

San José, 27 de agosto de 2018
Criterio N° 483-2018
Al contestar refiérase a este # de Criterio

Licenciado

Wilbert Kidd Alvarado, Jefe

DEPARTAMENTO DE PROVEEDURÍA

Su Despacho

Estimado señor:

En atención al **Oficio N° 4312-DP/28-2018** del 20 de agosto de 2018, suscrito por la licenciada Mauren Venegas Méndez, Jefa a.i del Subproceso de Licitaciones de ese Departamento, en el que se solicita el criterio jurídico de esta Dirección para determinar si es legalmente viable “la negociación” propuesta por las sociedades **VICOSI VCS S.A** y **NARANJALES DE LA CORTE S.A**, para continuar con el procedimiento de Contratación Directa por Excepción N° 2018CD-000007-PROVEX; se remite el siguiente informe.

Según la doctrina, el **negocio jurídico** consiste en “*una programación objetiva de intereses. Tradicionalmente se le define como una manifestación de voluntad dirigida a un fin práctico tutelado por el ordenamiento jurídico. Modernamente, la doctrina distingue la figura del negocio jurídico, como categoría más amplia que comprende todos los actos de autonomía privada, como tales relevantes para el derecho, de la figura del contrato que representa una especie de negocio; el bilateral o plurilateral de contenido patrimonial*”. (UMAÑA Rojas Ana Lorena y PÉREZ Vargas Víctor. Elementos del Negocio Jurídico. Derecho Privado. 3Ed . 1994. p: 207. Citado por el Centro de Información Jurídica en Línea -Cijul-, en el Informe de Investigación: El Negocio Jurídico)

Por su parte, para Sotela Montagne (1970), en todo negocio jurídico se pueden distinguir los siguientes elementos: esenciales, naturales y accidentales, así como elementos los esenciales comunes. Los cuales se definen a continuación:

*“a. **Elementos esenciales.** Son estos elementos que caracterizan el tipo de negocio jurídico, sin cuya existencia no podría tener vida jurídica. La entrega del precio en la compraventa, por ejemplo; la entrega del bien mueble objeto del préstamo, etc.*

Estos elementos no pueden ser eliminados del negocio aún cuando las partes lo quisieran. Hay un grupo de elementos esenciales que son comunes a todos los negocios jurídicos; a ellos nos vamos a referir más adelante.

*b. **Elementos naturales.** Ellos responden a la naturaleza del tipo de negocio y están fijados por el ordenamiento jurídico.*

Las partes podrían interferir en sus efectos por medio de un convenio al respecto; caso típico es la garantía por evicción a que está obligado el vendedor en la compraventa, aunque sobre ello no se hubiera pactado.

*c. **Elementos accidentales.** Estos son elementos introducidos por las partes —no por el ordenamiento— si la naturaleza del negocio permite su admisión. Son la condición, el término y el modo, a los que nos referiremos más adelante.*

V Elementos Esenciales Comunes

Los elementos esenciales comunes son: la capacidad, la voluntad, la manifestación de la voluntad, concordancia entre la voluntad jurídica manifestada y la voluntad interna”. (SOTELA Montagne Rogelio. Hechos, Actos y Negocios Jurídicos como Génesis de los Derechos Subjetivos. REVISTA DE CIENCIAS JURIDICAS. (15) 1970. P: 170. Citado por el Centro de Información Jurídica en Línea -Cijul-, en el Informe de Investigación: El Negocio Jurídico)

A todo esto, si bien no corresponde a esta Asesoría Jurídica pronunciarse sobre la validez y la eficacia de la llamada “negociación” realizada entre las sociedades **Naranjales de la Corte S.A** y **Vicosi VCS S.A** y que, de dicha manifestación de voluntades no se desprenden -con claridad- los señalados elementos constitutivos del negocio jurídico; lo cierto es que, de la citada nota dirigida al Departamento de Proveduría, con fecha 17 de agosto de 2018 y debidamente suscrita por las referidas empresas, **sí se puede observar con claridad, el interés manifiesto de que la sociedad Naranjales de la Corte S.A,** como

aparente propietaria registral del inmueble que nos ocupa, le pueda ofrecer en arrendamiento al Poder Judicial el “terreno para ubicar vehículos del Organismo de Investigación Judicial”, que corresponde al objeto contractual de la Contratación Directa por Excepción N° 2018CD-000007-PROVEX, que nos ocupa.

Esto último, en correspondencia con lo establecido en la **cláusula 4.3** (sobre certificaciones y otros) del pliego de condiciones, que señala: *“Se deberá acompañar la oferta de la respectiva certificación de propiedad del terreno, extendida por el Registro Público de la Propiedad o por un Notario Público, indicando propietario, naturaleza, medida, situación y lindero, solamente **se admitirán aquellas propuestas en las que el oferente sea el propietario registral del terreno, el usufructuario o que ostente el poder suficiente para comprometer en arrendamiento del terreno [...]**”* (énfasis agregado).

De modo que, de conformidad con los principios de eficiencia y eficacia que orientan a la conservación de las ofertas **-única en este caso-** establecido en el numeral 4 de la Ley de Contratación Administrativa y siendo que, del **Oficio N° 4312-DP/28-2018** -que se atiende- se desprende que la oferente inicial Vicosi VCS S.A “no logró aportar la totalidad de los documentos solicitados” y que, de la referida “negociación” realizada entre las sociedades Naranjales de la Corte S.A y Vicosi VCS S.A, **se intuye la renuncia expresa de la sociedad Vicosi VCS S.A** (ver punto 1) de su participación como oferente del procedimiento de la Contratación Directa por Excepción N° 2018CD-000007-PROVEX; esta Asesoría Jurídica considera procedente la aceptación de la propuesta realizada por la sociedad Naranjales de la Corte S.A, de constituirse en la oferente del procedimiento de la contratación administrativa en cuestión.

Lo anterior, en el entendido que la empresa Naranjales de la Corte S.A, deberá presentar una oferta formal, donde se acredite la manifestación inequívoca de su voluntad, de contratar con pleno sometimiento de las condiciones y especificaciones cartelarias, así como de las disposiciones legales y reglamentarias pertinentes, tal como lo prevé la **cláusula 2.1.10** (sobre la presentación de la oferta) del pliego de condiciones. Al tiempo que, desde luego, deberá presentar **toda la documentación completa y actualizada** que se solicitó dentro de las reglas del concurso.

De otra parte, en relación con la renuncia como oferente de la sociedad Vicosi VCS S.A., y para lo que estime procedente, tome en cuenta el Departamento de Proveduría de lo establecido en el artículo 100 inciso h) de la Ley de Contratación Administrativa:

“Artículo 100.-Sanción de Inhabilitación. La Administración o la Contraloría General de la República inhabilitarán para participar en procedimientos de contratación administrativa, por un período de dos a diez años, según la gravedad de la falta, a la persona física o jurídica que incurra en las conductas descritas a continuación:

[...]

h) Deje sin efecto su propuesta sin mediar una causa justa, en los casos en que no se haya requerido garantía de participación”.

Al efecto, la Contraloría General de la República mediante la Resolución N° R-DCA-251-2013 del 14 de mayo de 2013, señaló que: **“F) Sobre la imposibilidad de retirar la oferta.-** Considera el objetante que la cláusula 1.7.3 que dice que una vez presentada la oferta no puede ser retirada y solo corregida o dejada sin efecto mediante nota posterior y antes de la apertura de ofertas, no es posible de acuerdo a la ley, pues la oferta se puede retirar y aceptar las consecuencias previstas. La Administración no contesta este punto. **Criterio de la División:** En relación con el punto cuestionado, este órgano contralor estima que es factible que cualquier oferente retire su oferta dentro del concurso, lo cual no es posible impedir a la Administración. No obstante, tal y como reconoce el propio objetante, el retiro de la oferta puede ser sancionado conforme los términos que regula la normativa vigente, por lo que estima este órgano contralor que justamente a ese aspecto es que se refiere la redacción cartelaria [...]”. Razón por la que, se reitera, el Departamento de Proveduría, como conductor del procedimiento, deberá tomar en consideración lo señalado por el Órgano Contralor, para lo que estime pertinente.

Asimismo, esta Asesoría Jurídica considera importante destacar que, en la cláusula **“SÉPTIMA: DEL PRECIO DEL ALQUILER”** del **“CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE PROPIEDAD DESTINADA A PARQUEO”**, suscrito entre las sociedades **Naranjales de la Corte S.A** (como arrendadora) y **VICOSI VCS S.A** (como inquilina), presentado -en su momento- por esta última empresa y visible a folio 24 de su oferta (ver el

archivo denominado “Oferta 1 VICOSI”, del expediente electrónico de la presente contratación), se estableció que el precio de alquiler del inmueble que nos ocupa, estaría fijado en una renta mensual en dólares de EEUU y se pagaría de la siguiente forma: **“A) del mes uno al mes tres inclusive serpa la suma total de DIEZ MIL DÓLARES EXACTOS (US\$10,000.00) mensuales; B) Del mes cuatro hasta el 14 de julio 2018 inclusive serpa la suma total de DOCE MIL DÓLARES EXACTOS (US\$12,000.00) mensuales y; C) A partir del 15 de julio del 2018 y para los siguientes meses restantes del plazo será la suma total de DIECISEIS MIL DÓLARES EXACTOS (US\$16,000.00) mensuales [...]”**. No obstante lo anterior, la oferta presentada en su momento por la empresa **VICOSI VCS S.A** -y que la empresa Naranjales de la Corte S.A, pretende confirmar- ascendió a la suma de **\$25,212.00 (veinticinco mil doscientos doce dólares exactos)** mensuales (ver folio 2 de la plica). Razón por la que, de conformidad con lo establecido en el artículo 139 inciso j) del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa, **deberá el órgano técnico determinar la razonabilidad del precio mensual del arrendamiento** que eventualmente sea propuesto por la sociedad Naranjales de la Corte S.A, en relación con el tantas veces referido inmueble.

En el mismo orden de ideas, se debe señalar que, previo a la eventual adjudicación de la oferta que pueda presentar la sociedad Naranjales de la Corte S.A, **se deberá aportar el finiquito** del referido **“CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE PROPIEDAD DESTINADA A PARQUEO”**, suscrito entre las sociedades **Naranjales de la Corte S.A** (como arrendadora) y **VICOSI VCS S.A** (como inquilina). En virtud de que, jurídicamente no resulta procedente la eventual existencia de dos negocios jurídicos bajo una misma causa (arrendamiento) y objeto (inmueble que nos ocupa) contractual, como sería el caso de que el Poder Judicial contratara un mismo inmueble que se encuentra afecto a un contrato de arrendamiento vigente.

Por último, en cuanto al interés de la empresa Naranjales de la Corte S.A, de ofrecer el alquiler del objeto contractual por el plazo de tres años (a diferencia de los dos años propuestos en su momento por la empresa Vicosi VCS S.A), que se señala en el punto 2 de la “negociación” realizada entre las sociedades Naranjales de la Corte S.A y Vicosi VCS S.A; se debe señalar que, conforme lo establecido en la **cláusula 8.9** (sobre el contrato) del pliego de condiciones, así como lo regulado en el artículo 70 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos N° 7527, la propuesta resulta procedente.

Atentamente,

Asesor Jurídico a.i

Coordinadora del Área de Contratación Administrativa

Subdirectora Jurídica a.i

c: Ref: 284-2018.-
pmejias