



Preguntas orientadoras sobre Lineamientos para la aplicación del artículo 15 ter de la Ley 7786 y sus reformas

I. ASPECTOS GENERALES DEL RIESGO

1. ¿Cuál es el objetivo principal de estos Lineamientos?

Su objetivo es establecer las medidas de prevención que deben aplicar los notarios públicos para evitar que la función notarial sea utilizada para actividades de legitimación de capitales, financiamiento al terrorismo o financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva (ALA/CFT/CFP).

2. ¿Qué es el Enfoque Basado en Riesgo (EBR)?

Es una metodología que permite ajustar las medidas de control y prevención según el nivel de riesgo que represente cada cliente, operación o servicio notarial. Los recursos deben concentrarse en los riesgos más significativos.

3. ¿Todo notario debe realizar una autoevaluación de riesgos?

Sí. Cada notario debe realizar una autoevaluación de los riesgos específicos de su oficina, considerando factores como el perfil de sus clientes, los servicios notariales que presta y la zona geográfica en la que ejerce su actividad profesional.

La autoevaluación debe documentarse, mantenerse actualizada y revisarse periódicamente, como parte del sistema de gestión de riesgos de la oficina notarial. Además, debe estar disponible para los procesos de supervisión correspondientes.

RECUERDE: Para facilitar su cumplimiento, la Dirección Nacional de Notariado pondrá a disposición del notariado una herramienta práctica y de fácil utilización que permitirá efectuar esta autoevaluación de manera sencilla, uniforme y conforme a los requerimientos establecidos en los Lineamientos.

4. ¿Debo realizar una autoevaluación de riesgos aunque sea un notario con pocos clientes o una oficina pequeña?

Sí. Todos los notarios sujetos a estos Lineamientos deben realizar una autoevaluación de riesgos. No obstante, el análisis debe ser proporcional a la naturaleza, tamaño y características de su actividad profesional, por lo que puede realizarse de forma simplificada utilizando las herramientas que facilite la DNN.



5. ¿Qué es la debida diligencia?

Es el conjunto de acciones destinadas a identificar, verificar y documentar la información de clientes y comparecientes para prevenir riesgos de lavado de activos, financiamiento al terrorismo y proliferación de armas de destrucción masiva, conforme a los alcances de la Ley 7786 y sus reformas.

Estas obligaciones son compatibles pero a la vez amplían las actividades pre, durante y post escriturarias que ejerce el notario conforme al Código Notarial Ley N.º 7764, en los casos que resulta aplicable.

Puede encontrar información y recursos adicionales para la debida diligencia en nuestro sitio web institucional: <https://www.dnn.go.cr/servicios-dnn/recursos-para-ddc-notarial>

6. ¿En qué casos resulta aplicable la debida diligencia?

El notario público debe aplicar las medidas de debida diligencia para los actos o contratos previstos en los acápites i, ii e iii del párrafo tercero del artículo 15 ter de la Ley N.º 7786 y sus reformas, concretamente:

- i. La compra y venta de bienes inmuebles.
- ii. La administración del dinero, las cuentas bancarias, los ahorros, los valores u otros activos del cliente.
- iii. La operación, la administración de la compra y la venta de personas jurídicas u otras estructuras jurídicas.

7. ¿Cuándo debe aplicarse la debida diligencia?

- Al iniciar una relación profesional habitual.
- En actos ocasionales que involucren movimientos de fondos.
- Cuando exista sospecha de actividades ilícitas, sin importar el monto involucrado.

8. ¿Puede el notario delegar la debida diligencia en otro profesional?

No. Los Lineamientos prohíben expresamente delegar las diligencias de debida diligencia en terceros, incluso si también son notarios.

9. ¿Qué es la debida diligencia reforzada?

Es un conjunto de medidas adicionales que debe aplicar el notario cuando identifica una operación, cliente o situación de mayor riesgo. Entre otras acciones, puede implicar solicitar documentación adicional, verificar con mayor profundidad el origen de la riqueza, actualizar información con mayor frecuencia y realizar controles complementarios para comprender adecuadamente la operación.

II. ORIGEN DE FONDOS

1. ¿Cuándo se debe identificar el origen de los fondos?

Cuando le sea rogado al notario el otorgamiento de cualquier tipo de acto o contrato que implique movimiento de fondos, independientemente del medio de pago utilizado. El notario debe dejar constancia de la procedencia de los recursos y conservar respaldo documental.



RECUERDE: Debe tenerse presente que esta obligación y la consecuente declaración jurada se aplican para todo acto o contrato donde medie pago entre partes que supere el umbral establecido, no está limitado a las actividades descritas en los acápite i, ii e iii del párrafo tercero del artículo 15 ter de la Ley N.º 7786.

2. ¿Cuándo es obligatoria una declaración jurada sobre el origen de los fondos?

De acuerdo con el párrafo segundo del artículo 15 ter de la Ley 7786 y los Lineamientos para la aplicación del artículo 15 ter actualmente vigentes (a partir de julio de 2026), es obligatoria la declaración:

- A) En **todo acto o contrato** realizado ante notario público **en el que medien pagos** entre partes.
- B) Cuando el monto total 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.
- C) Lo anterior aplica indistintamente de que el pago sea único o acumulado (es decir, en tractos), y se haya realizado con antelación, durante la formalización o pactado a futuro.

Quedan excluidos del requisito de declaración jurada los actos y contratos que formalicen operaciones de las entidades supervisadas bajo los alcances del artículo 14 de la Ley 7786, salvo por la porción de los fondos que no provenga directamente de dichas instituciones.

RECUERDE: los comparecientes deberán señalar, bajo fe de juramento el monto, la forma y el medio de pago del negocio o contrato, así como de los impuestos, los timbres, las tasas, el origen de los recursos y demás contribuciones, según cada caso. Deberá 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

3. ¿Qué ocurre si la declaración de origen de fondos no parece razonable?

El notario debe solicitar documentación adicional que respalde la procedencia de los fondos, como estados de cuenta, contratos, herencias, certificaciones de ingresos u otros documentos pertinentes.

4. ¿Qué ocurre si el cliente se niega a proporcionar la información o documentación requerida?

La negativa a suministrar información, la entrega de documentación poco confiable o el desistimiento de una operación después de que se solicitan requisitos de debida diligencia pueden constituir señales de alerta que el notario debe valorar conforme a la normativa vigente y, cuando corresponda, reportar por los canales establecidos.

III. CLIENTES, BENEFICIARIOS FINALES Y EXPEDIENTES

1. ¿Qué debo entender por cliente?



El término “cliente” proviene de los estándares internacionales y fue adoptado por la legislación nuestra, por ser la forma más general para referirse a quien solicita, utiliza, consume o comparece en las distintas gamas de bienes o servicios sujetos a regulación.

Para el caso del servicio público notarial, entendemos por “cliente” tanto al rogante que solicita la intervención al notario, como a quien comparece a suscribir la escritura, de forma habitual u ocasional, por nombre propio, por nombre y cuenta de terceros, o como representante de entidades o estructuras jurídicas, tal y como lo definen los Lineamientos vigentes (artículos 3.4. y 3.5).

2. ¿Todos los clientes requieren el mismo nivel de revisión?

No. Los Lineamientos establecen un Enfoque Basado en Riesgo, lo que significa que las medidas de control deben ajustarse según el nivel de riesgo que presente cada cliente, acto o contrato. En algunos casos bastarán medidas ordinarias, mientras que en situaciones de mayor riesgo deberán aplicarse medidas reforzadas de debida diligencia.

3. ¿Qué es un beneficiario final?

Es la persona física que finalmente posee, controla o se beneficia de una persona o estructura jurídica, ya sea de forma directa o indirecta. Su identificación permite conocer quién ejerce el control efectivo de una entidad o quién obtiene el beneficio final de una operación.

4. ¿Qué debe hacer el notario cuando interviene una persona jurídica?

Además de identificar y verificar a su representante legal, el notario debe realizar medidas razonables para identificar al beneficiario final de la entidad, verificar la vigencia de la representación y comprobar el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con el Registro de Transparencia y Beneficiarios Finales cuando corresponda.

5. ¿Qué sucede si una persona jurídica aparece como incumplidora en el Registro de Transparencia y Beneficiarios Finales?

El notario debe advertir expresamente esa condición en el instrumento público. Asimismo, cuando la normativa aplicable exija que la entidad se encuentre al día con esta obligación, deberá abstenerse de autorizar el acto o contrato respectivo.

6. ¿Qué información debe contener el expediente del cliente?

De acuerdo con los Lineamientos vigentes (art. 29), el expediente debe contener mínimo:

- Copia de los documentos de identificación.
- Formularios de debida diligencia.
- Declaraciones de origen de fondos.
- Documentos relacionados con transacciones realizadas.
- La información necesaria para acreditar la identidad de los beneficiarios finales de las estructuras jurídicas.

7. ¿Durante cuánto tiempo deben conservarse los expedientes de clientes?

Por un plazo mínimo de cinco años contados desde el último acto o contrato realizado con el cliente.



8. ¿El expediente del cliente sustituye el archivo de referencias notarial?

No. El expediente del cliente es un registro independiente que tiene como finalidad respaldar el cumplimiento de las obligaciones de debida diligencia. Su existencia no sustituye ni elimina las demás obligaciones documentales y de conservación derivadas del Código Notarial y de la normativa aplicable.

IV. CONTROLES ESPECIALES

1. ¿Qué es una Persona Expuesta Políticamente (PEP)?

Es una persona que desempeña o ha desempeñado funciones públicas relevantes, así como determinados familiares y asociados cercanos definidos por la normativa.

2. ¿Qué obligaciones especiales existen cuando interviene una PEP?

El notario debe aplicar debida diligencia reforzada, verificar el origen de los fondos y documentar adecuadamente la información obtenida.

3. ¿Qué obligaciones especiales existen cuando intervienen activos virtuales?

Las operaciones que involucren activos virtuales, como criptomonedas u otros bienes digitales, se consideran de mayor riesgo y requieren debida diligencia reforzada. El notario debe procurar que exista información suficiente para identificar a las partes involucradas, documentar la trazabilidad de la operación y conservar los respaldos correspondientes.

4. ¿Qué debe hacer el notario si no existe claridad sobre el origen o la titularidad de los activos virtuales?

Si no es posible determinar adecuadamente la titularidad, forma de custodia u origen de los activos virtuales involucrados en una operación, el notario debe abstenerse de autorizar el acto y realizar el reporte correspondiente a las autoridades competentes conforme a la normativa aplicable.

5. ¿Qué listas internacionales deben consultarse en operaciones con componentes internacionales o factores de riesgo?

Según corresponda, el notario debe verificar la información disponible en los listados de jurisdicciones de riesgo del GAFI, las listas de sanciones de la Organización de las Naciones Unidas y las alertas emitidas por la Oficina de Control de Activos Extranjeros de los Estados Unidos (OFAC).

6. ¿Qué debe hacer el notario cuando intervienen personas o fondos provenientes de jurisdicciones de riesgo?

Debe consultar listas internacionales como las del GAFI, ONU y OFAC, aplicar medidas reforzadas y, en ciertos casos, presentar un ROS ante la UIF.

REPORTE DE OPERACIONES SOSPECHOSAS (ROS)



7. ¿Es obligatorio inscribirse en la plataforma UIF Reportes?

Sí. El registro en la plataforma oficial de la UIF es obligatorio por cuanto da acceso al sistema que permite a todo notario habilitado presentar Reportes de Operación Sospechosa (ROS) de forma directa ante la Unidad de Inteligencia, como lo exige nuestra legislación. La inscripción constituye un requisito esencial para el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley N.º 7786 y en los Lineamientos vigentes. La falta de registro puede impedir el cumplimiento oportuno de los deberes de reporte y dar lugar a las consecuencias previstas en la normativa aplicable.

8. ¿Qué debe hacer un notario si sospecha que una operación está vinculada con lavado de dinero?

Debe analizar la situación conforme a la normativa aplicable y, cuando corresponda, presentar un Reporte de Operación Sospechosa (ROS) ante la UIF, sin informar al cliente sobre dicha situación, observando además los deberes previstos en el Código Notarial.

9. ¿Qué situaciones constituyen señales de alerta?

Entre otras:

- Uso de fondos de origen dudoso.
- Estructuras jurídicas innecesariamente complejas.
- Negativa del cliente a proporcionar información.
- Operaciones incompatibles con el perfil económico declarado.

10. ¿Puede el notario informar al cliente que presentó un ROS?

No. Está expresamente prohibido revelar al cliente o a terceros la existencia de un Reporte de Operación Sospechosa.

11. ¿Puedo ser sancionado por presentar un ROS de buena fe?

No. La presentación de un Reporte de Operación Sospechosa realizada de buena fe y conforme a la normativa no constituye una violación al secreto profesional y no genera responsabilidad administrativa, civil o penal para el notario.

V. SUPERVISIÓN, CUMPLIMIENTO Y SANCIONES

1. ¿Cuál es una de las principales novedades de estos Lineamientos?

La adopción formal de un modelo de supervisión y cumplimiento basado en riesgos, la obligación de autoevaluación de riesgos del notario, el fortalecimiento de controles sobre beneficiarios finales, activos virtuales, PEP y jurisdicciones de alto riesgo.

2. ¿Cómo fiscalizará la DNN el cumplimiento de estos Lineamientos?

Mediante supervisiones presenciales (in situ), revisiones a distancia (extra situ), análisis documental y controles basados en el perfil de riesgo de cada notario.

3. ¿Qué consecuencias puede tener el incumplimiento de estos Lineamientos?

La DNN puede aplicar las sanciones previstas en el artículo 81 de la Ley 7786, sin perjuicio de eventuales responsabilidades civiles, penales o disciplinarias.



4. ¿Existen personas o actuaciones notariales excluidas de algunas de estas obligaciones?

Sí. Tanto la Ley N.º 7786 como los Lineamientos contemplan ciertos supuestos de exclusión, entre ellos los notarios que ejercen exclusivamente para instituciones del Estado, los funcionarios consulares en el ejercicio de funciones notariales en el extranjero y determinadas operaciones formalizadas para entidades sujetas a supervisión financiera, según las condiciones establecidas en la normativa aplicable. En estos casos, el notario deberá verificar que se cumplen los requisitos previstos para la exclusión correspondiente.

VI. CAPACITACIÓN Y APOYO INSTITUCIONAL

1. ¿Cuál es la recomendación práctica más importante para los notarios?

Mantener expedientes completos y actualizados, documentar adecuadamente la debida diligencia, conocer el perfil del cliente y reportar oportunamente cualquier operación sospechosa.

2. ¿Debo participar en las capacitaciones y revisar los materiales emitidos por la DNN?

Sí. Se recomienda a los notarios mantenerse atentos y participar en las capacitaciones, guías, manuales, alertas y demás materiales que emita la Dirección Nacional de Notariado (DNN), ya que estas herramientas facilitan el cumplimiento de las obligaciones en materia de prevención de legitimación de capitales y contribuyen al fortalecimiento de la práctica notarial.

3. ¿Qué ventajas tiene participar en las capacitaciones y utilizar las guías emitidas por la DNN?

Las capacitaciones, guías, alertas y demás materiales emitidos por la DNN permiten fortalecer los conocimientos del notariado en materia de prevención de legitimación de capitales. Además, la participación comprobada en estas actividades y el uso de las herramientas institucionales podrán ser considerados como elementos que evidencian compromiso con el cumplimiento de las obligaciones establecidas en los Lineamientos.