

# 2009 State-by-State Title Examination Standards Comparison Project

## Introduction

Welcome to the “2009 State-by-State Title Examination Standards Comparison Project.” This project was completed during the summer of 2009 by [Keith Epperson](#) under the supervision of [Kraettli Q. Epperson](#) and funded by the Oklahoma Bar Association Real Property Law Section. The results were obtained by analyzing the Title Standards of the 19 active states (updated in 2003 or later) as collected by the 2008 Title Examination Standards Resource Center Annual 50-State Survey and comparing them to those of Michigan. Michigan was chosen because it has more standards than any other state. If Michigan did not have a standard or chapter focusing on an issue, the new topic name was put in the left-hand column with a note as to the state from which it originated. With the exceptions of Massachusetts and Minnesota, the only comparison that has been made at this point involves the chapter names of the standards. The Title Standards of Massachusetts and Minnesota are not organized by chapter. As a result, their standard names were compared to the chapter names of Michigan (and other states). While an initial analysis has been completed, it is up to you to verify that the results are correct. Your job is to double-check the tentative conclusions I have reached regarding your particular state’s Title Standards compared to the Title Standards of Michigan, as well as the other active states.

The most recent results of this comparison project can be found on-line at: [www.EppersonLaw.com](http://www.EppersonLaw.com).

If you have any questions or suggestions about the project, feel free to contact me at [Kwe@Meehoge.com](mailto:Kwe@Meehoge.com).

Sincerely,  
Keith Epperson

<b>Ch #</b>	<b>Topic</b>	<b>CO</b>	<b>CT</b>	<b>FL</b>	<b>GA</b>	<b>IA</b>	<b>KS</b>	<b>ME</b>	<b>MA*</b>	<b>MN*</b>	<b>NE</b>	<b>ND</b>	<b>OH</b>	<b>OK</b>	<b>RI</b>	<b>SD</b>	<b>TX</b>	<b>VT</b>
	<b>Total Number of Title Standards Chapters</b>	<b>15</b>	<b>28</b>	<b>21</b>	<b>39</b>	<b>15</b>	<b>23</b>	<b>9</b>	<b>71</b>	<b>105</b>	<b>16</b>	<b>18</b>	<b>10</b>	<b>23</b>	<b>14</b>	<b>20</b>	<b>15</b>	<b>17</b>
	<b>(From Michigan Title Standards)</b>	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1	The Marketable Record Title Act	--	3	17	2	11	23	--	--	--	11	18	8	30	--	23	--	--
2	Names	6, 9	8	10	3	8	10	4	--	1-6	8	10	--	5	4	--	3	8
3	Execution, Acknowledgment and Recording of Conveyances	--	9, 11	--	4	--	5	--	16, 46	44, 67	13	5, 6	9	6	3	--	4	9
4	Dower	--	--	--	--	--	--	--	--	--	5	--	--	--	--	--	--	--
5	Homestead	14	--	18	--	--	--	--	--	--	5	--	--	--	--	5	--	--
6	Joint Tenancy and Tenancy by the Entireties	7	--	6	--	--	12	4	--	20-21, 62, 66	3, 4, 5, 6, 9	4	--	8	--	4	--	--
7	Conveyances by Estate Fiduciaries and Title Derived from Estates of Decedents	--	--	--	--	--	6, 21	--	--	--	4, 5, 9, 14, 16, App. II	--	--	17	9	--	11	--

8	Conveyances by and to Trustees	13	15	--	29	--	--	23, 33, 45, 68	48, 106	7, 14, 16	--	--	15	--	--	9	--	
9	Future Interests	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
10	Corporate Conveyances	--	20	4	9	3	4	--	11	59	3, 8, 13	--	--	12	5	4	6	--
11	Partnership Conveyances	--	21	19	--	12	--	--	--	--	3	13	--	13	6	4	7	--
12	Land Contracts	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	11	--	--	--	--	--	--
13	Recorded Plats	--	--	11	--	--	--	--	--	64	2	14	--	--	--	19	--	--
14	Easements	--	--	--	--	--	--	--	--	--	7	7	--	--	--	--	--	--
15	Mineral Interests	--	--	--	22	--	16	--	--	--	15	17	--	--	--	8	--	--
16	Mortgages and Mortgage Foreclosures	--	19	9	--	7	15	6	25, 42, 48, 56, 58, 65	36, 58, 99, 103, 104	1, 6, 7, 10	8	--	24	7	14	--	--
17	Construction Liens	--	--	--	--	--	--	--	--	--	10	--	--	--	--	--	--	--
18	Writs of Attachment	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
19	Executions	--	--	--	--	--	--	--	47	--	13	--	--	--	--	--	--	--
20	Federal Tax Liens	--	24	12	31	--	--	--	3, 54	82, 101	7, 9, 10	--	--	25	--	--	--	23
21	State Tax Liens	--	23	12	--	--	--	--	55	--	9, 10	--	--	25	14	--	--	27
22	Tax Titles	--	--	15	--	--	--	--	4	45	4	--	--	--	12	26	--	--
23	Descriptions	8	10	21	5	--	--	5	27	--	--	--	--	--	--	--	5	--
24	Title to Submerged Lands	--	--	--	--	--	--	5	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
25	Profit à Prendre	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
26	Bankruptcy	--	27	2	21	13	--	--	30-32	35, 83	12	16	--	34	--	12	12	--
27	Leases	--	--	7	--	--	--	--	43	28	--	--	--	--	--	3	--	--
28	Condominiums	--	--	--	19	14	--	--	70	94-96	--	15	10	--	--	--	--	--
	(From Colorado Title Standards)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1	Title Examination: Generally	1	1, 2	--	1, 24	--	3	1	1	--	1, App. I	--	2	1	1, 2	A	1	1, 2
2	Actions and Proceedings (Including Lis Pendens)	2	5, 19	--	16	--	--	--	29, 67	42	6, 10, 12, App. II	--	7	--	--	6	15	--
3	Conveyancing -- general	3	--	3	--	--	--	--	--	78, 87, 89	2, 3, 4, 5, 9, 10, 13, 14	--	3	18	--	--	--	13, 14
4	Conveyancing from Public Officials	4	--	--	--	--	--	--	--	--	4	--	--	--	--	--	--	--
5	Capacity to Convey	5	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	10	--
10	Releases	10	18	--	--	--	--	--	28	18	3, 6, 7, 15	--	--	--	--	--	--	--
11	Descendents' Estates	11	13	5	13	--	--	--	--	--	9, App. II	--	--	--	--	--	--	--
12	Conservatorship Proceedings Soldiers' and	12	--	--	--	--	9	--	--	--	9, App. II	--	--	--	--	--	--	--



14	Debt (Security Deeds)	--	--	--	14	--	--	--	--	7	--	--	--	--	--	--
15	Mechanics' and Materialmen's Liens	--	--	--	15	--	--	62-64	--	10	--	--	--	13	--	--
17	Foreclosures Transactions Under Federal Truth-in-Lending and Regulation Z	--	--	--	17	--	--	35	--	6, 10	--	--	--	--	16	--
18	Memorandum of Lease or Contract	--	--	--	18	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
20	Land Registration Proceedings	--	--	--	20	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
23	Environmental Issues	--	--	--	23	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
25	Surveys	--	--	--	25	--	--	5	--	--	--	--	--	--	--	--
26	Real Property Forfeiture	--	--	--	26	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
28	Assessments for Governmental Improvements and Services	--	--	--	28	--	--	--	--	15	--	--	--	--	--	--
30	Commercial Real Estate Brokers' Liens	--	--	--	30	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
32	RTC Title Issues	--	--	--	32	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
33	Zoning	--	--	--	33	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
34	Federal Statutes Which Do Not Affect Title	--	--	--	34	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
35	State (Georgia) Statutes Which Do Not Affect Title	--	--	--	35	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
36	Condemnations-- The Right of Eminent Domain	--	--	--	36	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
37	Easement Title Issues	--	--	--	37	--	--	--	--	7	--	--	--	--	--	--
38	Quiet Title Actions	--	--	--	38	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
39		--	--	--	39	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
	<i>(From Iowa Title Standards)</i>	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1	Abstracts	--	--	--	1	--	2	--	--	1	--	--	2	--	--	--
2	Political Subdivisions	--	--	--	2	--	--	--	--	1	--	--	--	--	--	--
3	Private Corporations	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
4	Deeds and Contracts	--	--	--	3	--	--	--	14-17	4	--	--	--	2, 7	--	--
6	Judicial Proceedings	--	--	--	6	--	--	--	--	6, 10	--	--	--	--	--	--
9	Probate	--	--	--	9	18	7	14, 36	39	4, 9, 14, App. II	12	5	--	--	15	--
10	Statutes of Limitations and Marketable Title Legislation	--	--	--	10	23	--	--	--	10, 11	--	--	--	--	2	--

*(From Kansas Title*



24	State (Massachusetts) Estate Tax Liens	--	--	--	--	--	--	24	--	--	--	--	--	--	--	--
39	Exercise of Power of Appointment	--	--	--	--	--	--	39	--	--	--	--	--	--	--	--
40	Transfers by Deisees	--	--	--	--	--	--	40	--	--	--	--	--	--	--	--
41	List of Heirs	--	--	--	--	--	--	41	--	--	--	--	--	--	--	--
49	Dissolution of Attachments	--	--	--	--	--	--	49	--	--	--	--	--	--	--	--
50	Pretermitted Issue Transfers	--	--	--	--	--	--	50	--	--	--	--	--	--	--	--
51	Involving the Commonwealth	--	--	--	--	--	--	51	--	--	--	--	--	--	--	--
52	Extensions of Restrictions	--	--	--	--	--	--	52	--	--	--	--	--	--	--	--
57	Private Restrictions State (Massachusetts)	--	--	--	--	--	--	57	--	--	--	--	--	--	--	--
61	Estate Tax Liens with Respect to Transfers	--	--	--	--	--	--	61	--	--	--	--	--	--	--	--
66	Transfers by Non- Profit Corporations	--	--	--	--	--	--	66	--	--	--	--	--	--	--	--
69	Certificates Pursuant to M.G.L. c. 183A, § 6(d)	--	--	--	--	--	--	69	--	--	--	--	--	--	--	--
71	Evidence of Death of Deceased Joint Owners and Life Tenants	--	--	--	--	--	--	71	--	4, 9	--	--	--	--	--	--
	<i>(From Minnesota Title Standards)*</i>	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
7	Non-Joiner of Spouse	--	--	--	--	--	--	--	7	5, 6, 9	--	--	--	--	--	--
13, 110	Patents	--	--	--	--	--	--	--	13, 110	--	--	--	--	--	--	--
19	Expired Forfeiture Provisions	--	--	--	--	--	--	--	19	--	--	--	--	--	--	--
22	Affidavits and Recitals	--	--	--	22	--	--	--	22	13	--	--	--	--	--	--
23	Wills	--	--	--	--	--	--	--	23	9, App. II	--	--	--	--	--	--
24	Decree of Distribution	--	--	--	--	--	--	--	24	9, App. II	--	--	--	--	--	--
26, 76	Contract for Deed	--	--	--	--	--	--	--	26, 76	--	--	--	--	--	--	--
27	Cancellation of a Contract	--	--	--	--	--	--	--	27	--	--	--	--	--	--	--
31	Taxpayer Identity	--	--	--	--	--	--	--	31	--	--	--	--	--	--	--
33	Articles of Incorporation	--	--	--	--	--	--	--	33	--	--	--	--	--	--	--
33a	Conveyances From Religious	--	--	--	--	--	--	--	33a	--	--	--	--	--	--	--



92	Dissolution of Marriage	--	--	--	--	--	--	--	85	9, 10	--	--	--	--	--	--
85	Non-Identity of Tax Lien	--	--	--	--	--	--	--	85	9, 10	--	--	--	--	--	--
86	Constructive Notice	--	--	--	--	--	--	--	86	6, 10	--	--	--	--	--	--
88	Townhouses	--	--	--	--	--	--	--	88	--	--	--	--	--	--	--
90	Judgment and Tax Liens Against Contract Vendors	--	--	--	--	--	--	--	90	9, 10	--	--	--	--	--	--
91	Recital of Restrictions	--	--	--	--	--	--	--	91	13	--	--	--	--	--	--
91a	Validity of Covenants	--	--	--	--	--	--	--	91a	--	--	--	--	--	--	--
97	Dimension of Auditor's Subdivision Lot	--	--	--	--	--	--	--	97	--	--	--	--	--	--	--
98	Stay Instructions	--	--	--	--	--	--	--	98	--	--	--	--	--	--	--
100	Alien's, Interest in Land	--	--	--	--	--	--	--	100	--	--	--	--	--	--	--
105	Cancellation of a Contract for Deed	--	--	--	--	--	--	--	105	--	--	--	--	--	--	--
107	Attorney's Liens	--	--	--	--	--	--	--	107	--	--	--	--	--	--	--
108	Payment of Mortgage Registration	--	--	--	--	--	--	--	108	--	--	--	--	--	--	--
111	Conveyances to Attorneys-In-Fact for Gifts	--	--	--	--	--	--	--	111	16	--	--	--	--	--	--
112 a	Conveyances by a Minor's Guardian	--	--	--	--	--	--	--	112	--	--	--	--	--	--	--
113	Mortgage Satisfaction	--	--	--	--	--	--	--	113	7	--	--	--	--	--	--
114	Probate Liens	--	--	--	--	--	--	--	114	9	--	--	--	--	--	--
	<i>(From Nebraska Title Standards)</i>	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2	Subdivisions and Zoning	--	--	--	--	--	--	--	--	2	--	--	--	--	--	--
3	Entities	--	--	--	--	--	--	--	--	3	--	--	--	--	--	--
	<i>(From North Dakota Title Standards)</i>	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1	Source of Title and Title Transfers	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1	--	--	--	--	--
	<i>(From Ohio Title Standards)</i>	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1	Reference to Title Standards in Contracts for Sale or Purchase of Land	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1	--	--	--	--



4	Encumbrances	--	--	--	--	--	--	--	7	--	4	--	--	--	--
6	Process-Service	--	--	--	--	--	--	--	6	--	6	--	--	--	--
<i>(From Oklahoma Title Standards)</i>		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
23	Judgments, Execution, and Attachment	--	--	--	--	8, 23	--	--	10, 13	--	23	--	--	--	--
29	Simplification of Land Titles Act	--	--	--	--	--	--	--	--	--	29	--	--	--	--
31	Federal Nonjudicial Mortgage Foreclosure	--	--	--	--	--	--	--	--	--	31	--	--	--	--
<i>(From South Dakota Title Standards)</i>		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
1	Tribal Lands	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1	--
6	Delivery	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	6	--
9	Water Issues	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	9	--
10	Covenants	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	10	--
11	Liens--general Errors or	--	--	--	--	--	--	--	7, 9, 10	--	--	--	--	11	--
16	Omissions of Dates	--	--	--	--	--	--	--	4	--	--	--	--	16	--
<i>(From Texas Title Standards)</i>		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
7	Conveyances Involving Partnerships, Joint Ventures, and Un-Incorporated Associations	--	--	--	--	4	--	--	3, 8, 13	--	--	--	--	7	--
<i>(From Vermont Title Standards)</i>		--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
4	Limitations on the Use by Grantor of Corrective Deeds	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	4
20	Presumptions Applicable to Corporate Conveyances	--	--	--	--	--	--	--	3	--	--	--	--	--	20
23	Federal General Tax Lien	--	--	--	--	--	--	--	7, 9, 10	--	--	--	--	--	23

\*-Numbers listed are that of the Title Standards, not Chapters