarios. Un fideicomiso no es, por lo general, una entidad que puede tener el título a nombre suyo. El título con frecuencia se confiere al depositario del fideicomiso. Por ejemplo: Pedro Pérez, depositario para el fideicomiso de la familia Pérez.



First American Title™

800.854.3643 | www.firstam.com