



**VERSIÓN DE LA ENTREVISTA CONCEDIDA POR LA MAGISTRADA DE LA TERCERA SALA CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA CIUDAD DE MÉXICO, MARÍA ELENA GALGUERA GONZÁLEZ, EN CAPITAL 21.**

**30 de abril de 2019.**

**Colaborador:** Y bueno, ahora sí ya estamos listos con la licenciada María Elena Galguera González; ella es magistrada de la Tercera Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia local, quien va a responder todas las preguntas que ya nos han enviado a través de nuestras redes sociales, sobre este tema; y yo le agradezco muchísimo que esté con nosotros. Muy buen día.

**María Elena Galguera González:** Buenos días.

**Colaborador:** Magistrada, que le parece si le platico qué es lo que tienen de duda nuestros compañeros capitalinos, nuestra audiencia con respecto a este tema que es importante.

**María Elena Galguera González:** Con todo gusto.

**Colaborador:** Carlos Mares nos escribe desde el Twitter, y dice: ¿Qué debo hacer si mi familiar no dejó un testamento sobre sus bienes? En este caso un terreno en el Estado de México, y solo de palabra dijo que ese terreno era para sus tres hermanos; pasa mucho esto ¿verdad?

**María Elena Galguera González:** Efectivamente, las personas dicen cuál va a ser su voluntad después de la muerte; sin embargo, no dejan un testamento en el que fácilmente los herederos pueden acceder a los bienes.

Entonces, lo que tendrán que hacer es iniciar una sucesión, que se llama legítima, porque como no hubo voluntad de la persona que deja los bienes, entonces la ley procede a establecer cómo deben repartirse esos bienes. Obviamente se reparten entre los familiares más cercanos: padres, hijos, hermanos, ¿no?

**Colaborador:** Muy bien, pasamos a la segunda pregunta. ¿Le parece?

**María Elena Galguera González:** Con todo gusto.

**Colaborador:** Juan García, también a través de Twitter, nos dice: ¿cuáles son los requisitos para acreditar la posesión de un predio con el fin de regularizarlo? ¿Qué es lo que tenemos que cumplir nosotros para que, al final del día, tengamos todo en orden magistrada?

**María Elena Galguera González:** Sí, la posesión del predio tiene que haber sido adquirida por un acto que transmita la propiedad: compra venta, donación, sucesión, y que se ese contrato o esa causa por la cual está poseyendo pues va a dar como consecuencia que en un juicio, dependiendo del tipo de posesión que se tenga, de cómo se haya adquirido, se le pueda en una sentencia establecer la propiedad a favor de la persona que lo posee con ciertos requisitos.



**Colaborador:** Claro está; por ejemplo, yo quiero abonar tantito a esta pregunta: ¿cuánto tiempo, por ejemplo, se lleva un caso como este en un juicio? ¿Se puede hacer rápido o sí como antes lo veíamos son años y de repente ya se nos olvidó?

**María Elena Galguera González:** Mire, los juicios cada día han tomado una perspectiva de rapidez; entonces, estamos entrando a la oralidad, y en este caso o se demanda el otorgamiento y firma de la escritura que consigne esa forma de haber adquirido la propiedad o la prescripción adquisitiva del predio. Entonces, las dos traen como consecuencia que la propiedad conste una escritura pública otorgada por notario y que esté inscrita en el Registro Público de la Propiedad, y tardaría más dos años cuando mucho.

**Colaborador:** Okey. Eso nos parece algo adecuado, algo correcto. También Jorge López, magistrada, nos escribió a través de Facebook, y nos pregunta: ¿qué problemas puedo tener si no registro un predio? Es una pregunta interesante.

**María Elena Galguera González:** Obviamente puede tener como problema que la persona que aparece como propietaria sigue siendo la dueña; si esa persona ya falleció, pues los herederos iniciarán la sucesión y si no saben que el propietario, el original propietario que falleció, ya la había transmitido a otra persona, pues se lo van a adjudicar ellos en herencia.

**Colaborador:** Más vale tener todo en orden...

**María Elena Galguera González:** Claro, y sobre todo tratándose de temas de propiedad, de bienes e inmuebles.

**Colaborador:** Así es, y pasamos a la última pregunta. ¿Qué le parece? Erick Salgado, a través del WhatsApp, nos escribió y pregunta: ¿a dónde puedo acudir si mi predio, o bien, mi inmueble ha sido invadido?

**María Elena Galguera González:** Bueno, si la invasión es reciente y él tiene los documentos que le acreditan la propiedad tiene dos posibilidades: acudir a denunciar el despojo ante el Ministerio Público y además acudir al Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México para que ejercitar una acción reivindicatoria para recuperar su posesión.

**Colaborador:** Pues le agradecemos muchísimo, licenciada María Elena Galguera González, magistrada de la Tercera Sala Civil, por asesorarnos sobre este tema pues tan importante. Pues sí, algunas veces los capitalinos desconocemos, y por eso la misma falta de información nos metemos en problemas; licenciada está essa casa, la esperamos muy pronto.

**María Elena Galguera González:** Muchísimas gracias, y gracias porque permite que el público tenga un poco de instrucción respecto de las formas para regularizar sus predios.

**Colaborador:** No, el placer es nuestro, muchas gracias.