



DIRECCIÓN NACIONAL
DE NOTARIADO

GOBIERNO
DE COSTA RICA

GUÍA DE BUENAS PRÁCTICAS PARA EL NOTARIADO COSTARRICENSE

CUMPLIMIENTO DE LA LEY 7786

DECLARACIÓN JURADA DEBIDA DILIGENCIA

2026



TABLA DE CONTENIDO

Presentación	3
Declaración jurada del origen de los fondos.....	4
Debida diligencia.....	6
Ejemplos de aplicación de la debida diligencia	8
Medidas intensificadas	10
Ejemplos de aplicación de medidas intensificadas	11
Medidas simplificadas	14
Elementos adicionales para tomar en cuenta	15
Ejemplo de como documentar la debida diligencia simplificada en el expediente del cliente	17
Ejemplo de como documentar la debida diligencia reforzada en el expediente del cliente	18
Documentación complementaria.....	19



PRESENTACIÓN

La presente guía será un instrumento práctico, para que los notarios públicos cumplan con sus obligaciones en prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y proliferación. Asegurando la integridad del notario público y protegiendo al país frente a riesgos reputacionales y operacionales.

Costa Rica es miembro activo del GAFILAT desde 2010, y bajo la coordinación de la Unidad de Inteligencia Financiera (UIF-ICD), impulsa esfuerzos para implementar los estándares internacionales, mediante el desarrollo de normas, estrategias nacionales y planes de acción para el cumplimiento de las 40 recomendaciones del GAFI.

Bajo ese marco el país reformó la Ley N°7786 incorporando a los notarios públicos del país como sujetos obligados incluyendo una serie de medidas de protección para resguardar a la función notarial, así como la seguridad financiera y jurídica del país.

En ese sentido, es importante que los Notarios y todos sus colaboradores tomen conciencia de la importancia de prevenir el LA/FT/FP para que, como sector, se tenga un compromiso real con una adecuada implementación de las buenas prácticas que contribuyan al cumplimiento normativo y al correcto funcionamiento del sistema preventivo.



DECLARACIÓN JURADA DEL ORIGEN DE LOS FONDOS

La **declaración de origen de los fondos** es una herramienta de carácter preventivo que tiene como finalidad **verificar la licitud y trazabilidad del dinero o activos involucrados** en una determinada transacción, negocio u operación jurídica. Cuando el monto de la transacción sea igual o superior a los diez mil dólares (\$10.000) moneda de los Estados Unidos de América, o su equivalente en colones u otras monedas. (Artículo 13 de los lineamientos para la aplicación del artículo 15 ter).

La finalidad de la declaración es

1. Acreditar la trazabilidad del dinero, especialmente cuando se recibe en efectivo, se transfiere desde cuentas de terceros o cuando no hay coincidencia entre la capacidad económica del cliente y el monto de la transacción.
2. Proteger al fedatario ante una eventual responsabilidad penal, disciplinaria o administrativa, demostrando que actuó de manera diligente.
3. Servir como prueba documental en caso de que una operación sea objeto de investigación posterior.

Forma de realizar la declaración jurada del origen de los fondos (Artículo 13 de los lineamientos para la aplicación del artículo 15 ter).

- a) Los comparecientes deben señalar bajo juramento el origen de los recursos y demás contribuciones, detallando según cada caso: el monto, la forma y el medio de pago, tanto del negocio o contrato, como de los impuestos, timbres, tasas.
- b) Deben declarar los datos necesarios para identificar cada una de esas transacciones, tales como el número, la fecha, la hora, el número de cuentas de los depósitos bancarios, el número y la fecha de los cheques utilizados.
- c) Su incorporación en una cláusula específica dentro de la misma escritura pública, en la que el otorgante consignará de manera expresa lo requerido.
- d) O mediante escritura pública separada, otorgada con anterioridad al acto o contrato que se pretende celebrar, de la cual se dejará expresa referencia en el instrumento correspondiente; asimismo, se deberá conservar copia de dicha declaración en el expediente del cliente.
- e) Si los ingresos declarados no corresponden con la magnitud de la transacción, deberá solicitar documentación adicional que respalde el origen de los fondos y conservarla en el expediente del cliente (como estados de cuenta, préstamos, herencias o contratos previos o informe de aseguramiento del origen de los fondos emitido por contador público autorizado).

Excepción: Quedan excluidos del requisito de rendición de declaración jurada los actos y contratos que formalicen operaciones de las entidades supervisadas, conforme a lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley N.º 7786, salvo en lo que respecta a la porción de los fondos que no provenga directamente de dichas instituciones.



Formato de cómo realizar una declaración jurada del origen de los fondos (artículo 14 de los Lineamientos para la aplicación del artículo 15 ter).

MODELO 1: En escritura pública separada hecha con antelación al acto o contrato a celebrarse.

Ante mí, [nombre del notario público], Notario Público en ejercicio, portador del documento de identificación número [número de identificación del notario], con domicilio profesional en [indicar], comparece [nombre completo del compareciente], mayor, [estado civil], [profesión u oficio], portador del documento de identificación número [número de identificación], vecino de [indicar provincia, cantón, distrito, otras señas], que manifiesta lo siguiente: Debidamente apercibido (a) por el (la) suscrito (a) notario (a) de la pena con la que la legislación penal costarricense castiga el delito de perjurio y así como las responsabilidades civiles que puedan derivar de este acto, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo quince ter de la ley número siete siete ocho seis y sus reformas así como de los Lineamientos para su aplicación del artículo quince ter de la referida Ley, declaro bajo la fe de juramento lo siguiente:

UNO: Que el pago realizado en virtud del acto o contrato [indicar tipo de acto o contrato] es por la suma de [monto en letras], dinero que se ha pagado en [un único tracto, o en tractos o como pago acumulado o pactado a futuro], en dólares de los Estados Unidos de América, o [su equivalente en colones, o moneda de curso legal pactada]. Dichos pagos se realizarán mediante [efectivo, cheque, transferencia bancaria, otro], con los siguientes datos: Banco emisor: [banco receptor, si aplica], número de cuenta / cheque/ número de transferencia: [indicar, si aplica], fecha y hora de la transacción: [indicar, si aplica]. Que adicionalmente, se cancelaron las sumas de [..... correspondientes al pago de los impuestos, los timbres y las tasas, el origen de los recursos y demás contribuciones] y otros [detalle adicional, que permita realizar una debida diligencia adecuada]

DOS: La parte declarante afirma que los recursos utilizados provienen exclusivamente de actividades lícitas, correspondiente a [indicar salario, ahorros, venta de un bien, préstamo bancario, actividad económica lícita, herencia, donación u otros [detallar la actividad, que permita acreditar una adecuada trazabilidad de los fondos]]. Asimismo, declara que no provienen de actividades vinculadas a la legitimación de capitales, financiamiento al terrorismo o la proliferación de armas de destrucción masiva.

TRES: Finalmente, el compareciente [nombre completo] manifiesta que realiza la presente declaración para los efectos legales pertinentes. ES TODO. El suscrito Notario advierte al compareciente del valor y trascendencia legal de sus renunciaciones y estipulaciones, lo cual el compareciente manifiesta comprender y aceptar. El suscrito Notario hace constar que guarda en su Archivo de Referencias y el expediente del cliente la documentación de respaldo, para su presentación en caso de ser requerida por las autoridades competentes.

MODELO 2: En una cláusula específica dentro de la misma escritura pública.

(...) **Declaración Jurada:** Manifiesta lo siguiente el compareciente [nombre completo del compareciente]: Debidamente apercibido (a) por el (la) suscrito (a) notario (a) de la pena con la que la legislación penal costarricense castiga el delito de perjurio así como las responsabilidades civiles que puedan derivar de este acto, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo quince ter de la ley número siete siete ocho seis y sus reformas así como de los Lineamientos para su aplicación del artículo quince ter de la referida Ley, declaro bajo la fe de juramento lo siguiente:

Que el pago realizado en virtud del acto o contrato [indicar tipo de acto o contrato] es por la suma de [monto en letras], dinero que se ha pagado en [un único tracto, o en tractos o como pago acumulado o pactado a futuro], en dólares de los Estados Unidos de América, o [su equivalente en colones, o moneda de curso legal pactada]. Dichos pagos se realizarán mediante [efectivo, cheque, transferencia bancaria, otro], con los siguientes datos: Banco emisor: [banco receptor, si aplica], número de cuenta / cheque/ número de transferencia: [indicar, si aplica], fecha y hora de la transacción: [indicar, si aplica]. Que adicionalmente, se cancelaron las sumas de [..... correspondientes al pago de los impuestos, los timbres y las tasas, el origen de los recursos y demás contribuciones], y otros [detalle adicional, que permita realizar una debida diligencia adecuada]

DOS: La parte declarante afirma que los recursos utilizados provienen exclusivamente de actividades lícitas, correspondiente a [indicar salario, ahorros, venta de un bien, préstamo bancario, actividad económica lícita, herencia, donación u otros [detallar la actividad, que permita acreditar una adecuada trazabilidad de los fondos]]. Asimismo, declara que no provienen de actividades vinculadas a la legitimación de capitales, financiamiento al terrorismo o la proliferación de armas de destrucción masiva.

TRES: Finalmente, el compareciente [nombre completo] manifiesta que realiza la presente declaración para los efectos legales pertinentes. ES TODO. El suscrito Notario advierte al compareciente del valor y trascendencia legal de sus renunciaciones y estipulaciones, lo cual el compareciente manifiesta comprender y aceptar. El suscrito Notario hace constar que guarda en su Archivo de Referencias y el expediente del cliente la documentación de respaldo, para su presentación en caso de ser requerida por las autoridades competentes.



DEBIDA DILIGENCIA

La debida diligencia notarial es el conjunto de medidas que debe aplicar el notario público para identificar, verificar y conocer adecuadamente a los comparecientes y clientes, comprender la naturaleza y finalidad del acto o negocio jurídico, determinar el origen de los fondos involucrados y, cuando corresponda, identificar al beneficiario final de las operaciones.

¿Cuándo está obligado el notario a aplicar medidas de debida diligencia?

De conformidad con el artículo 15 ter de la Ley N.º 7786, el notario público debe aplicar medidas de debida diligencia cuando participe en alguna de las siguientes actividades:

1. Compra y venta de bienes inmuebles

Incluye cualquier acto relacionado con la transmisión, adquisición o negociación de bienes inmuebles, en el que el notario debe verificar la identidad de las partes y conocer el origen de los recursos utilizados en la transacción.

2. Administración de activos del cliente

Comprende la administración de dinero, cuentas bancarias, ahorros, valores u otros activos pertenecientes al cliente, actividades que presentan un riesgo elevado de utilización indebida para fines ilícitos.

3. Operación, administración, compra o venta de personas jurídicas

Abarca la constitución, adquisición, transmisión, administración o gestión de sociedades mercantiles u otras estructuras jurídicas, así como la identificación de las personas que ejercen control efectivo sobre estas.

¿En qué situaciones debe realizarse la debida diligencia?

El artículo 16 de los lineamientos establece que las medidas de debida diligencia deben aplicarse en los siguientes supuestos:

- ✓ Al establecer una relación profesional casual/ocasional¹.
- ✓ Cuando el notario mantiene una relación profesional habitual² o recurrente con un cliente, debe obtener información suficiente que le permita conocer su perfil, actividad económica y propósito de la relación.

¿Qué implica en la práctica?

- Identificar plenamente al cliente.
- Verificar la autenticidad de los documentos aportados.
- Conocer la actividad económica o profesional que desarrolla.
- Comprender el propósito de los servicios notariales solicitados.
- Mantener información actualizada. Cuando exista recurrencia de este.

¹ Prestación de un servicio notarial asociado a un acto o negocio jurídico específico y determinado, sin que implique una vinculación continua, periódica o permanente entre el notario y el cliente.

² Prestación recurrente de servicios notariales o de la existencia de una expectativa razonable de permanencia en la vinculación profesional.



Ejemplo práctico:

Un empresario que recurre periódicamente al mismo notario para constituir sociedades, realizar compraventas y otorgar poderes. En estos casos, la relación trasciende un acto aislado y exige un conocimiento integral y actualizado del cliente.

La obligación de debida diligencia no se limita a las relaciones permanentes. También debe aplicarse cuando el notario interviene en actos aislados que impliquen movimientos de dinero o transferencia de recursos.

¿Qué implica en la práctica?

- Identificar y verificar a los comparecientes.
- Conocer el origen de los fondos utilizados.
- Verificar la coherencia entre la operación y el perfil económico de las partes.
- Documentar adecuadamente la información obtenida.

Ejemplo práctico:

Una persona adquiere un inmueble mediante un único pago significativo. Aunque no exista una relación profesional continua con el notario, este debe verificar la procedencia de los recursos y la legitimidad de la operación.

Cuando exista sospecha de ALA/CFT/CFP, independientemente del monto

La sospecha de legitimación de capitales, financiamiento al terrorismo o financiamiento de la proliferación activa de forma inmediata las obligaciones reforzadas de debida diligencia, sin importar el valor de la transacción.

¿Qué implica en la práctica?

- Profundizar en el análisis de la operación.
- Solicitar información y documentación adicional cuando resulte necesaria.
- Examinar la coherencia económica y jurídica del acto.
- Cumplir con las obligaciones de reporte y conservación de información que establezca la normativa aplicable.

Ejemplos de señales de alerta:

- Inconsistencias entre la actividad económica declarada y el monto de la operación.
- Negativa injustificada a proporcionar información sobre el origen de fondos.
- Participación de estructuras societarias complejas sin una justificación económica aparente.
- Uso de terceros sin una explicación razonable.
- Operaciones inusuales o carentes de lógica comercial.

Además, el artículo 15 ter de la Ley 7786 dispone que, en todo acto o contrato realizado ante notario público en el que medien pagos entre las partes, los comparecientes deben declarar bajo fe de juramento:

- El monto de la transacción.
- La forma y el medio de pago utilizado.
- El origen de los recursos.



- Origen de los fondos para el pago de Los impuestos, timbres, tasas y demás contribuciones aplicables y la forma y medio de pago utilizado.
- Los datos que permitan identificar las transacciones realizadas, tales como:
 - ✓ Número de cuenta bancaria.
 - ✓ Fecha y hora de la transacción.
 - ✓ Número y fecha de cheques utilizados.
 - ✓ Información de depósitos o transferencias efectuadas.

Esta información permite al notario contar con elementos objetivos para evaluar la legalidad y transparencia de la operación.

EJEMPLOS DE APLICACIÓN DE LA DEBIDA DILIGENCIA³

Caso 1: Llega a la oficina notarial una persona que desea realizar un traspaso de un bien inmueble por un valor irrisorio. Además, en ese mismo acto, pretende otorgar un poder que permita efectuar, de manera sucesiva, nuevos traspasos de este bien inmueble. A su vez le consulta la posibilidad de realizar una donación en lugar de una compraventa.

Así, ante la comparecencia de una persona que pretende realizar un traspaso de un bien inmueble por un valor notoriamente irrisorio, acompañado de la intención de otorgar un poder que facilite posteriores transmisiones sucesivas del mismo bien, y que además introduce la posibilidad de sustituir la compraventa por una donación, el notario debe adoptar un enfoque de riesgo adecuado. Este conjunto de circunstancias, analizado en su integralidad, podría evidenciar un intento de eludir controles o de desnaturalizar la causa jurídica del negocio.

En este contexto, además del cumplimiento de las medidas de debida diligencia, el notario debe profundizar en la verificación de la información disponible. Resulta pertinente analizar el historial registral del inmueble para determinar si ha experimentado variaciones sustanciales de valor en periodos cortos, lo cual podría constituir un indicio de operaciones atípicas. Del mismo modo, es conveniente examinar la cantidad de bienes inscritos a nombre del compareciente y la frecuencia de sus movimientos registrales recientes, con el fin de identificar patrones que puedan revelar conductas inusuales o de riesgo.

Con base en el artículo 17 de los lineamientos para la aplicación del artículo 15 ter, al identificarse elementos que podrían calificar el acto como de mayor riesgo (ya sea por su complejidad, atipicidad) el notario está obligado a intensificar sus controles, lo que incluye un análisis más riguroso de la voluntad de las partes, la licitud del negocio y la coherencia económica del mismo. Este deber de adecuación implica no tratar el acto como uno ordinario, sino ajustar el nivel de escrutinio al riesgo detectado.

Asimismo, el cambio de intención del usuario, al pasar de una compraventa a una donación, constituye un elemento adicional que debe ser valorado cuidadosamente, pues podría evidenciar inconsistencias en la motivación del acto o un intento de modificar su naturaleza

³ Referencias en compilado de Tipologías 2024-2025 confeccionado por la Unidad de Inteligencia Financiera.



para obtener un beneficio indebido o evitar controles legales. Si a ello se suma que la información proporcionada es incompleta, contradictoria o insuficiente, se refuerza la necesidad de actuar con cautela.

En ese sentido, valorando todos los elementos a su alcance, podría optar por abstenerse de autorizar el instrumento, aplicando lo dispuesto en el artículo 36 del Código Notarial, en resguardo de la función notarial, la seguridad jurídica y la prevención de riesgos asociados a operaciones ilícitas. Adicionalmente, en presencia de indicios que puedan vincular la operación con eventuales actividades ilícitas o riesgos asociados al lavado de activos, financiamiento al terrorismo o delitos conexos, el notario deberá proceder con el respectivo Reporte de Operación Sospechosa (ROS), conforme a lo establecido en el artículo 41 de los lineamientos.

Caso 2: Se presenta en la oficina notarial una persona extranjera que desea constituir una sociedad, a la cual posteriormente se pretende asociarle diversos bienes inmuebles y vehículos de alto valor.

En el caso planteado, la actuación notarial debe robustecerse a la luz del artículo 17 de los lineamientos para la aplicación del artículo 15 ter, lo que implica aplicar un enfoque basado en riesgos con medidas de diligencia reforzada, dado que concurren varios factores que elevan el nivel de riesgo: la participación de una persona extranjera, la constitución de una sociedad y la posterior vinculación de bienes de alto valor.

En este sentido, el notario no solo debe cumplir con las acciones iniciales de identificación del requirente, verificación del beneficiario final y conocimiento del propósito del acto, sino que debe intensificar dichas medidas. Esto supone profundizar en la debida diligencia, recabando información adicional que permita validar de forma razonable la licitud del origen de los fondos, la coherencia económica de la operación y la existencia de una actividad empresarial real que sustente la constitución de la sociedad y la adquisición o aportación de bienes. Asimismo, se debe realizar una verificación más exhaustiva en listas de sanciones y de países de riesgo, así como evaluar la posible existencia de estructuras complejas que puedan encubrir a terceros.

Conforme al citado artículo 17, al tratarse de un supuesto de riesgo mayor, el notario está obligado a adecuar sus controles, lo que incluye documentar de forma detallada el análisis realizado, mantener evidencia suficiente de la diligencia aplicada y, en su caso, requerir información adicional o soporte documental antes de continuar con el trámite. Si dicho análisis no resulta satisfactorio o persisten dudas razonables sobre la transparencia de la operación, el notario debe abstenerse de autorizar el instrumento, en protección de la función notarial y del ordenamiento jurídico y deberá cumplir con la obligación de realizar un Reporte de Operación Sospechosa, conforme a lo establecido en el artículo 41 de los lineamientos.



MEDIDAS INTENSIFICADAS

El notario debe aplicar medidas intensificadas de debida diligencia cuando participe en operaciones o atienda comparecientes que presenten características inusuales, sospechosas o que, por su naturaleza, impliquen un nivel de riesgo superior. En particular, de conformidad con el artículo 22 del Decreto Ejecutivo N.º 41016-MP-MH-MSP-MJP, estas medidas son necesarias en operaciones que puedan representar un mayor riesgo de legitimación de capitales, financiamiento del terrorismo o financiamiento de la proliferación. Entre estas se encuentran aquellas realizadas en lugares inusuales, con usuarios no residentes, mediante estructuras jurídicas complejas o poco transparentes, que involucren montos elevados de dinero en efectivo, o que estén vinculadas con países o jurisdicciones consideradas de alto riesgo, sujetas a sanciones internacionales, con altos índices de corrupción o relacionadas con actividades de financiamiento del terrorismo. Asimismo, requieren un análisis reforzado las operaciones en las que no sea posible identificar claramente al beneficiario final o en las que intervengan terceros sin una relación aparente con la transacción. En estos supuestos, el notario deberá profundizar la obtención y verificación de la información necesaria para comprender adecuadamente la naturaleza de la operación, su propósito y el origen de los fondos involucrados.

Para ello el notario público deberá tomar en cuenta las siguientes acciones, según el artículo 18 de los Lineamientos para la aplicación del artículo 15 ter:

- Al momento de la identificación del compareciente, no debe limitarse al documento de identidad principal, sino que debe solicitar documentos adicionales de identidad que el interesado porte, verificando su vigencia, autenticidad y coherencia entre sí.
- Debe realizar una verificación externa del cliente, consultando fuentes abiertas, objetivas y confiables, como medios de comunicación, bases de datos públicas o sistemas de verificación de identidades, con el fin de identificar posibles elementos que puedan afectar su reputación, dejando constancia de dicha revisión.
- El notario deberá incrementar la frecuencia de actualización de la información y documentación del cliente cuando exista un mayor nivel de riesgo. En los casos de relación habitual, entendida como la prestación recurrente de servicios notariales o la existencia de una expectativa razonable de permanencia en la vinculación profesional, la información deberá revisarse y actualizarse, como mínimo, una vez cada doce meses. Por su parte, en las relaciones no habituales, definidas como aquellas derivadas de la prestación de un servicio notarial asociado a un acto o negocio jurídico específico, sin que exista una vinculación continua, periódica o permanente entre el notario y el cliente, la actualización deberá realizarse en cada nuevo acto o contrato. Lo anterior tiene como finalidad garantizar que la información disponible se mantenga completa, exacta y vigente.



- Como medida intensificada aplicable en los supuestos de mayor riesgo, la validación de la fuente de riqueza no debe limitarse a la simple manifestación del cliente sobre el origen de sus fondos o patrimonio. En estos casos, el notario deberá requerir documentación idónea que permita acreditar y verificar la procedencia de la riqueza acumulada, tales como declaraciones tributarias, certificaciones de ingresos emitidas por un contador público autorizado, escrituras de compraventas previas, documentos sucesorios, constancias de actividades económicas u otros respaldos pertinentes. Asimismo, deberá verificar que exista razonabilidad y congruencia entre la información aportada, el perfil económico del cliente y la naturaleza, propósito y monto de la operación que se pretende realizar.
- De igual forma, el notario tiene la obligación de reportar ante la Unidad de Inteligencia Financiera cualquier operación sospechosa, incluyendo también los intentos de realizar transacciones que generen dudas razonables.

Finalmente, como parte del monitoreo reforzado, el notario debe analizar con mayor profundidad el perfil del cliente, sus actividades económicas y su capacidad financiera, contrastándolos con la naturaleza del acto o contrato. Todo ello con el objetivo de asegurarse de que exista congruencia entre la transacción y el perfil del compareciente, debiendo además documentar la evidencia obtenida que respalde la decisión de autorizar el acto notarial.

EJEMPLOS DE APLICACIÓN DE MEDIDAS INTENSIFICADAS⁴

Caso 1: En el caso de que el representante de nacionalidad extranjera de una sociedad anónima quiera realizar una compra de una propiedad de alto valor en una zona turística del país, utilizando como medio de pago un criptoactivo.

En primer lugar, debe realizar una identificación exhaustiva del cliente, verificando no solo la identidad del representante legal extranjero mediante su pasaporte u otro documento válido, sino también la autenticidad de este y la vigencia de sus facultades de representación. Asimismo, resulta indispensable identificar con claridad al beneficiario final de la sociedad, es decir, a la persona o personas que realmente ejercen control sobre la entidad jurídica, con el fin de evitar estructuras que oculten la identidad de los verdaderos interesados.

Paralelamente, el notario debe efectuar un análisis detallado de la sociedad anónima que interviene en la transacción. Esto implica revisar su comportamiento registral, la fecha de constitución, posibles modificaciones recientes en su estructura o administración, así como su actividad económica declarada, valorando si existe coherencia entre dicha actividad y la adquisición de un bien inmueble de alto valor en una zona turística.

⁴ Referencias en compilado de Tipologías 2024-2025 confeccionado por la Unidad de Inteligencia Financiera.



En cuanto al bien inmueble, procede realizar un estudio minucioso de su historial registral, verificando la titularidad, las transmisiones anteriores, la existencia de gravámenes o anotaciones, así como posibles movimientos recientes que puedan levantar sospechas, especialmente considerando que este tipo de propiedades en zonas turísticas suele ser objeto de fraude cuando sus dueños no residen en el país o se encuentran en desuso.

Uno de los aspectos más sensibles del caso es el uso de criptoactivos como medio de pago. En este punto, el notario debe aplicar una debida diligencia reforzada, solicitando documentación que permita establecer con claridad el origen de los fondos y la trazabilidad del criptoactivo utilizado. Esto incluye consignar en el instrumento público, el monto equivalente del pago o negocio en dólares o colones al momento del acto, registrar en el expediente del cliente los datos de nombre completo, documento de identidad y ubicación geográfica tanto del originador (quien envía) como del beneficiario (quien recibe) así como resguardar la documentación en la cual se registre fecha, hora, monto, tipo de activo virtual y las direcciones de las billeteras electrónicas o identificadores únicos utilizados para procesar la transacción (el artículo 34 de los Lineamientos para la aplicación del artículo 15 ter).

De igual forma, el notario debe verificar si el cliente o la sociedad se encuentran incluidos en listas de riesgo o sanciones internacionales, así como considerar la jurisdicción de origen, especialmente si se trata de países catalogados como de alto riesgo en materia de legitimación de capitales.

Como parte de su actuación práctica, también debe realizar una entrevista directa con el representante legal, formulando preguntas orientadas a esclarecer el propósito de la transacción, el origen de los fondos, la razón del uso de criptoactivos y la relación entre las partes intervinientes. Estas respuestas deben quedar debidamente documentadas en el expediente.

En aplicación del artículo 17, todas estas actuaciones deben ser documentadas de manera rigurosa, conformando un expediente completo que refleje el análisis de riesgo realizado y las medidas adoptadas.

Finalmente, el notario debe tomar una decisión basada en el resultado de su análisis. Si la información proporcionada es consistente, verificable y suficiente, podrá proceder con la autorización del acto. No obstante, si detecta inconsistencias, falta de información o negativa del cliente a colaborar, deberá abstenerse de actuar conforme al artículo 36 del Código Notarial. Además, si existen indicios de una posible operación sospechosa, tendrá la obligación de presentar el correspondiente Reporte de Operación Sospechosa (ROS) ante la UIF.

Caso 2: Negocio emergente que refleja una movilización de capital relevante cuyo origen es desconocido. Operaciones en bienes y servicios que no encajan en el perfil de la sociedad.

En el presente caso, la situación descrita corresponde a un escenario de alto riesgo, debido a la movilización significativa de capital cuyo origen no es claro y a la evidente incongruencia entre las operaciones realizadas y el perfil económico declarado por la sociedad. En atención a lo dispuesto en el artículo 17 de los lineamientos para la aplicación del artículo 15 ter, el notario



debe adecuar sus medidas de control a este nivel de riesgo, aplicando un escrutinio más riguroso al tratarse de un supuesto que puede vincularse con actividades de legitimación de capitales.

En primer término, el notario debe efectuar una revisión integral de la sociedad, analizando su comportamiento histórico y registral, su objeto social, la fecha de constitución y cualquier modificación reciente en su estructura o capital. Asimismo, resulta indispensable consultar el Registro de Transparencia y Beneficiarios Finales para identificar a las personas que realmente ejercen el control y verificar su correspondencia con los comparecientes.

Adicionalmente, se debe evaluar la coherencia entre la actividad económica declarada y las operaciones que se pretenden realizar, solicitando documentación que respalde la actividad real de la empresa. La falta de correspondencia constituye un indicio relevante de riesgo, pues podría evidenciar el uso de sociedades de fachada.

Al tratarse de un caso de riesgo elevado, conforme al artículo 18 de los lineamientos del artículo 15 ter, el notario debe aplicar medidas intensificadas de debida diligencia. Esto implica, en primer lugar, realizar una verificación reforzada de la identidad mediante la solicitud de documentos adicionales que permitan corroborar la autenticidad y vigencia de la información. También debe efectuar consultas en fuentes abiertas y confiables para detectar posibles riesgos reputacionales.

De igual manera, el notario tiene la obligación de validar la fuente de la riqueza, requiriendo documentación objetiva que respalde el origen de los fondos y el patrimonio del cliente, sin limitarse a simples declaraciones.

En caso de que la relación sea continua, la información del cliente deberá actualizarse periódicamente; de lo contrario, deberá actualizarse en cada nueva intervención. Finalmente, si persisten inconsistencias o existen indicios de irregularidad, el notario deberá abstenerse de actuar conforme al artículo 36 del Código Notarial. Además, si existen indicios de una posible operación sospechosa, tendrá la obligación de presentar el correspondiente Reporte de Operación Sospechosa ante la UIF.

Caso 3: Donación de bienes inmuebles no relacionados directamente con las actividades del requirente.

La donación de bienes inmuebles que no guarda relación con el perfil económico, social o comercial del requirente constituye un supuesto de riesgo elevado, ya que puede ser utilizada como mecanismo para transferir activos sin una justificación económica clara. Conforme a lo establecido en el artículo 17 de los lineamientos, el notario debe adecuar sus medidas de control al nivel de riesgo identificado, lo que implica un análisis más riguroso al tratarse de un acto que podría encuadrarse dentro de los supuestos de riesgo mayor.

En primer lugar, el notario debe verificar la información registral del inmueble, incluyendo la titularidad actual, la existencia de gravámenes y cualquier anotación que evidencie movimientos inusuales. Paralelamente, debe revisar la situación del compareciente, consultando la lista de Personas Expuestas Políticamente (PEP).



Asimismo, es indispensable requerir documentación que justifique la causa de la donación, así como elementos que acrediten la relación entre las partes. La ausencia de un vínculo razonable o de una causa lícita debidamente documentada constituye un indicador relevante de riesgo, especialmente cuando el acto resulta atípico para el perfil del beneficiario.

Dado que se trata de un escenario de alto riesgo, el notario debe aplicar las medidas intensificadas previstas en el artículo 18. Esto implica reforzar la comprobación de la identidad mediante documentos adicionales, realizar verificaciones en fuentes abiertas confiables para descartar riesgos reputacionales y validar de forma objetiva la fuente de riqueza, solicitando documentación que respalde el origen de los bienes y el patrimonio involucrado. Igualmente, deberá asegurar la actualización constante de la información del cliente y formular consultas directas que permitan esclarecer el propósito real de la donación.

Si del análisis se desprenden inconsistencias, falta de respaldo documental o imposibilidad de justificar el origen de los bienes o la causa del acto, el notario podrá abstenerse. Finalmente, si persisten señales de alerta, como la ausencia de relación entre las partes, incongruencia patrimonial o resistencia a aportar información, el notario deberá realizar la presentación de un Reporte de Operación Sospechosa ante la autoridad competente.

MEDIDAS SIMPLIFICADAS

En el ejercicio de la función notarial, es fundamental aplicar un enfoque basado en riesgo que permita ajustar las obligaciones de diligencia según la naturaleza del acto o contrato. En los **supuestos de menor riesgo**, el notario puede simplificar su actuación, sin dejar de cumplir con las obligaciones esenciales de identificación y resguardo documental. (Ver artículo 19 de los Lineamientos para la aplicación del artículo 15 ter).

En estos casos, el punto de partida es el cumplimiento estricto de lo dispuesto en el Código Notarial, Ley N.º 7764, particularmente en materia de identificación de comparecientes. Los artículos 39, 40, 83, 84, 85 y 95 del Código Notarial establecen que el notario debe verificar plenamente la identidad de las personas que intervienen en el acto, asegurándose de que exista correspondencia entre la persona física o jurídica y los documentos presentados. Además, debe conservar y archivar adecuadamente toda la documentación de respaldo.

Ahora bien, se entenderá que una actuación es de menor riesgo cuando así lo indiquen expresamente la ley, sus reglamentos o las disposiciones de la Dirección Nacional de Notariado, en función de sus evaluaciones. Asimismo, **se consideran de menor riesgo aquellos actos o contratos que no impliquen transferencia patrimonial entre las partes y que, además, no encajen dentro de los supuestos de mayor control previstos en el artículo 15 ter de la Ley N.º 7786 y sus reformas.**

Para orientar la aplicación práctica, el notario debe reconocer ciertos escenarios típicos de menor riesgo, que se encuentran contemplados en el artículo 23 del Decreto Ejecutivo N° 41016-MP- MH- MSP-MJP.

Para una correcta aplicación práctica, el notario debe:



1. **Verificar siempre la identidad** de los comparecientes, aunque se trate de un caso de menor riesgo.
2. **Evaluar el contexto del acto o contrato**, asegurándose de que no exista transferencia patrimonial ni elementos inusuales.
3. **Reconocer el tipo de usuario o entidad**, valorando si está sujeta a supervisión o pertenece a categorías de bajo riesgo.
4. **Documentar y archivar adecuadamente**, manteniendo evidencia suficiente para respaldar su actuación.
5. **Aplicar criterio profesional**, un acto catalogado como de bajo riesgo puede requerir mayor análisis si presenta inconsistencias.

La clasificación de menor riesgo no implica ausencia de control, sino una aplicación proporcional de las obligaciones notariales. El notario debe mantenerse diligente, garantizando siempre la identificación de las partes y la trazabilidad documental, pero ajustando la intensidad de sus verificaciones de acuerdo con el nivel de riesgo. Esta práctica no solo asegura el cumplimiento normativo, sino que también fortalece la seguridad jurídica y la prevención de usos indebidos de la función notarial.

ELEMENTOS ADICIONALES PARA TOMAR EN CUENTA

La actuación del notario en materia de debida diligencia exige un ejercicio personal, responsable y cuidadoso de sus funciones, especialmente cuando se presentan situaciones que pueden implicar riesgos legales o la posible vinculación con actividades ilícitas. En este contexto, los artículos 20 y 21 de los lineamientos para la aplicación del artículo 15 ter, delimitan dos escenarios fundamentales que el notario debe saber manejar con criterio técnico, prudencia y estricto apego a la normativa.

En primer lugar, **la prohibición de delegar la debida diligencia** implica que el notario es el único responsable de llevar a cabo todas las verificaciones necesarias en los actos o contratos que autoriza. Esta responsabilidad no puede trasladarse a empleados, asistentes, terceros ni siquiera a otros notarios. En la práctica, esto significa que el notario debe involucrarse directamente en la identificación de las partes, la revisión de la documentación, la comprensión del acto jurídico y la detección de posibles riesgos. Aunque pueda apoyarse en personal administrativo para tareas operativas, la valoración final y el cumplimiento de la debida diligencia recaen exclusivamente en él.

Se establece un elemento organizativo claro: **el notario titular del tomo es quien debe resguardar toda la documentación generada.** Esto implica que, además de su responsabilidad personal, debe garantizar la custodia adecuada de los documentos, asegurando su integridad y disponibilidad ante cualquier requerimiento futuro. Así, la coordinación entre notarios no elimina la responsabilidad individual, sino que la complementa con un deber adicional de resguardo documental.



Por otro lado, el artículo 21 introduce una excepción que requiere un manejo particularmente delicado. **Se trata de aquellos casos en los que el notario desarrolla una sospecha razonable de que el servicio solicitado podría estar vinculado con actividades como el lavado de dinero, el financiamiento del terrorismo o la proliferación de armas.** En este escenario, si el notario considera que continuar solicitando información o documentación podría alertar al cliente y poner en riesgo una eventual investigación, se le permite detener el proceso de debida diligencia.

La aplicación de esta excepción debe realizarse con especial cautela y criterio profesional. El notario deberá evitar actuaciones, consultas o requerimientos que puedan alertar al cliente o generar sospechas sobre el análisis que se está efectuando. En estos casos, la gestión deberá suspenderse o interrumpirse de forma prudente y justificada, sin revelar las razones que motivan dicha decisión. Posteriormente, el notario deberá actuar conforme a lo dispuesto en los artículos 6 y 36 del Código Notarial.

De forma inmediata, el notario debe remitir un Reporte de Operación Sospechosa a la Unidad de Inteligencia Financiera⁵. Este reporte⁶ constituye un deber legal y debe elaborarse con la mayor precisión posible, incluyendo todos los elementos relevantes que fundamentan la sospecha. Sin embargo, este proceso debe mantenerse en la más estricta confidencialidad. En ninguna circunstancia se debe informar al cliente que su operación ha sido considerada sospechosa ni que se ha enviado un reporte a las autoridades. Esta prohibición de alertar al cliente es esencial, ya que su incumplimiento podría frustrar investigaciones o permitir la continuidad de actividades ilícitas.

En la relación con el cliente, el notario debe manejar la situación con profesionalismo y neutralidad, utilizando argumentos generales para justificar la imposibilidad de continuar con el trámite, sin entrar en detalles ni emitir juicios. La prudencia en la comunicación es tan importante como la decisión de abstenerse de actuar.

En conjunto, ambos artículos reflejan dos principios rectores del ejercicio notarial en este ámbito: por un lado, la indelegabilidad de la función de control y verificación, que garantiza la autenticidad y legalidad de los actos; y por otro, la obligación de actuar con discreción y eficacia frente a indicios de actividad ilícita, priorizando la prevención y la colaboración con las autoridades competentes. La correcta aplicación de estas disposiciones permite al notario cumplir su función no solo como fedatario público, sino también como un actor clave en la protección del orden jurídico y económico.

⁵ De ahí la importancia de estar debidamente inscrito en la plataforma UIF-REPORTES. En caso de que aún no haya realizado este trámite, puede apoyarse en el siguiente recurso didáctico preparado para tal fin: [Complete el proceso de inscripción a la plataforma UIF-Reportes | Dirección Nacional de Notariado](#)

⁶ Esta obligación se mantiene incluso si las partes desisten del otorgamiento, reportándose como un intento de operación.

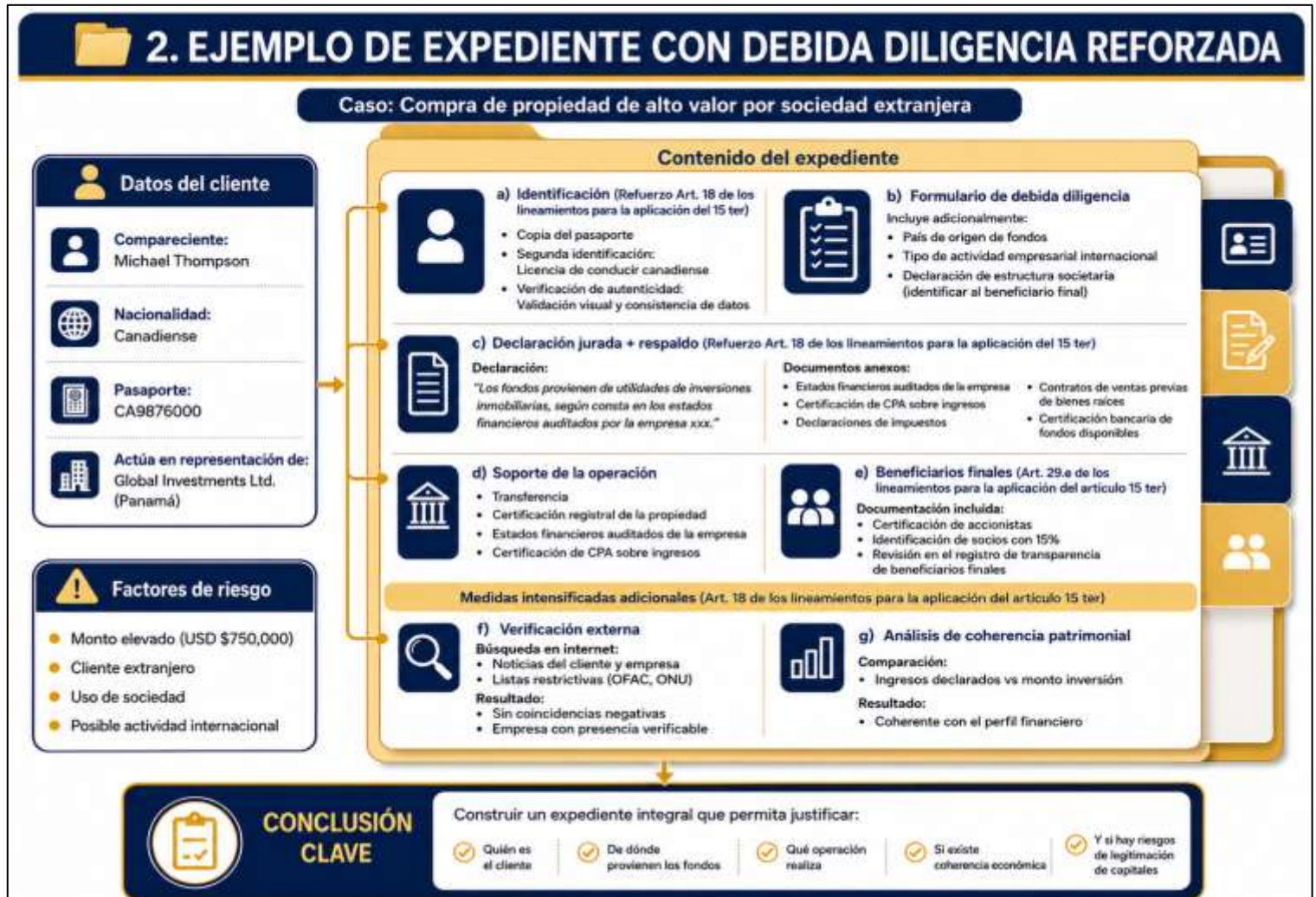


EJEMPLO DE COMO DOCUMENTAR LA DEBIDA DILIGENCIA SIMPLIFICADA EN EL EXPEDIENTE DEL CLIENTE





EJEMPLO DE COMO DOCUMENTAR LA DEBIDA DILIGENCIA REFORZADA EN EL EXPEDIENTE DEL CLIENTE





DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

Se invita a los notarios públicos a revisar el material disponible en las páginas de la Unidad de Prevención y de la Unidad de Inteligencia Financiera. Dicha documentación contiene información complementaria que permitirá fortalecer y ampliar sus conocimientos sobre la correcta aplicación de la debida diligencia y la importancia sobre la claridad del origen de los fondos.

Compilado de Tipologías 2026 Unidad de Inteligencia Financiera, enlace: https://icd.go.cr/portalicd/images/docs/uif/doc_interes/acerca_uif/COMPILADO2026.pdf
Guía corta de la debida diligencia para APNFD y notarios, enlace: https://www.icd.go.cr/portalicd/images/docs/uif/doc_interes/acerca_uif/3.pdf
Guías Unidad de Prevención, enlace: https://www.dnn.go.cr/servicios-dnn/guias-y-normativa-relevante-alacftp
Guías UIF, enlace: https://www.icd.go.cr/portalicd/index.php/uif-guias
Nota técnica informativa: Importancia y claridad en el origen de los fondos, emitida por el ICD, enlace: https://www.icd.go.cr/portalicd/images/docs/uif/doc_interes/acerca_uif/NOTA9.pdf