



**CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE**

CASACION 3578 - 2012

LIMA

(Desalojo por ocupante precario)

**SUMILLA.- DESALOJO POR
OCUPACIÓN PRECARIA.**

No constituye título que justifica la posesión del demandado sobre el predio en litigio la sentencia expedida en el proceso judicial de prescripción adquisitiva de dominio sobre dicho inmueble que no tiene la calidad de cosa juzgada.

Lima, siete de mayo de dos mil trece.

La **SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA**, vista la causa número tres mil quinientos setenta y ocho guión dos mil doce, en audiencia pública realizada en la fecha y producida la votación correspondiente, emite la siguiente sentencia:

I. ASUNTO

En el presente proceso de desalojo por ocupación precaria, es objeto de examen el recurso de casación interpuesto a fojas ciento cincuenta por Auria Bartola Lujan Gutiérrez, apoderada de la demandada Selva Valentina Bellido Larenas, contra la sentencia de vista de fecha trece de junio de dos mil doce, obrante a fojas ciento treinta y ocho, expedida por la Séptima Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima que, confirmando la sentencia apelada de fecha once de octubre de dos mil once, declara fundada la demanda..

II. ANTECEDENTES

1. DEMANDA:

El veintidós de julio de dos mil once, mediante escrito obrante a fojas treinta y cuatro, los esposos demandantes Antero Ramírez Correa y



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACION 3578 - 2012

LIMA

(Desalojo por ocupante precario)

Cristina Chipana Condori interponen demanda de desalojo por ocupación precaria contra Selva Valentina Bellido Larenas, a fin de que les restituya y entregue el inmueble situado en la Esquina de la Calle Teodoro Cárdenas número seiscientos uno y Calle Carlos Arrieta número mil doscientos noventa y cinco, Cercado de Lima, distrito y provincia de Lima, el mismo que corre inscrito en el asiento C00002 de la Partida Electrónica cero siete millones ocho mil quinientos ocho del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral IX, Sede Lima.

Los demandantes **afirman** que, al adquirir la propiedad del inmueble en mérito de un contrato de compraventa que celebraron con su anterior propietaria, la Provincia Franciscana de los XII Apóstoles del Perú, éste se encontraba ocupado por la demandada sin derecho ni título alguno que la amparara; **indican** que la demandada cuestionó el derecho de propiedad de los demandantes ante el Quinto Juzgado Civil de Lima (Proceso judicial número cuarenta y cuatro doscientos treinta y nueve guión dos mil cuatro) mediante una demanda de invalidez por nulidad de acto jurídico, en el que se pretendió declarar la invalidez del derecho de propiedad de la Provincia Franciscana de los XII Apóstoles del Perú, así como la nulidad de la compraventa que aquella hizo a su favor; **sostienen** que tal demanda se declaró infundada por resolución número cuarenta y siete, de fecha tres de marzo de dos mil nueve, la misma que se confirmó por resolución de vista de fecha veintisiete de enero de dos mil diez, emitida por la Sexta Sala Civil; **precisan** que, mediante cartas notariales del cuatro de noviembre de dos mil diez, solicitaron la desocupación y entrega del inmueble para poner fin al perjuicio económico que la indebida ocupación les ocasiona.

2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:

El diecinueve de agosto de dos mil once, mediante escrito de fojas setenta, la demandada Selva Valentina Bellido Larenas, representada por Auria



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACION 3578 - 2012

LIMA

(Desalojo por ocupante precario)

Bartola Lujan Gutiérrez, deduce la excepción de litispendencia, alegando que se encuentra en trámite ante el Décimo Octavo Juzgado Civil de Lima el proceso judicial de prescripción adquisitiva de dominio sobre dicho inmueble, bajo el Expediente signado con el número veintiséis mil doscientos cuarenta y seis guión dos mil tres; así también contesta la demanda negándola y contradiciéndola en todos sus extremos.

La demandada **indica** que le corresponde el derecho de propiedad sobre el bien en litigio; por ello es que, ante el Décimo Octavo Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, tramita un proceso de prescripción adquisitiva sobre dicho inmueble, según proceso judicial número veintiséis mil doscientos cuarenta y seis guión dos mil tres; **relata**, de otro lado, que en el Tercer Juzgado Civil con Subespecialidad Comercial (Expediente número trescientos catorce guión dos mil seis), Química Suiza S. A. le sigue una acción judicial de ejecución de garantía respecto del inmueble objeto de restitución; **manifiesta** que los demandantes maliciosamente omitieron señalar que, ante el Cuadragésimo Primer Juzgado Especializado Civil de Lima (Expediente número cuarenta y dos ochocientos cincuenta y uno guión dos mil tres), interpusieron una demanda de desalojo contra su poderdante por el mismo motivo relacionado con una supuesta ocupación precaria; demanda que fue rechazada por el nombrado juzgado; **sostiene** que, dado que debe existir pronunciamiento sobre el derecho de propiedad que invoca respecto al inmueble en litigio, no resulta cierta la imputación de precariedad que le hacen los demandantes; por ende, debe declararse infundada la demanda de desalojo por ocupante precario.

3. PUNTOS CONTROVERTIDOS:

El once de octubre de dos mil once, se lleva a cabo la Audiencia Única según acta de fojas ochenta, en que se emite la resolución número tres que



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACION 3578 - 2012

LIMA

(Desalojo por ocupante precario)

declara infundada la excepción de litispendencia y que declara saneado el proceso; además, en este acto se fija como punto controvertido: Determinar si es exigible a la demandada la restitución del inmueble en litigio a favor de los demandantes, en atención a los medios probatorios que se adjuntan al proceso.

4. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:

El once de octubre de dos mil once, en la misma Audiencia Única de fojas ochenta, el Juez del Trigésimo Noveno Juzgado Especializado en lo Civil de Lima emite la sentencia que declara fundada la demanda, al determinar esencialmente que: (i) los demandantes acreditan el derecho de propiedad del inmueble conforme a la Partida número cero siete millones ocho mil quinientos ocho, obrante de fojas cuatro a siete; (ii) la prescripción adquisitiva de dominio que viene tramitando la demandada en un proceso distinto, no constituye materia de debate en este proceso, máxime si no se ha expedido sentencia judicial firme que se pronuncie al respecto; y, (iii) la demandada ocupa el inmueble en litigio sin título alguno que justifique su posesión, por lo tanto, se concluye que la posesión que ostenta es precaria.

5. RECURSO DE APELACIÓN:

El diecisiete de octubre de dos mil once, mediante escrito de fojas noventa y dos, Auria Bartola Lujan Gutiérrez, apoderada de la demandada Selva Valentina Bellido Larenas, apela la resolución que declara infundada la excepción de litispendencia y también la sentencia que declara infundada la demanda.

La demandada, con respecto al auto apelado, **alega** que la existencia de un proceso de prescripción adquisitiva de dominio sobre el inmueble materia de restitución debe considerarse una "litispendencia" en una



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACION 3578 - 2012

LIMA

(Desalojo por ocupante precario)

interpretación extensiva, ya que es un proceso entre las mismas partes que determinará a quien le corresponde la propiedad del inmueble; **refiere** que tal criterio fue seguido por el Tercer Juzgado Civil con Subespecialidad Comercial de Lima al paralizar un acto de remate del inmueble sub litis.

La demandada, con respecto a la sentencia, **manifiesta** que si bien los demandantes tienen el inmueble inscrito a su favor, también es cierto que ante el Décimo Octavo Juzgado Civil de Lima se ventila un proceso de prescripción adquisitiva de dominio por el que la demandada debe obtener el derecho de dominio sobre el referido inmueble; por lo tanto, considera que la resolución que declara fundada la demanda puede ocasionar un daño irreparable en ella; **sostiene** que no se tuvo presente al sentenciar que la misma situación se produce en el Tercer Juzgado Civil con Subespecialidad Comercial (Expediente número trescientos catorce guión dos mil seis), en el que se decidió suspender el proceso y el acto de remate del inmueble sub materia, mientras no se resuelva el proceso judicial que su poderdante sigue ante el Décimo Octavo Juzgado Civil de Lima, sobre prescripción adquisitiva, (Expediente número veintiséis mil doscientos cuarenta y seis guión dos mil tres), puesto que tal resolución tiene efecto vinculante y debió tenerse en cuenta; ya que no debió imputarse a la recurrente la condición de precaria.

6. SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA:

El trece de junio de dos mil doce, la Séptima Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima emite la sentencia de vista corriente de fojas ciento treinta y ocho, que confirma el auto que declara infundada la excepción de litispendencia, asimismo, confirma la sentencia apelada que declara fundada la demanda.

La Sala Superior, en relación con el auto apelado, determina que no se presentan los supuestos de la triple identidad que exige la litispendencia,



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACION 3578 - 2012

LIMA

(Desalojo por ocupante precario)

ya que el petitorio del proceso de prescripción adquisitiva de dominio que se tramita en el Décimo Octavo Juzgado Civil de Lima es distinto al petitorio del presente proceso de desalojo por ocupación precaria; además, concluye que la suspensión del remate decretado por el Tercer Juzgado Civil con Subespecialidad Comercial de Lima (fojas sesenta y uno) no guarda relación con los requisitos de la excepción propuesta.

De otro lado, en relación con la sentencia apelada, la Sala Superior, sobre la base de los argumentos de la recurrida, concluye que la demandada pretende justificar su posesión con el proceso de prescripción adquisitiva de dominio tramitado ante el Décimo Octavo Juzgado Civil de Lima; sin embargo, ello no justifica en modo alguno la posesión sobre el inmueble materia de restitución; más aun si no se acredita que la sentencia expedida en dicho proceso (de prescripción adquisitiva) haya adquirido la calidad de cosa juzgada; además, establece que la suspensión del remate dictado por el Tercer Juzgado Civil con Subespecialidad Comercial de Lima no incide sobre el derecho de restitución del bien materia de litis que invocan los demandantes.

III. RECURSO DE CASACIÓN:

Contra la antes citada decisión, Auria Lujan Gutiérrez, apoderada de la demandada Selva Valentina Bellido Larenas, interpone recurso de casación mediante escrito obrante a fojas ciento cincuenta, argumentando que se ha infringido el "principio de legalidad constitucional de su derecho de defensa, debido proceso y tutela jurisdiccional efectiva", pues en la sentencia recurrida en casación se han pronunciado sin considerar que el derecho de propiedad sobre el inmueble sub materia, lo viene tramitando desde el año dos mil tres, ya que existe una sentencia de primera instancia a su favor; dictada en el proceso judicial de prescripción adquisitiva de dominio; a ello



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACION 3578 - 2012

LIMA

(Desalojo por ocupante precario)

agrega que se infringe el artículo 138° de la Constitución Política, pues el juzgador debe preferir la norma constitucional (derecho de defensa e igualdad ante la ley) ante el derecho de acción de la contraparte a través de un proceso sumarísimo.

Este Supremo Tribunal, mediante resolución de fecha catorce de setiembre del año dos mil doce, obrante a fojas veinticuatro del Cuaderno respectivo, declara la procedencia excepcional del recurso por la **infracción normativa de los incisos 3 y 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado**; ello, para hacer efectivo el control de logicidad en el caso concreto, pues se estima que debe analizarse el razonamiento lógico y la justificación interna de la decisión impugnada, para ver la coherencia entre lo alegado y lo resuelto, es decir, si se ha respetado el principio de congruencia, toda vez que éste es un elemento integrante del derecho a la debida motivación; además, se considera que debe verificarse que la decisión contenga una correcta justificación de acuerdo a un coherente razonamiento y debida valoración de los hechos, las pruebas y la norma jurídica aplicable al caso concreto.

IV. CUESTIÓN JURÍDICA EN DEBATE:

La cuestión jurídica en debate consiste en determinar si constituye título que justifique la posesión de la demandada sobre el inmueble en litigio la sentencia de primer grado dictada en el proceso judicial sobre prescripción adquisitiva de dominio respecto de dicho predio, decisión que aún no tiene la calidad de cosa juzgada.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACION 3578 - 2012

LIMA

(Desalojo por ocupante precario)

V. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPREMA

1. Es conveniente señalar que la procedencia excepcional de este recurso de casación se justifica en la necesidad de hacer efectivo el control de legalidad en el caso concreto, debiendo para ello examinar el razonamiento lógico y la justificación interna de la decisión impugnada, para ver la coherencia entre lo alegado y lo resuelto, es decir si se ha respetado el principio de congruencia, concebido como un elemento integrante del derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales, derecho que se encuentra contenido en la observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional, consagrados en los incisos 3 y 5 del artículo 139° de la Constitución Política del Estado.

§1. El debido proceso como garantía de la función jurisdiccional

2. Así, para examinar el respeto del "derecho al debido proceso" en el caso de autos, es conveniente señalar que éste es reconocido como principio y derecho de la función jurisdiccional conforme al inciso 3 del artículo 139° de la Constitución Política del Estado; que es un derecho complejo, pues se conforma por un conjunto de derechos esenciales que impiden que la libertad y los derechos de los individuos se extingan ante la ausencia o insuficiencia de un proceso o procedimiento, o se vean afectados por cualquier sujeto de derecho —incluyendo el Estado— que pretenda hacer uso abusivo de éstos. Tal derecho se constituye en un conjunto de garantías, de cuyo disfrute se convierte en garante el Juez dentro del desarrollo de su función jurisdiccional. De modo tal que, "cuando el órgano jurisdiccional imparte justicia está obligado a observar los



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACION 3578 - 2012

LIMA

(Desalojo por ocupante precario)

principios, derechos y garantías que la Norma Suprema establece como límites del ejercicio de las funciones asignadas.”¹

3. En el caso de autos, de modo específico, esta Sala Suprema, al calificar el recurso, declaró la procedencia excepcional de éste para analizar el razonamiento lógico y la justificación interna de la decisión; por ende, dado que dichos elementos constituyen componentes del “derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales”, corresponde delinear su marco jurídico para examinar el respeto de éste en la emisión de la impugnada.

§2. La debida motivación como garantía de la función jurisdiccional

4. En el orden de ideas descrito, conviene señalar que la necesidad de que las resoluciones judiciales sean motivadas es un principio que informa el ejercicio de la función jurisdiccional y al mismo tiempo un derecho constitucional de los justiciables, puesto que, por un lado, se garantiza que la impartición de justicia se lleve a cabo de conformidad con la Constitución y las leyes (artículos 45° y 138° de la Constitución) y, por otro, que los justiciables puedan ejercer de manera efectiva su derecho de defensa.

5. La debida motivación importa que los jueces, al resolver las causas, expresen las razones o justificaciones objetivas que los llevan a tomar una determinada decisión. Tales justificaciones, en sede ordinaria, deben provenir no sólo del ordenamiento jurídico vigente y aplicable al caso, sino de los propios hechos alegados y debidamente acreditados en el trámite del proceso por las partes.

¹ Así lo delinea el Tribunal Constitucional en diversas resoluciones. Cfr. el fundamento 2 de la sentencia recaída en el expediente 05085-2009-PA/TC.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACION 3578 - 2012

LIMA

(Desalojo por ocupante precario)

6. Exigir que las decisiones judiciales sean motivadas en proporción a los términos del inciso 5 del artículo 139° de la Constitución Política del Estado garantiza que los Jueces, cualquiera sea la instancia a la que pertenezcan, expresen el proceso lógico que los llevan a decidir la controversia; asegura que el ejercicio de la potestad de Administrar Justicia se sujete a la Constitución y a la Ley; facilita un adecuado ejercicio del derecho de defensa; resguarda a los particulares y a la colectividad de las decisiones arbitrarias; obliga que los jueces enuncien las pruebas en que sostienen sus juicios y a valorar las mismas racionalmente.
7. Conviene indicar que el análisis de si en una determinada resolución judicial se viola —o no— el derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales, debe realizarse a partir de los propios fundamentos expuestos en la resolución cuestionada, de modo que las demás piezas procesales o medios probatorios del proceso en cuestión sólo pueden ser evaluados para contrastar las razones expuestas, mas no pueden ser objeto de una nueva evaluación o análisis en esta sede casatoria.
8. Además, es menester resaltar que el contenido constitucionalmente garantizado del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales se delimita a través de diversos supuestos desde la perspectiva constitucional. Así se establecen los supuestos de: (a) la inexistencia de motivación o motivación aparente; (b) la falta de motivación interna del razonamiento; (c) las deficiencias en la motivación externa; justificación



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACION 3578 - 2012

LIMA

(Desalojo por ocupante precario)

de las premisas; (d) la motivación insuficiente; (e) la motivación sustancialmente incongruente; y, (f) las motivaciones cualificadas².

§3. La determinación de si existe falta de motivación en la recurrida

9. En el presente caso, para determinar si el razonamiento lógico y la justificación interna de la decisión respetan el derecho a la debida motivación, es menester tener en cuenta el objeto del proceso. Así, de la demanda obrante a fojas treinta y cuatro se advierte que es pretensión de los demandantes el que la demandada les restituya el inmueble de su propiedad, el mismo que se halla inscrito en el Asiento C00002 de la Partida número cero siete millones ocho mil quinientos ocho del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 911° del Código Civil; pues sostienen que la demandada lo posee sin título alguno que justifique su posesión.

10. Ante tal pretensión, la demandada contesta la demanda al estimar que no se le debe considerar ocupante precaria del inmueble, toda vez que ella adquirió éste por prescripción adquisitiva y es, por tal razón, que sigue a los demandantes un proceso de prescripción adquisitiva del inmueble en litigio, ante el Décimo Octavo Juzgado Especializado Civil de Lima, el cual se encontraba en estado de dictar sentencia al momento de realizar tal contestación.

11. Las instancias de mérito determinan que los demandantes acreditaron su derecho de propiedad sobre el inmueble, en razón de estar éste inscrito a su favor en el asiento C00002 de la Partida Registral antes anotada desde el veinte de junio de dos mil tres, según fluye de fojas cuatro. Así también,

² Cfr. el fundamento 7 de la sentencia recaída en el expediente 00728-2008-PHC/TC.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACION 3578 - 2012

LIMA

(Desalojo por ocupante precario)

establecen que la demandada no tiene título alguno que justifique su posesión, pues en aquel proceso de prescripción adquisitiva, aún no se ha expedido sentencia judicial firme que se pronuncie sobre el derecho que correspondería a la demandada.

12. En tal sentido, esta Sala Suprema considera que no se incurre en falta de justificación interna del razonamiento empleado por las instancias de mérito al momento de expedir la recurrida, toda vez que no se aprecia invalidez de ninguna inferencia asumida por éstas al momento de plantear las premisas que sustentan el análisis de la pretensión propuesta por los demandantes, ya que la resolución impugnada contiene una motivación adecuada y suficiente respecto de las alegaciones planteadas por las partes sobre la base de la prueba actuada y el Derecho aplicable al caso, en especial el artículo 911° del Código Civil, que es el que regula sobre la noción de posesión precaria.

13. Además, esta Sala Suprema aprecia que la decisión se fundamenta en los medios probatorios aportados por las partes acorde a lo señalado en el artículo 197° del Código Procesal Civil: en esencia, la ficha registral corriente a fojas cuatro, que evidencia que los actores tienen derecho inscrito registralmente sobre el inmueble; y, el estado procesal en que se encuentra el proceso de prescripción adquisitiva de dominio que ha iniciado la demandada sobre el inmueble, que en su momento podrá constituir un título válido para oponerlo a quien tuviere derecho registral inscrito, si es que le alcanza la cosa juzgada que propicie tal proceso de prescripción adquisitiva conforme a lo dispuesto por el artículo 123° del Código Procesal Civil.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACION 3578 - 2012

LIMA

(Desalojo por ocupante precario)

14. Tampoco se advierte incoherencia narrativa en la impugnada, que es el que se presenta como un discurso absolutamente confuso incapaz de transmitir, de modo coherente, las razones en las que se apoya la decisión, puesto que la sentencia delinea clara y concretamente cuál es la razón por la que se estima por fundada la demanda y cuál es la razón por la que se desestima la contestación y la inexistencia de un título que justificaría la posesión de la demandada.

15. Menos se advierte una motivación sustancialmente incongruente en la recurrida, toda vez que las instancias de mérito resolvieron la pretensión planteada por los demandantes de manera congruente con los términos en que ésta se propuso en el escrito de demanda y sin incurrir en desviaciones que supongan una modificación o alteración del debate procesal (incongruencia activa); de otro lado, tampoco se advierte que en la impugnada se haya dejado incontestada la única pretensión propuesta ni mucho menos que no se haya valorado los argumentos empleados por la demandada para sostener la supuesta existencia del título que justificaría su posesión (incongruencia omisiva)

16. Por todo lo expuesto, este Supremo Tribunal se llega a la conclusión de que no se infringió el derecho al debido proceso y el derecho a la debida motivación de una resolución judicial al emitirse la recurrida, toda vez que la decisión al estimar la pretensión examinó los requisitos para la procedencia de la acción de desalojo por ocupación precaria y determinó que la parte demandada no tenía aún título que justifique su posesión; por tanto, el recurso de casación deviene en infundado.



CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACION 3578 - 2012

LIMA

(Desalojo por ocupante precario)

VI. DECISIÓN

Esta Sala Suprema, en aplicación de lo señalado por el artículo 397° del Código Procesal Civil, declara:

1. **INFUNDADO** el recurso de casación de fojas ciento cincuenta, interpuesto por Auria Bartola Lujan Gutiérrez, apoderada de Selva Valentina Bellido Larenas; en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista de fecha trece de junio de dos mil doce, obrante a fojas ciento treinta y ocho, expedida por la Séptima Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima que, confirmando la sentencia apelada de fecha once de octubre de dos mil once, declara fundada la demanda de desalojo por ocupación precaria.
2. **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Antero Ramírez Correa y otra con Selva Valentina Bellido Larenas, sobre desalojo por ocupación precaria. Interviene como Juez Supremo ponente el señor Almenara Bryson.

SS.

ALMENARA BRYSON
HUAMANI LLAMAS
ESTRELLA CAMA
CALDERÓN CASTILLO
CALDERON PUERTAS

Chmb.

12 7 NOV 2013
SE PUBLICO CONFORME A LEY

DR. STEFANO MORALES INCISO
SECRETARIO
SALA CIVIL PERMANENTE
CORTE SUPREMA