

DEPARTMENT OF CORPORATIONS*Supporting a Fair and Secure Financial Services Marketplace for all Californians*

Jan Lynn Owen
Commissioner of Corporations
Sacramento, California

May 22, 2013

IN REPLY REFER TO:
FILE NO: OP 7242

THIS LETTER IS NOT AN INTERPRETIVE OPINION

Philip M. Adleson
Adleson, Hess & Kelly
577 Salmar Avenue
Second Floor
Campbell, CA 95008

Re: Concerns of the United Trustees Association Regarding Implementation of
AB 1599

Dear Mr. Adleson:

This letter is intended to follow-up on the Department of Corporations' electronic response by Colleen Monahan, on April 3, 2012, to your letter dated March 29, 2013. In your letter, you seek guidance to help the members of the United Trustees Association comply with the foreign language provisions of California Civil Code Section 2923.3, (AB 1599, Ch. 556, Stats. 2012), which took effect April 1, 2013. This response is intended to provide you guidance on the Department's interpretation of, implementation of and examination for compliance with these requirements with respect to your inquiries:

- (1) Translations on the Department's website under the title "Notices: You are in default": These translations are not required by Civil Code Section 2923.3 and the Department did not intend for them to be part of the requirements. These translations have since been removed from the website to avoid confusion with the requirements of Civil Code Section 2923.3.
- (2) Ordering of the blank fields in some of the foreign language translations (i.e., Chinese translations) posted on the Department's website: Some of the fields are not in the same order as those in the English versions of the summaries of the

Notices of Default and Sale. We were advised that in the Chinese language, the translation of the notices into Chinese makes more sense with the “trustor” and “property” fields in different locations than in the English versions, and consequently the fields do not match the English versions of the forms. To avoid confusion over the placement of the blank fields, the information required by the forms has been denoted in English in brackets under the blanks on the revised versions of the translated forms. The bracketed information is intended to be instructional and is not required to be part of the translated form for examination purposes.

- (3) Completion of the blanks in the various foreign language translations: The Department does not believe that the fields of the forms translated by the Department were intended to be filled in with any language other than English. The Department would not expect any of its licensees to translate the information required by the blank fields in the translated forms into any language other than English.
- (4) Modified versions of the translated forms posted on the Department’s website: To ensure that the most recent version of each required translated document is evident, the Department will highlight any revision date on its webpage next to the link for each revised translation.
- (5) The effective date for compliance with the foreign language provisions of Civil Code Section 2923.3 and the use of previously posted versions of the translations: The operative date of the statute is a legal question, and the Department would be remiss to advise anyone to disregard the April 1, 2013 operative date because revisions to the forms were posted. From a regulatory standpoint, if the revisions to the forms have impeded any licensee’s ability to comply with the requirement, the Department would take this into account in its administration and enforcement of its licensing laws. However, because the Department cannot unilaterally determine the operative date of a provision in the Civil Code, it would not advise anyone to disregard the April 1st date. From a regulatory standpoint, it would consider the use of previously posted versions of the notices to be in compliance with the requirements of the Civil Code.
- (6) The Department’s requirement for use of “revised translations” by trustees: The Department would anticipate that the revised translations be used by licensees in a reasonable time, based on the operational hurdles of the licensees to incorporate the revised notices into their procedures.

(Continued)

Philip M. Adleson
May 22, 2013
Page 3

Please find attached a summary of the changes to the forms as well as the revised versions of the forms for your information. Thank you for bringing these matters to the Department's attention. If you have any further questions or concerns please contact me directly at (916) 324-6965.

Sincerely,

A handwritten signature in black ink that reads "Sherri Kaufman". The signature is fluid and cursive, with the first name "Sherri" and last name "Kaufman" clearly distinguishable.

Sherri Kaufman
Corporations Counsel
Office of Legislation and Policy

Attachments

AB 1599 Translations Summary of Changes

- Chinese translations: The Chinese translation was modified by switching the spaces for name and address. In addition, the translation was rewritten in "traditional" Chinese, which is more commonly used by the business population.
- Spanish translations: The Spanish translation was modified by deleting incorrect Spanish words and replacing them with appropriate words.
- Korean translations: The Korean translation was modified by translating and inserting a sentence that was inadvertently omitted from the initial translation of the Notice of Default.
- Tagalog translations: The Tagalog translations were modified to replace all "informal" Tagalog translations with "formal" Tagalog translations. In addition, the modifications included translating additional English words, which were not translated in the initial document, into Tagalog.
- Vietnamese translations: The Vietnamese translations were modified to correct minor editing errors, such as changing a letter from lower case to upper case.

NOTICE OF DEFAULT
SUMMARY OF KEY INFORMATION

The attached notice of default was sent to _____, in
(Name of the trustor)

relation to _____
(description of the property that secures the mortgage or deed of trust in default)

This property may be sold to satisfy your obligation and any other obligation secured by the deed of trust or mortgage that is in default. _____ has, as described in the
(Trustor)

notice of default, breached the mortgage or deed of trust on the property described above.

IMPORTANT NOTICE: IF YOUR PROPERTY IS IN FORECLOSURE BECAUSE YOU ARE BEHIND IN YOUR PAYMENTS, IT MAY BE SOLD WITHOUT ANY COURT ACTION, and you may have the legal right to bring your account in good standing by paying all of your past due payments plus permitted costs and expenses within the time permitted by law for reinstatement of your account, which is normally five business days prior to the date set for the sale of your property. No sale date may be set until approximately 90 days from the date the attached notice of default may be recorded (which date of recordation appears on the notice).

This amount is _____ as of _____ and will increase until your
(date)
account becomes current.

While your property is in foreclosure, you still must pay other obligations (such as insurance and taxes) required by your note and deed of trust or mortgage. If you fail to make future payments on the loan, pay taxes on the property, provide insurance on the property, or pay other obligations as required in the note and deed of trust or mortgage, the beneficiary or mortgagee may insist that you do so in order to reinstate your account in good standing. In addition, the beneficiary or mortgagee may require as a condition to reinstatement that you provide reliable written evidence that you paid all senior liens, property taxes, and hazard insurance premiums.

Upon your written request, the beneficiary or mortgagee will give you a written itemization of the entire amount you must pay. You may not have to pay the entire unpaid portion of your account, even though full payment was demanded, but you must pay all amounts in default at the time payment is made. However, you and your beneficiary or mortgagee may mutually agree in writing prior to the time the notice of sale is posted (which may not be earlier than three months after this notice of default is recorded) to, among other things, (1) provide additional time in which to cure the default by transfer of the property or otherwise; or (2) establish a schedule of payments in order to cure your default; or both (1) and (2).

Following the expiration of the time period referred to in the first paragraph of this notice, unless the obligation being foreclosed upon or a separate written agreement between

you and your creditor permits a longer period, you have only the legal right to stop the sale of your property by paying the entire amount demanded by your creditor.

To find out the amount you must pay, or to arrange for payment to stop the foreclosure, or if your property is in foreclosure for any other reason, contact:

(Name of beneficiary or mortgagee)

(Mailing address)

(Telephone)

If you have any questions, you should contact a lawyer or the governmental agency which may have insured your loan.

Notwithstanding the fact that your property is in foreclosure, you may offer your property for sale, provided the sale is concluded prior to the conclusion of the foreclosure.

Remember, **YOU MAY LOSE LEGAL RIGHTS IF YOU DO NOT TAKE PROMPT ACTION.**

If you would like additional copies of this summary, you may obtain them by calling

(telephone number)

違約通知 (Notice of Default)
關鍵信息摘要 (Summary of Key Information)

本文中包含了有關_____

(所涉固定抵押貸款或產權契約違約的房產描述) (Description of property
that secures the mortgage or deed of trust in default)

的違約通知發送給_____。
(委托人姓名) (Name of Trustor)

該房產可能被出售，以履行你的產權契約，抵押貸款及所應承擔的任何其它義務。

_____ 如違約通知中所描述，違反了上述房產的抵押貸款或產權契約。
(委托人) (Trustor)

重要注意事項：如果你的房產因為你逾期未付款而進入法拍程序，可能不經任何法庭行動而被出售。你可能有權利在法律允許的恢復賬戶時間內，支付你所有的逾期款項，加上應付的成本和費用，使你的帳戶保持良好信譽。**時間通常是確定你財產出售日期的五個工作日之前。法拍日期要到本文中包含的違約通知被記錄在案（記錄日期出現在通知上）之后的90天，才可能確定。**

這一金額在_____時為_____，並會增加，直到你的帳戶回歸正常。
(Amount) (日期) (Date)

當你的房產進入法拍程序，你仍須支付應付票據和產權契約或抵押貸款的其它付款義務（如保險費和稅金）。如果你沒有支付接下來的貸款，房地產稅，或財產保險及其它應付票據和產權契約或抵押貸款所要求的付款義務，受益人或抵押權人可以堅持要求你履行這些義務，以恢復你的帳戶信譽。此外，受益人或抵押權人可以以恢復你的帳戶為條件，要求你提供已經付清需優先處理的放置在你產權上的債務，房地產稅及財產保險保費的可靠書面證據。

一旦你書面申請，受益人或抵押權人會提供給你分類支付的全部帳單金額。雖然要求全額付款，你可以不用支付賬戶中的全部未付款，但你必須支付所有已逾期的款項。但是，你和你的受益人或抵押權人在發布法拍書面通知前（本通知被記錄在案的3個月后），可以以書面形式相互同意，其中包括（1）提供更多的時間來轉讓房產及以其它方式糾正違約，或（2）建立付款時間表以糾正違約，或兩者兼而有之。

當本通知第一段中提到的時間段到期，如果法拍未進行，或者你和你的債權人之間有單獨的書面協議允許更長的時間，你隻有在支付你債權人所要求的全部金額后，才有權利停止債權人出售你的房產。

如果要了解必須支付的款項或安排支付以停止法拍，或者要了解你的房產進入法拍程序的其他原因，請聯系：

(受益人或抵押權人的名稱) (Name of beneficiary or mortgagee)

(郵寄地址) (Mailing address)

(電話) (Telephone)

如果你有任何疑問，應諮詢律師及可能為你的貸款提供擔保的政府機構。

盡管事實上你的房產已進入法拍程序，你可以上市出售你的房產。隻要出售程序在法拍程序結束之前完成即可。

請記住，如果你不迅速採取行動，你可能失去法律權利。

如果你想獲得更多的本摘要副本，請撥打下列電話_____。
(電話號碼) (Telephone number)

채무 불이행 통지서 (Notice of Default)
주요 정보 요약 (Summary of Key Information)

첨부된 채무 불이행 통지서는 _____에게 발송되는 것이며,
(신탁설정자 성명) (Name of Trustor)

이는 _____
(채무 불이행 저당권 또는 신탁 증서를 보증하는 부동산에 대한 설명) (Description of the property that secures the mortgage or deed of trust in default)

에 관한것입니다.

이 부동산은 귀하의 채무 및 신탁 증서나 저당권에 의해 보증된 기타 채무를 이행하기 위해 매각될 수 있습니다.채무 불이행 통지서에서 설명된 바와 같이, _____
(신탁설정자) (Trustor)
는(은)상기 설명된 부동산의 저당권 또는 신탁 증서를 위반했습니다.

중요 통보: 귀하의 부동산이 체납으로 인해 차압이 진행 중인 경우, 그 부동산은 법원의 판결 없이 매각될 수 있으며, 귀하에게는 모든 미불금과 허용 가능 원가 및 법이 허용하는 시간 내에 계정 복구를 위한 비용을 지불함으로써 귀하의 계정을 완불 상태로 만들 수 있는 법적 권리가 있으며, 이 허용 시간은 보통 영업일로 부동산의 매각 예정일로부터 5일 전입니다. 부동산 매각 날짜는 채무 불이행 통지가 기록되는 날짜(통지서에 기재되어 있음)로부터 약 90일 이내로 정해질 수 없습니다.

이 금액은 _____ 현재 _____이며, 귀하의 계정이 기한 내
(Amount) (날짜) (Date)

지불 상태가 될 때까지 증가할 것입니다.

귀하의 부동산 차압이 진행되는 동안에도 귀하는 신탁 어음 및 증서 또는 저당권에 의해 요구되는 기타 채무(보험, 세금 등)를 지불해야 합니다. 장래 대부금 지불, 부동산에 대한 세금 납부, 부동산에 대한 보험 유지, 또는 신탁 어음 및 증서 또는 저당권에 의해 요구되는 기타 채무에 대한 지불을 불이행하는 경우, 신탁수익자나 저당권자는 상기 사항이 이행되지 않으면 귀하의 계정이 완불 상태로 복구될 수 없다고 주장할 수 있습니다. 또한 신탁수익자나 저당권자는 복구의 조건으로 귀하에게 모든 선순위 담보권, 재산세 및 재해 보험료를 지불했다는 확실한 서면 증거를 제공할 것을 요구할 수 있습니다.

서면 요청시, 신탁수익자나 저당권자는 지불되어야 할 전체 금액에 대한 조목별 기재 문서를 제공할 것입니다. 완불을 요구한다 하더라도 귀하는 귀하 계정의 전체 미납 부분을 모두 지불할 필요는 없지만, 지불하는 당시 모든 채무 불이행 금액이 지불되어야 합니다. 그러나, 귀하와 귀하의 신탁수익자 또는 저당권자는 매각 통보의 게시 시점 이전에(이 채무 불이행 통지서가 기록된 후 3개월이 지나기 이전에는 가능하지 않음), (1) 부동산의 양도 또는 다른 방법으로 채무 불이행을 해결할 수 있는 추가적인 시간 제공, 또는 (2) 채무 불이행을 해결하기 위한 지급 일정의 확립, 또는 (1)과 (2)를 함께 수행하는 서면 사전 합의와 같은 해결 방법들이 있습니다.

본 통지서의 첫번째 단락에 나타난 만기일 이후, 차압이 진행되는 채무 또는 귀하와 귀하의 채권자에 의한 별도의 서면 합의에 의해 추가적인 시간이 허용되지 않는 한, 채권자가 요구하는 전체 금액을 지불하는 것이 귀하의 부동산 매각을 저지할 수 있는 유일한 법적 권리입니다.

귀하가 지불해야 할 금액을 알아보시려면, 차압을 중단하기 위한 지불 방법에 대해 합의하시려면 또는 다른 어떤 이유로 인해 귀하의 부동산에 대한 차압이 진행되는 경우, 다음으로 연락하십시오:

(신탁수익자 또는 저당권자의 성명) (Name of beneficiary or mortgagee)

(우편 주소) (Mailing address)

(전화번호) (Telephone)

질문이 있으신 경우, 변호사 또는 귀하의 대부금을 보증한 정부 기관에 연락하십시오.

귀하의 부동산에 대한 차압이 진행됨에도 불구하고 귀하는 부동산을 매각 처분할 수 있으며, 이때 부동산의 매각은 차압이 완료되기 전에 완료되어야 합니다.

신속히 행동하지 않으시는 경우, 법적 권리를 잃을 수 있는 사실을 명심하시기 바랍니다.

본 요약서의 추가적인 사본을 원하시는 경우, _____(으)로
(전화번호) (Telephone Number)

전화하시면 보내드립니다.

THÔNG BÁO VỀ VIỆC QUÁ HẠN TRẢ NỢ (Notice of Default)
BẢN TÓM LƯỢC CÁC THÔNG TIN CHÍNH (Summary of Key Information)

Thông báo quá hạn trả nợ kèm theo đây được gửi cho

_____, liên quan đến
(Tên của người ủy thác) (Name of trustor)

(Mô tả về căn nhà có hợp đồng vay thế chấp hoặc khế ước ủy thác quá hạn trả nợ)
(Description of the property that secures the mortgage or deed of trust in default)

Căn nhà này có thể được bán để hoàn trả số tiền nợ của quý vị và bất kỳ khoản nợ nào khác theo khế ước ủy thác hoặc hợp đồng vay thế chấp mua nhà đã quá hạn trả. Như trình bày

trong thông báo quá hạn trả nợ, _____ đã vi phạm hợp đồng vay thế chấp mua
(Người được ủy thác) (Trustor)

nhà hoặc khế ước ủy thác đối với căn nhà mô tả ở trên.

THÔNG BÁO QUAN TRỌNG: NẾU CĂN NHÀ CỦA QUÝ VỊ BỊ TỊCH THU THẾ NỢ VÌ QUÝ VỊ KHÔNG TRẢ TIỀN ĐÚNG HẠN, CĂN NHÀ ĐÓ CÓ THỂ ĐƯỢC BÁN MÀ KHÔNG CẦN KIẾN RA TÒA, và theo luật quý vị có quyền trả nợ đầy đủ cho trường mục của mình bằng cách trả toàn bộ số tiền đã quá hạn trả cộng với các khoản chi phí và phí tổn được phép trong thời gian luật pháp cho phép để khôi phục lại tài khoản của quý vị, thường là năm ngày làm việc trước ngày dự định bán căn nhà của quý vị. Không được thu xếp ngày bán nhà cho tới khoảng 90 ngày kể từ ngày thông báo quá hạn trả nợ kèm theo có thể được lưu hồ sơ (ngày lưu hồ sơ như ghi trên thông báo).

Số tiền này là _____ tính tới ngày _____ và sẽ tăng cho tới khi
(Amount) (Ngày) (Date)

tài khoản của quý vị được thanh toán đầy đủ.

Trong thời gian căn nhà của quý vị bị tịch thu thế nợ, quý vị vẫn phải trả các khoản tiền khác (ví dụ như bảo hiểm và thuế) theo giấy vay nợ và khế ước ủy thác hoặc hợp đồng vay thế chấp mua nhà của quý vị. Nếu sau này quý vị không tiếp tục trả nợ khoản vay đó, trả thuế cho căn nhà đó, cung cấp bảo hiểm cho căn nhà, hoặc trả các khoản tiền khác theo qui định trong giấy cam kết trả nợ và khế ước ủy thác hoặc hợp đồng vay thế chấp mua nhà, người thụ hưởng hoặc người cho vay thế chấp mua nhà có thể yêu cầu quý vị làm như vậy để phục hồi tài khoản của quý vị. Ngoài ra, người thụ hưởng hoặc bên cho vay thế chấp mua nhà có thể đưa ra điều kiện tái phục hồi, đó là quý vị phải cung cấp chứng từ đáng tin cậy về việc đã trả tất cả các khoản tịch thu thế nợ trước đó, thuế bất động sản, và lệ phí bảo hiểm rủi ro nguy hiểm.

Sau khi nhận được yêu cầu bằng văn bản của quý vị, người thụ hưởng hoặc bên cho vay thế chấp mua nhà sẽ gửi cho quý vị một bản liệt kê chi tiết toàn bộ số tiền mà quý vị phải trả. Quý vị có thể không phải trả toàn bộ phần chưa trả trong trường mục của quý vị, mặc dù được yêu cầu trả toàn bộ, nhưng phải trả tất cả các khoản tiền đã quá hạn trả nợ vào thời điểm trả tiền. Tuy nhiên, quý vị và người thụ hưởng hoặc bên cho vay thế chấp mua nhà có thể thỏa thuận bằng văn bản trước thời điểm niêm yết thông báo bán (không được sớm hơn ba tháng sau khi thông báo vi phạm hợp đồng này được lưu hồ sơ) để, ngoài các việc khác, (1) gia hạn thêm thời gian khắc phục tình trạng quá hạn trả nợ bằng cách chuyển nhượng căn nhà hoặc theo cách khác; hoặc (2) sắp xếp kế hoạch trả góp để khắc phục tình trạng vi phạm hợp đồng của quý vị; hoặc cả (1) và (2).

Sau khi hết thời hạn được nhắc tới trong đoạn đầu tiên của thông báo này, trừ khi số tiền bị tịch thu thế nợ hoặc có thỏa thuận riêng bằng văn bản giữa quý vị và chủ nợ cho phép gia hạn thêm thời gian, theo luật quý vị chỉ có quyền ngừng việc bán căn nhà của quý vị bằng cách trả toàn bộ số tiền mà chủ nợ yêu cầu.

Để biết số tiền mà quý vị phải trả, hoặc để thu xếp việc trả tiền nhằm ngăn chặn tình trạng tịch thu nhà thế nợ, hoặc nếu căn nhà của quý vị đang bị tịch thu thế nợ vì bất kỳ lý do nào khác, liên lạc:

(Tên của người thụ hưởng hoặc bên vay thế chấp mua nhà) (Name of beneficiary or mortgagee)

(Địa chỉ gửi thư) (Mailing address)

(Điện thoại) (Telephone)

Nếu có thắc mắc, quý vị nên liên lạc với một luật sư hoặc cơ quan chính phủ có thể đã bảo hiểm khoản vay của quý vị.

Cho dù căn nhà của quý vị hiện đang bị tịch thu thế nợ của quý vị, quý vị có thể chào bán căn nhà đó, với điều kiện việc bán nhà phải kết thúc trước khi kết thúc thủ tục tịch thu nhà thế nợ.

Xin nhớ, QUÝ VỊ CÓ THỂ MẤT CÁC QUYỀN HẠN PHÁP LÝ NẾU KHÔNG HÀNH ĐỘNG NGAY.

Nếu muốn có thêm bản sao của thông báo này, quý vị có thể gọi

(Số điện thoại) (Telephone number)

NOTICE OF SALE
SUMMARY OF KEY INFORMATION

The attached notice of sale was sent to _____, in relation
(trustor)
to _____
(description of property that secures the mortgage or deed of trust in default)

YOU ARE IN DEFAULT UNDER A _____
(deed of trust or mortgage)

DATED _____. UNLESS YOU TAKE ACTION TO PROTECT YOUR PROPERTY, IT MAY
(date)
BE SOLD AT A PUBLIC SALE.

IF YOU NEED AN EXPLANATION OF THE NATURE OF THE PROCEEDING AGAINST
YOU, YOU SHOULD CONTACT A LAWYER.

The total amount due in the notice of sale is _____.
(total amount due)

Your property is scheduled to be sold on _____
(date and time of sale)

at _____
(location of sale)

However, the sale date shown on the attached notice of sale may be postponed one or more times by the mortgagee, beneficiary, trustee, or a court, pursuant to Section 2924g of the California Civil Code. The law requires that information about trustee sale postponements be made available to you and to the public, as a courtesy to those not present at the sale. If you wish to learn whether your sale date has been postponed, and, if applicable, the rescheduled time and date for the sale of this property, you may call _____
(telephone number for information regarding the trustee's sale)

or visit this Internet Web site address _____
(Internet website address for information regarding the sale of
_____, using the file number assigned to this case _____. Information
this property) (case file number)

about postponements that are very short in duration or that occur close in time to the scheduled sale may not immediately be reflected in the telephone information or on the Internet Web site. The best way to verify postponement information is to attend the scheduled sale.

If you would like additional copies of this summary, you may obtain them by calling

_____.
(telephone number)

出售通知 (Notice of Sale)
關鍵信息摘要 (Summary of Key Information)

本文中包含的有關 _____
(所涉抵押貸款或產權契約違約的房產描述) (Description of property that
secures the mortgage or deed of trust in default)

的出售通知發送給 _____。
(委托人姓名) (Trustor)

你的 _____ 於 _____ 已經逾期違約。
(產權契約或抵押貸款) (Deed of trust or mortgage) (日期) (Date)

除非你採取行動保護你的房產，否則該房產將被公開出售。

如果你需要了解對你的訴訟程序的性質，應該聯系一名律師。

法拍書面通知的總金額是 _____。
(Total amount due in the notice of sale)

你的房產預計出售的時間 _____
(出售日期和時間) (Date and time of sale)

出售地點 _____。
(出售位置) (Location of sale)

然而，根據加州民法第2924g，本文中包含的法拍書面通知上顯示的出售日期可能會被抵押權人，受益人，受托人，或法院一次或多次推遲。該法規定，作為對不在法拍現場人士的一種寬限，有關受托人推遲出售的信息要提供給你和公眾。如果你想了解你的房產出售日期是否已被推遲，以及（如適用）重新安排的法拍時間和日期，可致電

_____。
(關於受托人出售信息的電話號碼) (Telephone number for information regarding the trustee's sale)

或訪問互聯網網址 _____，用指定的檔案編號
(互聯網網址提供的出售該房產的信息) (Internet website address for information
regarding the sale of this property)

_____ 查找。
(案件檔案號) (Case file number)

關於推遲法拍的信息，持續時間會很短，或僅在預定法拍時間前不久發布，可能不會立即反映在電話信息或互聯網的網址上。最好驗證推遲信息的方法是，出席預定的拍賣。

如果你想獲得更多的本摘要副本，請撥打下列電話 _____。
(電話號碼) (Telephone number)

매각 공고 (Notice of Sale)

주요 정보 요약 (Summary of Key Information)

첨부된 매각 공고는 _____에게 발송되는 것이며, 이는

(신탁 설정자 성명) (Trustor)

_____에 관한 것입니다.

(채무 불이행 저당권 또는 신탁 증서를 보증하는 부동산에 대한 설명) (Description of property
that secures the mortgage or deed of trust in default.)

귀하는 _____ 현재 날짜로 _____ 하에서

(Date)

(신탁 증서 또는 저당권) (Deed of trust or mortgage)

채무 불이행 상태입니다. 귀하의 부동산을 보호하기 위해 조치를 취하지 않는 한, 귀하의 부동산은
공매로 매각 처분될 수 있습니다. 귀하에게 취해지는 이러한 법적 절차에 대한 설명이 필요하신 경우
변호사와 상담하십시오.

매각 공고에서 지불되어야 할 총액은 _____입니다.

(Total amount due in the notice of sale)

귀하의 부동산은 _____

(매각 일자 및 시간) (Date and time of sale)

에 _____에서 매각되기로 일정이 잡혀 있습니다.

(매각 장소) (Location of sale)

그러나 캘리포니아주 민법 2924g 항에 준하여, 첨부된 매각 공고에 나타난 매각 일자는 저당권자,
신탁수익자, 수탁자, 또는 법정에 의해 한 번 이상 연기될 수 있습니다. 법에 따라, 수탁자 매각 연기에 관한
정보는 매각에 참석하지 않는 사람들에게 대한 호의로서 귀하 및 일반 대중에게 제공되어야 합니다. 매각
일자가 연기되었는 지, 그리고 해당되는 경우 이 부동산의 연기된 매각 일자 및 시간에 대해 알기 원하시는
경우, _____로 전화하시거나 또는 웹사이트 주소

(수탁자 매각에 관한 정보 안내 전화번호) (Telephone number for
information regarding the trustee's sale)

_____를 방문해 본 사례 배정 파일 번

(본 부동산의 매각에 관한 정보 안내 인터넷 웹사이트) (Internet website
address for information regarding the sale of this property)

_____를 사용하시면 됩니다.

(사례 파일 번호) (Case file number)

매우 짧은 기간의 연기 또는 매각 일정과 가까운 시간에 발생하는 연기는 정보 안내 전화나 인터넷 웹사이트에 즉각적으로 나타나지 않을 수 있습니다. 연기 정보를 확인하는 최선의 방법은 매각 예정일에 참석하는 것입니다.

본 요약서의 추가적인 사본을 원하시는 경우, _____(으)로 전화하시면

(전화번호) (Telephone number)

보내드립니다.

AVISO DE VENTA (Notice of Sale)
RESUMEN DE LA INFORMACIÓN CLAVE (Summary of Key Information)

El aviso de venta adjunto se envió a _____, en relación con
(Fideicomitente) (Trustor)

(Descripción de la propiedad que garantiza la hipoteca o escritura de fideicomiso en mora)
(Description of property that secures the mortgage or deed of trust in default)

USTED HA INCUMPLIDO LOS TÉRMINOS DE UNA _____
(Escritura de fideicomiso o hipoteca)
(Deed of trust or mortgage)

DE FECHA _____. SI NO TOMA MEDIDAS PARA PROTEGER SU PROPIEDAD, PODRÁ
(Date)

SER VENDIDO EN UNA SUBASTA PÚBLICA.

SI USTED NECESITA QUE LE EXPLIQUEN LA NATURALEZA DEL PROCEDIMIENTO EN
SU CONTRA, DEBE CONSULTAR A UN ABOGADO.

El importe total adeudado correspondiente al aviso de venta es _____.
(Total amount due in the notice of sale)

La subasta de la propiedad se ha programado para el día _____
(Fecha y hora de la subasta)
(Date and time of sale)

en _____.
(Lugar de la subasta) (Location of sale)

No obstante, conforme al Artículo 2924g del Código Civil de California, la fecha de la subasta que figura en el aviso adjunto podrá ser postergada una o más veces por el acreedor hipotecario, el beneficiario, el fideicomisario o un tribunal. La ley exige que, como cortesía para quienes no hayan asistido a la subasta, la información sobre las postergaciones solicitadas por el fideicomisario se ponga a disposición suya y del público en general. Si desea saber si la subasta de su propiedad se ha postergado, y, en tal caso, la nueva fecha propuesta para la subasta de esta propiedad, puede

llamar al teléfono _____
(Número de teléfono para obtener información sobre la subasta del fideicomisario)
(Telephone number for information regarding the trustee's sale)

o visitar el sitio web _____,
(Dirección del sitio web para obtener información sobre la subasta de la propiedad)
(Internet website address for information regarding the sale of this property)

usando el número de registro asignado a este caso _____.
(número de registro del caso)
(Case file number)

Es posible que la información sobre las postergaciones por plazos muy breves o decididas muy próximo a la fecha programada para la subasta no figuren en la información que se ofrece por teléfono o en el sitio web. La mejor forma de verificar la información sobre las postergaciones es asistir a la subasta que se ha programado.

Si desea recibir copias adicionales de este resumen, puede llamar al teléfono

_____.
(Ingresar número de teléfono)
(Telephone number)

PABATID NG PAGBEBENTA (Notice Of Sale)
BUOD NG PANGUNAHING IMPORMASYON (Summary of Key Information)

Ang nakakalip na notice of sale (pabatid ng pagbebenta) ay ipinadala kay

_____, bilang kaugnayan
(Nagkakatiwala) (Trustor)

sa _____
(Paglalarawan sa ari-arian na nagtitibay sa isinangla o deed of trust o papeles ng panagot sa utang, na hindi nabayaran.) (Description of property that secures the mortgage or deed of trust in default.)

IKAW AY HINDI NAKABAYAD SA ILALIM NG _____
(Deed of trust o papeles ng panagot sa utang o isinangla) (Deed of trust or mortgage)

NA MAY PETA NA _____. MALIBAN KUNG KAYO AY KUMILOS UPANG
(Date)

MAPROTEKTAHAN ANG INYONG ARI-ARIAN, MAAARI ITONG IBENTA SA ISANG
PAMPUBLIKONG PAGBEBENTA.

KUNG KINAKAILANGAN NINYO NG PAGPAPALIWANAG SA KALIKASAN NG PAGLILITIS
LABAN SA INYO, KAILANGAN NINYONG MAKIPAG-UGNAYAN SA ISANG ABOGADO.

Ang kabuuang halaga na dapat bayaran sa notice of sale (pabatid ng pagbebenta) ay

_____.
(Total amount due in the notice of sale)

Ang inyong ari-arian ay nakatakdang ibenta sa _____
(Petsa at oras ng pagbebenta) (Date and time of sale)

sa _____
(Lugar ng bentahan) (Location of sale)

Gayunman, ang petsa ng pagbebenta na ipinapakita sa nakalakip na notice of sale (pabatid ng pagbebenta) ay maaaring maantala ng isa o mas marami pang beses ng nagkaloob ng isinangla, benepisyaryo, pinagkatiwalaan, o ng korte, alinsunod sa Seksyon 2924g ng Kodigong Sibil ng California. Hinihiling ng batas na ang impormasyon tungkol sa mga pagpaantala sa pagbebenta ng pinagkatiwalaan ay handang maibigay sa inyo at sa publiko, bilang isang kagandahang-loob doon sa mga hindi makakadalo sa bentahan. Kung nais ninyong malaman kung naantala ang inyong petsa ng pagbebenta, at kung naaangkop, ang natakda muli na oras at petsa sa bentahan ng ari-arian, maaari kayong tumawag sa

(Ang numero ng telepono para makakuha ng impormasyon hinggil sa pagbebenta ng pinagkatiwalaan) (Telephone number for information regarding the trustee's sale)

o bumisita dito sa Internet Web site address _____
(Ang Internet website address para makakuha ng
impormasyon hinggil sa agbebenta ng ari-arian na ito)
(Internet website address for information regarding the sale
of this property.)

gamit ang numero ng file na itinalaga sa kasong ito _____. Impormasyon
(numero ng file ng kaso) (case file number)

tungkol sa mga pagpaaantala sa loob ng maikling panahon o maaaring maganap kalapit ng
itinakdang pagbebenta ay maaaring hindi kaagad masaad sa impormasyon mula sa telepono o sa
Internet Web site. Ang pinakamainam na paraan upang mapatotohanan ang impormasyon sa
pagpaaantala ng petsa ay ang pagdalo sa nakatakdang petsa ng bentahan.

Kung nais ninyo ng karagdagang mga kopya ng buod na ito, maaari ninyong makuha ang mga
ito sa pamamagitna ng pagtawag sa _____.
(Ilagay ang numero ng telepono) (Telephone number)

THÔNG BÁO BÁN (Notice of Sale)
BẢN TRÌNH BÀY TÓM LƯỢC VỀ THÔNG TIN CHÍNH (Summary of Key Information)

Thông báo rao bán kèm theo được gửi tới cho _____,
(Bên ủy thác) (Trustor)

liên quan đến

(Mô tả căn nhà thế chấp cho khoản vay thế chấp mua nhà hoặc khế ước ủy thác bị vi phạm) (Description of property that secures the mortgage or deed of trust in default)

QUÝ VỊ VI PHẠM QUY ĐỊNH GHI THEO _____
(khế ước ủy thác hoặc hợp đồng vay thế chấp mua nhà)
(Deed of trust or mortgage)

NGÀY _____, TRỪ KHI QUÝ VỊ CÓ HÀNH ĐỘNG BẢO VỆ CĂN NHÀ CỦA QUÝ VỊ, CĂN
(ngày) (Date)

NHÀ CÓ THỂ BỊ BÁN CÔNG KHAI.

NẾU QUÝ VỊ CẦN LỜI GIẢI THÍCH VỀ TÍNH CHẤT CỦA THỦ TỤC CHỐNG LẠI QUÝ VỊ, QUÝ VỊ
NÊN LIÊN LẠC VỚI MỘT LUẬT SƯ.

Toàn bộ số tiền phải trả trong thông báo bán là _____
(toàn bộ số tiền phải trả) (Total amount due)

Căn nhà của quý vị được dự kiến sẽ bán vào _____
(ngày và giờ rao bán) (Date and time of sale)

tại _____
(địa điểm bán) (Location of sale)

Tuy nhiên, ngày bán ghi trong thông báo bán kèm theo có thể bị trì hoãn một hoặc nhiều lần bởi bên cho vay thế chấp, người thụ hưởng, người được ủy quyền, hoặc tòa án, chiếu theo Mục 2924g của Bộ Luật Dân Sự California. Luật pháp quy định thông tin về các trường hợp trì hoãn bán nhà của bên được ủy quyền phải được cung cấp cho quý vị và công chúng, để cập nhật cho những người không có mặt tại buổi rao bán. Nếu quý vị muốn biết ngày rao bán của quý vị có bị trì hoãn hay không, và, nếu thích hợp, ngày giờ mới cho việc rao bán căn nhà này, quý vị có thể gọi

(số điện thoại để biết thông tin về việc rao bán của bên được ủy thác)
(Telephone number for information regarding the trustee's sale)

hoặc tới địa chỉ Internet này _____
(địa chỉ Internet để biết thông tin về việc giao bán căn nhà đó) (Internet website address for information regarding the sale of this property)

dựa trên mã số hồ sơ được ấn định cho vụ này _____, Thông tin
(mã số hồ sơ) (Case file number)

về các trường hợp trì hoãn rất ngắn hoặc xảy ra ngay sát ngày rao bán dự kiến có thể không được phản ánh ngay trong thông tin cung cấp qua điện thoại hoặc trên Internet. Cách tốt nhất để xác minh thông tin trì hoãn là tham dự buổi rao bán đã ấn định.

Nếu quý vị muốn có thêm bản sao của tài liệu trình bày tóm lược này, vui lòng gọi số

(số điện thoại) (Telephone number)

AVISO DE INCUMPLIMIENTO (Notice of Default)
RESUMEN DE LA INFORMACIÓN CLAVE (Summary of Key Information)

El aviso de incumplimiento adjunto se envió a _____,
(Nombre del fideicomitente) (Name of trustor)

en relación con

(Descripción del bien que garantiza la hipoteca o escritura de fideicomiso en mora)
(Description of the property that secures the mortgage or deed of trust in default)

Es posible que esta propiedad sea subastada para cancelar su deuda y cualquier otra obligación garantizada por la escritura de fideicomiso o hipoteca en mora. Tal como se

describe en el aviso de incumplimiento, _____ ha incumplido los términos
(Fideicomitente) (Trustor)

de la hipoteca o escritura de fideicomiso relacionadas con la propiedad antes mencionado.

ADVERTENCIA DE IMPORTANCIA: SI LA PROPIEDAD VA A SER EJECUTADO POR UN ATRASO EN LOS PAGOS, PUEDE VENDERSE SIN NECESIDAD DE ENTABLAR NINGUNA ACCIÓN ANTE LA CORTE, pero usted tiene el derecho jurídico de regularizar su cuenta mediante el pago de todos los importes atrasados, más los costos y gastos permitidos, dentro del plazo permitido por ley para la regularización de la deuda, que es, por lo general, de cinco días hábiles antes de la fecha fijada para la subasta la propiedad. No se puede fijar una fecha para la subasta hasta aproximadamente 90 días después de la fecha en que se registre el aviso de incumplimiento adjunto (fecha que figura en el aviso).

El importe adeudado es de _____ al día _____ y aumentará
(Amount) (Fecha) (Date)

hasta que se ponga al corriente en los pagos.

Mientras se mantenga vigente el procedimiento de ejecución de su propiedad, usted debe pagar otras obligaciones (tales como seguro e impuestos) exigidas en su vale y escritura de fideicomiso o hipoteca. Si no realiza los próximos pagos del préstamo, los impuestos de la propiedad, el seguro de la propiedad u otras obligaciones requeridas por el vale y la escritura de fideicomiso o hipoteca, el beneficiario o acreedor hipotecario pueden insistir en que los pague como condición para regularizar su cuenta. Asimismo, el beneficiario o acreedor hipotecario pueden exigirle, como condición para la regularización, que presente un comprobante confiable por escrito de que ha pagado todos los gravámenes principales, impuestos inmobiliarios y primas del seguro contra riesgos.

Si usted lo solicita por escrito, el beneficiario o acreedor hipotecario le entregarán un resumen por escrito del importe total que debe pagar. Es posible que usted no tenga que

pagar la totalidad del monto adeudado de su cuenta, aunque la intimación haya incluido la totalidad de dicho monto, pero sí deberá pagar todos los importes vencidos a la fecha de la realización del pago. Sin embargo, antes de la fecha de publicación del aviso de venta (que no podrá ser menos de tres meses antes de la fecha de registro de este aviso de incumplimiento), usted y su beneficiario o acreedor hipotecario podrán acordar mutuamente por escrito, entre otras cosas: (1) un plazo adicional para subsanar el incumplimiento mediante una transferencia del bien o de otro modo; (2) un programa de pagos para subsanar el incumplimiento; o ambos.

Una vez vencido el plazo mencionado en el primer párrafo del presente aviso, salvo que la obligación que se ejecuta o un acuerdo por escrito separado entre usted y su acreedor permitan un plazo mayor, usted solo tendrá el derecho jurídico de detener la subasta de la propiedad mediante el pago de todo el importe adeudado cuyo pago haya exigido el acreedor.

Para averiguar el importe que debe pagar o coordinar un programa de pagos para suspender la ejecución, o si su propiedad va a ser ejecutada por cualquier otro motivo, comuníquese con:

(Nombre del beneficiario o acreedor hipotecario) (Name of beneficiary or mortgagee)

(Dirección para la correspondencia) (Mailing address)

(Teléfono) (Telephone)

Si tiene alguna duda, debe consultar a un abogado o a la agencia de gobierno que asegura su préstamo.

Aun cuando ya se haya iniciado el procedimiento de ejecución, usted puede vender su propiedad, siempre que la venta se realice antes de la finalización del procedimiento de ejecución.

Recuerde que SI NO TOMA MEDIDAS DE INMEDIATO, ES POSIBLE QUE PIERDA SUS DERECHOS JURÍDICOS.

Si desea recibir copias adicionales de este resumen, puede llamar al teléfono

(ingresar número de teléfono) (Telephone number)

PABATID NG HINDI PAGKAKABAYAD (Notice Of Default)
BUOD NG PANGUNAHING IMPORMASYON (Summary of Key Information)

Ang nakakalip na notice of default (pabatid ng hindi pagkakabayad) ay ipinadala kay

_____, sa may kaugnayan sa
(Pangalan ng Nagkakatiwala) (Name of trustor)

(paglalarawan sa ari-arian na nagtitibay sa isinangla o deed of trust (papeles ng panagot sa utang) na hindi nabayaran) (Description of property that secures the mortgage or deed of trust in default)

Ang ari-arian na ito ay maaaring ibenta para masiyahan ang inyong obligasyon at alinmang iba pang obligasyong natibay ng deed of trust (papeles ng panagot sa utang) o isinangla na hindi nabayaran. _____ ay, tulad nang inilarawan
(Nagkakatiwala) (Trustor)

sa notice of default (pabatid ng hindi pagkakabayad), hindi natupad na isinangla o deed of trust (papeles ng panagot sa utang) sa ari-arian na inilarawan sa itaas.

MAHALAGANG PAUNAWA: KUNG ANG INYONG ARI-ARIAN AY MAREREMATA SANHI NG INYONG PAGKUKULANG SA MGA KABAYARAN, MAAARI ITONG IBENTA NANG WALANG ANUMANG PAGKILOS MULA KORTE, at maaaring kayo ay may legal na karapatan na muling maisaayos para maturing na mainam na katayuan ang inyong account sa pamamagitan ng pagbabayad sa lahat ng inyong nakalipas na bayarin at ang mga pinahihintulutan na gastusin at singil sa loob ng panahon na pinahihintulutan ng batas para sa muling pagtatalaga ng inyong account, na karaniwang limang araw ng trabaho bago ang petsang itinakda para sa pagbebenta ng inyong ari-arian. Ang petsa ng pagbebenta ay hindi maaaring itakda hanggang makalipas ang 90 na araw mula sa petsa na ang pabatid ng hindi pagkakabayad ay maaaring maitala (aling petsa ng muling pagtatala na ipinapakita sa pabatid).

Ang halagang ito ay _____ base sa petsang _____ at tataas
(Amount) (Petsa) (Date)

hanggang ang inyong account ay masapanahon.

Habang ang inyong ari-arian ay inireremata, maaari ninyo pa rin bayaran ang iba pang mga obligasyon (tulad ng insurance at mga buwis) na hinihiling ang inyong tala at deed of trust (papeles ng panagot sa utang) o isinangla. Kung kayo ay hindi makapagbayad sa utang, magbayad sa mga buwis sa ari-arian, kumuha ng insurance sa ari-arian, o bayaran ang iba pang mga obligasyon tulad nang hinihiling sa tala o deed of trust (papeles ng panagot sa utang) o isinangla, maaaring pilitin ng benepisyaryo o nag-sangla (nagkaloob ng isinangla) na gawin ninyo ito upang muling maitalaga ang inyong account patungo sa mainam na katayuan. Bilang karagdagan dito, maaaring hilingin bilang kondisyon ng benepisyaryo o nag-sangla para sa muling pagtatalaga, na kayo ay magbigay ng mapagkakatiwalaang nakasulat na katibayan na inyong nabayaran ang mga lumang garantiya, buwis sa ari-arian, at mga hulog sa seguro para sa pinsala.

Sa inyong naibigay na nakasulat na kahilingan, ang benepisyaryo o nag-sangla ay magbibigay sa inyo ng nakasulat na detalyadong listahan ng kabuuang halaga na dapat ninyong bayaran. Maaaring hindi ninyo kailangang bayaran ang kabuuan ng inyong hindi pa bayad na bahagi ng inyong account, kahit na hinihiling ang buong kabayaran, pero kailangan muna ninyong bayaran ang lahat ng mga halaga na nagkukulang ayon sa kasunduan sa panahon na naisagawa ang pagbabayad. Gayunman, kayo at ang inyong benepisyaryo o nag-sangla ay maaaring magkasundo sa pamamagitan ng kasulatan bago ilagay ang abiso ng pagbebenta (na hindi maaaring mas maaga sa tatlong buwan makalipas na matala itong notice of default o abiso ng hindi pagkakabayad) sa, bukod sa iba pang mga bagay, (1) magbigay ng dagdag na panahon kung saan ang kalutasan sa hindi pagtutupad sa napagkasunduan sa pamamagitan ng paglilipat ng ari-arian o sa iba pang paraan; o (2) magtatag ng tipanan ng mga pagbabayad upang malutas ang inyong pagkukulang; o parehong (1) at (2).

Kasunod ng paglipas ng itinakdang panahon na tinutukoy sa unang talaga ng pabatid na ito, maliban kung ang obligasyon sa pagkakaremata o sa hiwalay na nakasulat na kasunduan sa pagitan ninyo at ng inyong creditor ay nagpapahintulot sa isang mas pinatagal na panahon, mayroon lamang kayong legal na karapatan na ihinto ang pagbebenta ng inyong legal na ari-arian sa pamamagitan ng pagbabayad ng buong halagang hinihingi ng inyong creditor.

Upang malaman ang halagang kailangan ninyong bayaran, o para isaayos ang mga pagbabayad para maihinto ang pagkakaremata, o kung ang inyong ari-arian ay maremata sa iba pang kadahilanan, makipag-ugnayan sa:

(Pangalan ng benepisyaryo o nag-sangla) (Name of beneficiary or mortgagee)

(Address sa koreo) (Mailing address)

(Telepono) (Telephone)

Kung kayo ay mayroong kahit na anong katanungan, kailangan ninyong makipag-ugnayan sa isang abogado o ahensya ng pamahalaan na maaaring nagkaloob ng insurance sa inyong utang.

Sa kabila ng katotohanan na ang inyong ari-arian ay nireremata, maaari ninyong ihandog na ipagbenta ang inyong ari-arian, sa kundisyon na ang pagbebenta ay natapos bago ang pagtatapos ng pagkakaremata.

Tandaan, MAAARING MAWALA SA INYO ANG MGA LEGAL NA KARAPATAN KUNG HINDI KAYO KUMILOS KAAGAD.

Kung nais ninyo ng karagdagang mga kopya ng buod na ito, maaari ninyong makuha ang mga ito sa pamamagitan ng pagtawag sa _____.

(Numero ng telepono) (Telephone number)