

Mga Karaniwang Pamamaraan ng Pagdala ng Titulo sa Tunay na Ari-ariang Residensiyal ng California (California Residential Real Property)

	KARANIWANG PAGUPA	MAGKASAMANG PAGUPA	ARI-RIAN NG KOMUNIDAD	ARI-RIAN NG KOMUNIDAD NA MAY KARAPATAN NG PAGMANA
Partido	Dalawa o higit pang mga tao ¹ (maaaring ang asawa o kinakasama sa tahanan ²).	Dalawa o higit pang mga tao ¹ (maaaring asawa o kinakasama sa tahanan ²).	Mag-asawa o kinakasama sa tahanan.	Mag-asawa o kinakasama sa tahanan.
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 sa 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 (naglikha ng magkaparehong interes). Ang pagbigay-kapangyarihan ay kailangang matiyak ng magkasamang pagupa.	Ang nag-iisang paghahatid o pag-aakala mula sa kasal o pagkakasama.	Kinakailangang magpahiwatig ng pagpayag ang nag-iisang paghahatid at ang mga mag-asawa o kinakasama sa tahanan na maaaring makita sa titulo.
Pag-aari at Pangangasiwa	Pantay.	Pantay.	Pantay.	Pantay.
Paglilipat	Ang bawat kapwa may-ari ay maaaring magpalit o magsangla ng kanilang interes ng hiwalay. ³	Ang bawat kapwa may-ari ay maaaring maglipat ng kanyang interes ng hiwalay ngunit magresulta ito sa karaniwang pagupa. ^{3&4}	Ang mag-asawa o kinakasama sa tahanan ay kinakailangang parehong pumayag sa paglipat o pagsangla.	Kinakailangan na ang mga mag-asawa o ang kinakasama sa tahanan ay kapwang pumayag sa paglipat o pagsangla.
Mga Lien Laban sa Isang May-ari	Maliban kung asawa o kinakasama sa tahanan, ang interes ng kapwa may-ari na hindi napapailalim sa mga lien o iba pang mga pinagkakautangan/may-ari ngunit maaaring mapilitang magbenta. ⁴	Ang interes ng kapwa may-ari na hindi napapailalim sa mga lien o iba pang mga pinagkakautangan/may-ari ngunit maaaring mapilitang magbenta kung mauuna sa utang ng kapwa may-ari/ pinagkakautangan.	Ang buong ari-arian ay napapailalim sa pilitang pagbenta upang mabayaran ang utang ng sinuman sa mag-asawa o kinakasama sa tahanan.	Ang buong ari-arian ay napapailalim sa pilit na pagbenta upang mapunan ang utang ng asawa o kinakasama sa tahanan.
Pagkamatay ng Kapwa May-ari	Ang interes ng pumanaw ay mapapasa sa kanyang mga tagapagmana ayon sa testamento o pagkawala ng testamento.	Ang interes ng pumanaw ay diretsong papasa sa nabubuhay na kasamang umuupa (Karapatan sa Pagmana).	Ang kalahati ng interes ng pumanaw ay papasa sa nabubuhay na asawa o kinakasama sa tahanan maliban kung ito ay ipinagbawal ng testamento.	Kalahati ng interes ng pumanaw ay papasa sa nabubuhay na asawa o kinakasama sa tahanan dahil sa Karapatan ng Pamana.
Mga Posibleng Pakinabang/Kasahulan	Ang mga interes ng kapwa may-ari ay maaaring mailipat ng hiwalay. ³	Karapatan sa Pagmana (iniuwasan 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 kinakailangan para sa paglipat. Ang nabubuhay na asawa o kinakasama sa tahanan ² ay magkaroon ng kapakanan sa buwis.	Karapatan ng Pamana. Kinakailangan ang pagpayag ng lahat para sa paglipat. Ang nabubuhay na asawa o kinakasama sa tahanan ² 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 pagkakasosyo. Ang ari-ariang pinagkatiwala ay ibibigay sa tagapangasiwa (kadalasang isang natural na tao o korporasyon).
2. Para sa mga kinakasama sa tahanan na napupunan ang mga kahilingang ayon sa batas ng California, ang mga benepisyo ay pareho sa ari-ariang komunidad maliban sa maaaring hindi magamit ang ilang mga benepisyo ng buwis. Paunawa: Ang dalawang taong walang relasyon na (a) magkaparehong kasarian, o (b) magkaibang kasarian kung mapupunan nila ang kahilingan ng edad o pagkabaladado, ay maaaring maging mga kinakasama sa tahanan kung sila ay hindi pa ikinakasal o kinakasama at makakatupad sa iba pang mga kahilingang ayon sa batas.
3. Ang paglipat galing sa mga mag-asawa o kinakasama sa tahanan ay maaaring mangailangan ng titulong quitclaim mula sa asawa/kinakasama sa tahanan para sa mga layunin ng titulo ng seguro.
4. Kung ang mga kapwa-may-ari ay mag-asawa o kinakasama sa tahanan, ang ari-arian ay maaaring mapailalim sa legal na panukala ng "ari-ariang komunidad" na mangangailangan ng permiso ng bawat asawa/kinakasama sa tahanan upang ilipat o ipasa ang titulo sa kabila ng pagbigay kapangyarihan ng "magkasamang paupahan."

ANG NILALAMAN AY IHINATID SA INYO PARA SA PANGKALAHATANG KAALAMAN LAMANG. PARA SA MGA KATANUNGAN O PAGPAPLANONG PINANSIYAL, PAMBUWIS O PANGESTADO IMINUMUNGKAHI NAMING KAYO AY MAKIPAG-ALAM SA ISANG ABOGADO O SERTIPIKADONG TAGATUOS.

Binago ng January 1, 2005 upang maibilang ang batas ng rehistradong kinakasama sa California.²



**First American
Title Company**

Common Ways to Take Title to California Residential Real Property

	TENANCY IN COMMON	JOINT TENANCY	COMMUNITY PROPERTY	COMMUNITY PROPERTY WITH RIGHTS OF SURVIVORSHIP
Parties	Two or more persons ¹ (may be spouses or domestic partners ²).	Two or more persons ¹ (may be spouses or domestic partners ²).	Husband and wife or domestic partners.	Husband and wife or domestic partners.
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 conveyance (creating identical interests). Vesting must specify joint tenancy.	Single conveyance or presumption from marriage or domestic partnership.	Single conveyance and spouses or domestic partners must indicate consent which can be on deed.
Possession and Control	Equal.	Equal.	Equal.	Equal.
Transferability	Each co-owner may transfer or mortgage their interest separately. ³	Each co-owner may transfer his/her interest separately but tenancy in common results. ^{3&4}	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. ⁴	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 debt.	Entire property 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 heirs by will or intestacy.	Decedent's interest automatically passes to surviving joint tenant (Right of Survivorship).	Deceased's 1/2 interest passes to surviving spouse or domestic partner unless otherwise devised by will.	Deceased's 1/2 interest automatically passes to surviving spouse or domestic partner due to Right of Survivorship.
Possible Advantages/Disadvantages	Co-owner 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 ² may have tax advantage.	Right of Survivorship. Mutual consent required for transfer. Surviving spouse or domestic partner ² may have tax advantage.

1. "Persons" includes a natural person as well as a validly formed corporation, limited partnership, limited liability company or general partnership. Trust property is vested in the trustee (usually a natural person or corporation).
2. For domestic partners meeting California statutory requirements, benefits are same as community property except certain tax benefits may not be available. Note: Two unrelated persons who are either (a) same sex, or (b) opposite sex if they meet age or disability requirements, may be domestic partners provided that they are not then married or in a domestic partnership and comply with other statutory requirements.
3. Transfers by married persons or domestic partners may require a quitclaim deed form spouse/partner for title insurance purposes.
4. If co-owners are married or 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".

THE FOREGOING IS PROVIDED FOR GENERAL INFORMATION ONLY. FOR QUESTIONS OR FINANCIAL, TAX OR ESTATE PLANNING, WE SUGGEST YOU CONTACT AN ATTORNEY OR CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANT.

Revised as of January 1, 2005 to include California registered domestic partnership law.²



**First American
Title Company**