

# WAYS TO HOLD TITLE TO REAL PROPERTY



	Tenancy in Common	Joint Tenancy	Community Property	*Community Property with Right Of Survivorship (Effective 7/1/2001)
<b>PARTIES</b>	Any number of persons (can be husband and wife or registered domestic partners).	Any number of persons (can be husband and wife or registered domestic partners).	Only husband and wife. Registered domestic partners have community property rights.	Only husband and wife. Registered domestic partners have community property rights.
<b>DIVISION</b>	Ownership can be divided into any number of interests, equal or unequal.	Owner interests must be equal.	Ownership and managerial interests are equal.	Ownership and managerial interests are equal.
<b>TITLE</b>	Each co-owner has a separate legal title to his or her undivided interest.	There must be unity of title and time (created in one document).	Title is in the "community." Each interest is separate but management is unified.	Title is in the "community." Each interest is separate but management is unified. Title must expressly state community property with right to survivorship.
<b>POSSESSION</b>	Equal rights of possession.	Equal rights of possession.	Both co-owners have equal management and control.	Both co-owners have equal management and control.
<b>CONVEYANCE</b>	Each co-owner's interest may be conveyed separately by its individual owner.	Conveyance by one co-owner without the others will sever (terminate) that individual's joint tenancy.	Real property requires written consent of other spouse or registered domestic partner, and separate interest cannot be conveyed except upon death.	Real property requires written consent of other spouse or registered domestic partner, and separate interest cannot be conveyed except upon death.
<b>PURCHASER'S STATUS</b>	Purchaser will become a tenant in common with the other property co-owners.	Purchaser will become a tenant in common with the other property co-owners.	Purchaser can acquire title from the community with written consent or joinder of both spouses or registered domestic partners.	Purchaser can acquire title from the community with written consent or joinder of both spouses or registered domestic partners.
<b>DEATH</b>	On co-owner's death, his or her interest passes by will to that person's devisees or heirs. No survivorship right.	On co-owners' death, his or her interest ends and cannot be disposed of by will. Survivor(s) own(s) the property. An affidavit of death of joint tenant establishes death.	Upon death of one spouse or registered domestic partner, 50% belongs to surviving spouse or registered domestic partner, 50% goes by will to descendant's devisees or by succession to surviving spouse or registered domestic partner.	Upon death of one spouse or registered domestic partner, his or her interest ends and cannot be disposed of by will. Survivor owns the property 100%. An affidavit of death (community property with right of survivorship) establishes death of a spouse or registered domestic partner.
<b>SUCCESSOR'S STATUS</b>	Devisees or heirs become tenants in common.	Last survivor owns property 100%.	If passing by will, tenancy in common between devisees and survivor results.	Purchaser can only acquire whole title of community; cannot acquire a part of it.
<b>CREDITOR'S RIGHTS</b>	Co-owner's interest may be sold on execution sale to satisfy his or her creditor. The creditor becomes a tenant in common.	Co-owner's interest may be sold on execution sale to satisfy creditor. Joint tenancy is broken; creditor becomes tenant in common.	Property of community is liable for contracts of either spouse or registered domestic partners which were made after marriage and prior to or after January 1, 1975. Co-owner's interest cannot be sold separately; whole property may be sold on execution to satisfy creditor.	Property of community is liable for contracts of either spouse or registered domestic partner which were made after marriage and prior to or after January 1, 1975. Co-owner's interest cannot be sold separately; whole property may be sold on execution to satisfy creditor.
<b>PRESUMPTION</b>	Favored in doubtful cases except husband and wife or registered domestic partners case.	Must be expressly stated. Not favored.	The legal presumption is that property which has been acquired during the course of the marriage or registered domestic partnership is community property or community property rights apply.	After July 1, 2001, there is no presumption. The code reads that deeds must state "community property with the right of survivorship."

\*This manner of vesting took effect July 1, 2001, pursuant to California Civil Code 682.1. Portions of this chart are reprinted with permission from California Land Title Association

# CÓMO SE CONSERVAN LOS DERECHOS SOBRE BIENES INMUEBLES



	Tenencia común	Tenencia mancomunada	Sociedad conyugal	*Sociedad conyugal con derechos a favor del sobreviviente. (Efectivo a partir del 01/7/2001)
<b>PARTES</b>	Cualquier número de personas (pueden ser marido y mujer o los miembros de una unidad de convivencia oficialmente registrada).	Cualquier número de personas (pueden ser marido y mujer o los miembros de una unidad de convivencia oficialmente registrada).	Solamente marido y mujer. Los miembros de una unidad de convivencia oficialmente registrada se rigen por un régimen de bienes gananciales.	Solamente marido y mujer. Los miembros de una unidad de convivencia oficialmente registrada se rigen por un régimen de bienes gananciales.
<b>DIVISIÓN</b>	El dominio puede estar dividido en cualquier número de participaciones, iguales o desiguales.	La propiedad debe estar dividida en partes iguales.	La propiedad y administración de los bienes se comparten equitativamente.	La propiedad y administración de los bienes se comparten equitativamente.
<b>TÍTULO DE PROPIEDAD</b>	Cada copropietario tiene su título de propiedad individual sobre su indiviso.	Debe haber unidad de título de propiedad y de tiempo (creado en un solo documento).	La "sociedad" tiene el título de propiedad. Las participaciones son independientes, pero la administración es mancomunada.	La "sociedad" tiene el título de propiedad. Las participaciones son independientes, pero la administración es mancomunada. El título de propiedad debe decir expresamente que son bienes conyugales con derecho de supervivencia.
<b>POSESIÓN</b>	Derechos iguales de posesión.	Derechos iguales de posesión.	Ambos copropietarios comparten la administración y el control por igual.	Ambos copropietarios comparten la administración y el control por igual.
<b>TRANSFERENCIA</b>	Cada propietario individual puede transferir su participación por separado.	El traspaso por un copropietario sin el de los demás anula (termina) los derechos de condómino de esa persona.	Toda transacción requiere del consentimiento por escrito del otro cónyuge y uno de los cónyuge o miembro de la unidad de convivencia registrada oficialmente y uno de los cónyuges o miembro de la unidad de convivencia sólo puede traspasar su parte en caso de fallecimiento del otro.	Toda transacción requiere del consentimiento por escrito del otro cónyuge y uno de los cónyuge o miembro de la unidad de convivencia registrada oficialmente y uno de los cónyuges o miembro de la unidad de convivencia sólo puede traspasar su parte en caso de fallecimiento del otro.
<b>SITUACIÓN LEGAL DEL COMPRADOR</b>	El comprador se convertirá en tenedor en común con los otros copropietarios del inmueble.	El comprador se convertirá en propietario en común con los otros copropietarios del inmueble.	El comprador sólo puede adquirir el título del inmueble con el consentimiento por escrito o el acuerdo entre ambos cónyuges o miembros de la unidad de convivencia oficialmente registrada.	El comprador sólo puede adquirir el título del inmueble con el consentimiento por escrito o el acuerdo entre ambos cónyuges o miembros de la unidad de convivencia oficialmente registrada.
<b>FALLECIMIENTO</b>	Al morir un copropietario, su participación pasa por testamento a los legatarios o herederos de esa persona. No hay derechos de supervivientes.	Al fallecer un copropietario, termina su participación y no puede disponer de ella por testamento. El o los sobrevivientes pasa(n) a ser propietario(s) de su parte del inmueble. Un affidavit de la defunción del copropietario establece su fallecimiento.	Al fallecer uno de los cónyuges o miembro de la unidad de convivencia oficialmente registrada, el 50% pertenece al cónyuge o miembro de la unidad de convivencia sobreviviente y el resto pasa por testamento a los legatarios del cónyuge o miembro de la unidad de convivencia fallecido o por sucesión al cónyuge o miembro de la unidad de convivencia sobreviviente.	Al fallecer uno de los cónyuges o miembro de la unidad de convivencia concluye su participación y no pueden disponer de ella por testamento. El sobreviviente es propietario del 100% del inmueble. Un affidavit de su defunción (sociedad conyugal con derecho a favor del sobreviviente) establece el fallecimiento de un cónyuge o miembro de la unidad de convivencia.
<b>SITUACIÓN LEGAL DEL SUCESOR</b>	Los legatarios o herederos se convierten en tenedores comunes.	El último sobreviviente queda como propietario del 100% del inmueble.	Si es por testamento, el resultado es la tenencia en común por legatarios y el superviviente.	El comprador sólo puede adquirir el título de propiedad total del bien conyugal; no puede adquirir solamente una parte.
<b>DERECHOS DEL ACREEDOR</b>	La participación del copropietario puede ser vendida en remate judicial para liquidar al acreedor. El acreedor se convierte en tenedor común.	La participación del copropietario puede ser vendida en remate judicial para liquidar al acreedor. Se rompe la copropiedad y el acreedor se convierte tenedor común.	El inmueble de la sociedad conyugal responde por los compromisos contractuales de cualquiera de los cónyuges o miembros de la unidad de convivencia oficialmente registrada contraídos después del matrimonio y antes o después del 1 de enero de 1975. La participación del copropietario no se puede vender individualmente; el inmueble completo puede venderse en remate para liquidar al acreedor.	El inmueble de la sociedad conyugal responde por los compromisos contractuales de cualquiera de los cónyuges o miembros de la unidad de convivencia oficialmente registrada contraídos después del matrimonio y antes o después del 1 de enero de 1975. La participación del copropietario no se puede vender individualmente; el inmueble completo puede venderse en remate para liquidar al acreedor.
<b>SUPUESTO</b>	Favorable en casos dudosos, excepto en caso de marido y mujer o miembro de la unidad de convivencia oficialmente registrada.	Debe estipularse expresamente. No es favorable.	El supuesto legal es que los inmuebles adquiridos durante un matrimonio o periodo de convivencia de una unidad de convivencia oficialmente registrada se consideran bienes gananciales o se rigen por un régimen de comunidad de bienes.	Después del 1 de julio de 2001, no hay supuesto. El código dice que las escrituras deben decir "bienes conyugales con derecho de sobreviviente".

\*Este tipo de propiedad entró en efecto el 1 de julio de 2001, de conformidad con el Código Civil 682.1 de California. Partes de esta gráfica se imprimen con autorización de la California Land Association.