



DIRECCIÓN NACIONAL
DE NOTARIADO

GOBIERNO
DE COSTA RICA

GUÍA DE BUENAS PRÁCTICAS PARA EL NOTARIADO COSTARRICENSE

CUMPLIMIENTO DE LA LEY 7786

IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE
EXPEDIENTE DEL CLIENTE

2026



TABLA DE CONTENIDO

Presentación.....	2
Beneficiario final.....	5
Persona expuestas políticamente (pep's).....	8
Expediente del cliente.....	14
Documentación complementaria.....	16

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 la legitimación de capitales, financiamiento al terrorismo y proliferación 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.

OBJETIVO GENERAL

Establecer los lineamientos y procedimientos de debida diligencia que debe aplicar el notario público en la identificación, verificación y conservación de información de clientes, comparecientes, estructuras jurídicas y beneficiarios finales, con el fin de garantizar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley N.º 7786, el Código Notarial y la normativa aplicable en materia de prevención de legitimación de capitales, financiamiento al terrorismo y transparencia.



ALCANCE DE LA GUÍA

La presente guía es de aplicación para todos los notarios públicos que intervengan en los actos y contratos establecidos en el artículo 15 ter de la Ley N.º 7786. Comprende los procedimientos de identificación y verificación de clientes y comparecientes, la verificación de mandatos y representaciones, la identificación de estructuras jurídicas y beneficiarios finales, la conformación y conservación de expedientes, así como la implementación de controles y medidas reforzadas para Personas Expuestas Políticamente (PEP).

Asimismo, esta guía establece los requisitos mínimos de documentación, resguardo y conservación de registros físicos o digitales, con el propósito de asegurar el cumplimiento normativo, la transparencia y la debida diligencia en la función notarial.

PROCESO DE IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE (Artículos al 23 al 26 de los Lineamientos para la aplicación del artículo 15 TER de la Ley 7786).

En los actos notariales relacionados con compraventa de bienes inmuebles, administración de activos o participación en operaciones de personas jurídicas, el notario público debe realizar la identificación, verificación y conservación documental.

En la práctica, el notario debe verificar cuidadosamente la identidad y capacidad de quienes comparecen, comprobar la vigencia de los poderes, corroborar la autenticidad de documentos extranjeros y conservar respaldo físico o digital de toda la documentación recabada.

Asimismo, toda escritura debe contener información completa de las partes: nombre, identificación, estado civil, profesión, domicilio y demás calidades exigidas por ley. Cuando una persona actúe en representación de otra, el notario debe dejar constancia expresa de la personería vigente y del documento en que consta el poder.

En el caso de extranjeros, existe un deber especial de diligencia para verificar autenticidad de pasaportes, poderes y documentos emitidos fuera del país.

Aplicación práctica notarial

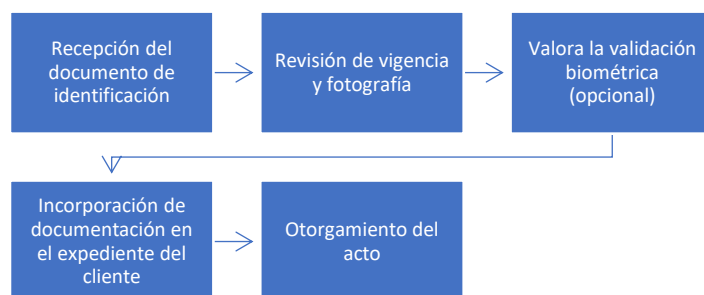
Artículo	Obligación del notario	Aplicación práctica
Art. 23 de los Lineamientos para la aplicación del artículo 15 ter	Cumplir deberes notariales y conservar documentación física o digital.	Guardar copias de cédulas de identidad, documentos de identidad, personerías, certificaciones, poderes y respaldos de la transacción.
Art. 39 Código Notarial	Identificar plenamente a los comparecientes.	Verificar identidad mediante cédula de identidad, DIMEX, pasaporte o documento de identidad y dejar copia en el expediente del cliente. De igual forma, deberá realizarse la revisión de los listados de Personas Expuestas Políticamente (PEPS) disponibles en la plataforma UIF-REPORTES.



Art. 83 Código Notarial	Incluir calidades completas de las partes.	Consignar nombre, estado civil (número de nupcias), profesión, domicilio, nacionalidad y documento de documento de identificación.
Art. 84 Código Notarial	Verificar representación y personería.	Revisar poderes, personerías jurídicas y vigencia antes de autorizar el acto.
Art. 85 Código Notarial	Identificar correctamente a extranjeros.	Validar autenticidad de pasaporte o documentos extranjeros; indicar nacionalidad. A su vez, revisar los listados internacionales, disponibles en este enlace: https://www.dnn.go.cr/servicios-dnn/alertas-internacionales
Art. 95 Código Notarial	Presunción de correcta identificación.	El notario responde por haber verificado identidad y capacidad legal de intervinientes.

“El notario no solo da fe del acto, sino que debe verificar identidad, representación y legalidad de quienes intervienen, conservando respaldo documental suficiente para garantizar seguridad jurídica y prevención de riesgos.”

El notario público debe identificar al compareciente utilizando documentos legalmente admisibles y vigentes. Si el documento no permite identificar claramente al portador, deberá utilizarse otro medio legalmente válido o excusarse del otorgamiento¹. Para ello seguirá esta hoja de ruta:



Identificación y verificación

El notario tiene el deber de asegurarse, sin duda alguna, de la verdadera identidad de la persona que comparece a otorgar un acto o contrato. Para ello, debe utilizar documentos de identificación válidos, vigentes.

Tipo de compareciente	Documento principal	Verificación adicional	Acción recomendada
Persona física nacional	Cédula vigente	Validación biométrica (opcional)	Guardar comprobante y copia del documento
Extranjero en tránsito o no residente	Pasaporte vigente	Visado o documento complementario	Verificar consistencia

¹ Artículo 36 Código Notarial: Los notarios actuarán a solicitud de parte interesada, salvo disposición legal en contrario. Deben excusarse de prestar el servicio cuando, bajo su responsabilidad, estimen que la actuación es ilegítima o ineficaz de conformidad con el ordenamiento jurídico **o cuando los interesados no se identifiquen adecuadamente.**



Extranjero residente o refugiado	Documento de identidad de acuerdo con los documentos aprobados por Migración ²	Pasaporte u otro documento	Confirmar vigencia
----------------------------------	---	----------------------------	--------------------

Cuando una persona comparece mediante poder o mandato, el notario debe reforzar la diligencia y revisar tanto la identidad del apoderado como la validez del mandato.

Elemento por verificar	Aspectos prácticos	Señales de alerta	Conservación documental
Identidad del poderdante	Comprobar datos y capacidad legal.	Documento vencido o deteriorado.	El notario debe conservar copia física o digital de toda la documentación utilizada durante el proceso. Expediente recomendado: Copia del documento de identificación, resultado biométrico (en caso de contar con este mecanismo), copia del mandato ³ .
Validez del mandato	Confirmar autenticidad y formalidades. Notas marginales o modificaciones. Que el notario estuviera habilitado.	Firmas inconsistentes.	
Vigencia	Firma y autorización del notario. Revisar que no esté revocado.	Inconsistencias en nombres o números de identificación.	
Facultades suficientes	Verificar que autoriza el acto específico	Poder sin facultades suficientes.	
“Toda identidad debe verificarse y toda verificación debe documentarse.”			

BENEFICIARIO FINAL (Artículo 27 de los Lineamientos para la aplicación del artículo 15 TER de la Ley 7786).

El beneficiario final⁴ se define como la persona física que finalmente posee, controla o se beneficie por cualquier medio, directa o indirectamente, de una persona o estructura jurídicas; además, quien ejerce la propiedad y el control efectivo final. El notario debe tener conocimiento y aplicar los mecanismos previstos para determinar a los beneficiarios finales, conforme a lo dispuesto en el Reglamento del Registro de Transparencia y Beneficiarios Finales (RTBF).

¿Cómo puede el notario verificar quién es el beneficiario final?

Primero, es determinante que el notario tenga claro qué es lo que está buscando. En este caso, como lo requerido es determinar al beneficiario final, se determinará primero a partir de lo que establece la normativa⁵, por lo cual se entenderá como BF:

- Las personas físicas que tengan participación sustantiva (igual o superior al 15%) en el capital social de la persona jurídica, a través de un control directo o indirecto.
- Las personas físicas que ejerzan una influencia sustantiva o control sobre la persona jurídica, ya sea a través de participaciones que cuenten con la mayoría de los derechos de voto, o por otros medios, de manera que:
 - Tengan el derecho a designar o cesar a la mayor parte de los órganos de administración, dirección o supervisión.

² <https://migracion.go.cr/wp-content/uploads/2026/04/CIRCULAR-ACTUALIZACION-DOCUMENTOS-A-PERSONAS-EXTRANJERAS-26-MAR-2026-firmado.pdf>

³ Debe conservar el testimonio original en el caso de un poder especial.

⁴ Según el Reglamento del registro de transparencia y beneficiarios finales N° 44390-H.

⁵ Según el Reglamento del registro de transparencia y beneficiarios finales N° 44390-H.



- Posean el control o supervisión sobre la persona jurídica en virtud de sus estatutos.
- Tengan control por cualquier otro mecanismo no contemplado anteriormente.

c) En última instancia y de manera excepcional, sino se logra identificar a ninguna persona física a través de los incisos que anteceden; el beneficiario final será quien tenga un puesto directivo o administrativo superior o ejerza la representación de la entidad; y en el caso de entidades domiciliadas en el extranjero, de manera excepcional, se presumirá que el beneficiario final es el administrador en Costa Rica.

¿Cómo proceder?

Es necesario una debida documentación de este proceso de identificación del beneficiario final, pero debe hacerse mediante un ejercicio comprensivo de los medios y fuentes de información objetiva que se encuentre a disposición del profesional, ya sea que la aporte la parte interesada, o que pueda ser procurada de fuentes oficiales, de forma que se usen medios que realmente puedan estar al alcance del notario.

En ese sentido, el notario puede agotar las siguientes diligencias:

- Verificar que la persona jurídica que vaya a ser parte del acto o contrato **se encuentre al día en su declaración ante el RTBF**. Si dicha estructura jurídica se encuentra al día, el notario puede solicitar al rogante que le brinde o descargue resumen completo de la última declaración presentada ante el RTBF (dicho documento no es de consulta pública, y solo el declarante lo puede obtener, por ende, es un documento que únicamente la parte puede facilitar al notario).
- **Solicitar los libros legales y los registros de accionistas o cuotistas** de la entidad jurídica.
- Obtener certificación de la personería jurídica completa y vigente, además la información sobre la conformación de la sociedad ante el Registro Nacional, donde consta como es requisito, cual fue la conformación inicial del capital accionario (y sus modificaciones).
- Entrevistar a la parte que comparece en calidad de mandatario de la estructura jurídica, respecto a la distribución del capital de la entidad que representa (obtener información vía declarativa es complementario, pero puede brindarle al notario datos valiosos para comprender la estructura societaria).
- Si aparecen otras estructuras jurídicas que posean una participación sustantiva del capital accionario (igual o superior al 15%), replicar los anteriores pasos respecto de esta otra estructura, y sucesivamente hasta delimitar la última persona física como beneficiario final.

En el mejor escenario, el notario encontrará conformidad entre el RTBF que le brinde el usuario, los datos que consten en registro nacional, contra los libros legales y los registros de accionistas o cuotistas, y podrá sin dificultad determinar el beneficiario final.

Debe tenerse en cuenta que, si la entidad jurídica está morosa en el impuesto a las personas jurídicas, habría un impedimento legal objetivo que impide al notario completar adecuadamente



su estudio, lo prudente es instar a la parte que ponga al día ese impuesto a fin de poder realizar los estudios completos.

Si de todo el estudio no se identifica de manera convincente un beneficiario final, por disposición normativa se tendrá como beneficiario final a la persona que ocupe el puesto directivo superior de la persona jurídica que hace la declaración. En este escenario es recomendable valorar si procede efectuar un reporte de operación sospechosa, sobre todo si la parte interesada se muestra poco colaboradora u obstaculiza la obtención de la información que permita establecer con certeza quienes son los beneficiarios finales.

RECUERDE: En todo caso, los notarios públicos cuando emitan documentos a los sujetos obligados deben verificar la lista de incumplidores y en caso de estar incluido debe consignarlo en el documento (artículos 26 y 34 del Decreto Ejecutivo 44390-H y el artículo 84 bis de la Ley 9416).

Ejemplos de implementación del beneficiario final

Caso 1: Supóngase que la **sociedad A.** comparece ante un notario para formalizar la adquisición de un bien inmueble de alto valor. Durante el proceso de debida diligencia, el notario solicita la documentación necesaria para determinar quiénes son las personas físicas que califican como beneficiarios finales de la estructura jurídica que interviene en el acto.

De la revisión de los libros legales, el registro de accionistas y la información aportada por la parte interesada, se determina que el capital social de A. está distribuido de la siguiente forma: un 80% pertenece a la **sociedad B.** y un 20% pertenece a una persona física. En consecuencia, esta última puede ser identificada como beneficiaria final al mantener una participación directa superior al porcentaje establecido por la normativa aplicable.

Sin embargo, el análisis no concluye ahí, dado que el accionista mayoritario de A. es otra persona jurídica. Por ello, el notario procede a examinar la composición accionaria de B., para lo cual revisa la documentación societaria correspondiente, la información registral disponible y los datos suministrados por los comparecientes. Como resultado, verifica que el capital social de B. pertenece en un 60% a una persona física y en un 40% a otra persona física.

A partir de esta información, el notario puede establecer que ambas personas físicas ejercen un control indirecto sobre A., mediante su participación en B, y que dicho control supera el umbral de participación sustantiva previsto por la normativa. En consecuencia, estas personas también califican como beneficiarios finales de la estructura jurídica analizada.

La determinación anterior no se fundamenta en una única fuente de información, sino en la coincidencia de los datos obtenidos de distintas diligencias realizadas por el notario, entre ellas la revisión de la declaración presentada ante el Registro de Transparencia y Beneficiarios Finales (RTBF), el examen de los libros legales y registros de accionistas, la obtención de certificaciones



registrales y la entrevista efectuada a la persona que comparece en representación de la sociedad.

Caso 2: Supóngase que la **sociedad B**, constituida recientemente y con un capital social pequeño, comparece ante un notario para formalizar una operación de cuantía significativa. Durante el proceso de debida diligencia, el notario revisa la declaración presentada ante el Registro de Transparencia y Beneficiarios Finales (RTBF), los libros legales y el registro de accionistas de la sociedad, logrando identificar que las **personas físicas A, C y D** ostentan la condición de beneficiarios finales al mantener, de forma directa o indirecta, una participación sustantiva en la entidad.

No obstante, al analizar las características de la operación, el notario observa que el monto involucrado resulta considerablemente superior al capital social registrado por la **sociedad B** y al tiempo de existencia de la sociedad. Si bien estas circunstancias no implican por sí mismas la existencia de una irregularidad, sí justifican una revisión más profunda de la operación y de los recursos que serán utilizados para ejecutarla.

En el curso de las diligencias, se informa que los fondos provienen de aportes extraordinarios efectuados por los beneficiarios finales identificados. Ante ello, el notario solicita documentación que permita verificar la trazabilidad y procedencia de dichos recursos, así como su relación con **las personas físicas A, C y D**, quienes son las que en última instancia ejercen la propiedad o el control de la estructura jurídica.

Para respaldar la operación, la parte interesada aporta documentación complementaria, tal como contratos de préstamo, certificaciones bancarias, estados de cuenta, acuerdos societarios relativos a aportes de capital y un informe de atestiguamiento emitido por un contador público autorizado, mediante el cual se documenta el origen de los fondos y su vinculación con los beneficiarios finales previamente identificados.

En este supuesto, la identificación del beneficiario final no se limita a establecer quiénes son las personas físicas que poseen o controlan la **sociedad B**, sino que permite además comprender quiénes son las personas que, en última instancia, aportan los recursos que hacen posible la operación. La concordancia entre la información obtenida de los registros societarios, la declaración del RTBF y la documentación financiera aportada proporciona elementos objetivos para que el notario comprenda adecuadamente la estructura de la operación y documente el cumplimiento de sus deberes de debida diligencia.

Por el contrario, si las personas físicas identificadas como beneficiarios finales no logran justificar razonablemente el origen de los recursos utilizados en la operación, o si existe una negativa injustificada a proporcionar la documentación solicitada, el notario deberá valorar los riesgos asociados al caso concreto y determinar si cuenta con información suficiente para continuar con su actuación profesional, de conformidad con los deberes que le impone el ordenamiento jurídico y con lo dispuesto en el artículo 36 del Código Notarial.

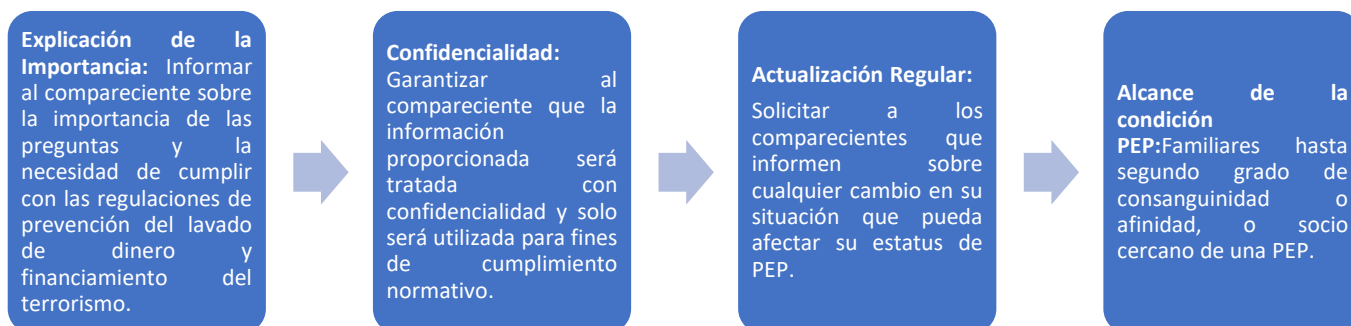
Asimismo, si durante el análisis se presentan señales de alerta, tales como una sociedad de reciente constitución sin actividad económica demostrable, beneficiarios finales sin capacidad económica aparente para respaldar la operación, adquisiciones de elevado valor sin una justificación razonable, inconsistencias relevantes en la documentación aportada o dificultades



injustificadas para identificar con claridad a las personas que ejercen la propiedad o el control efectivo de la entidad, el notario deberá profundizar las diligencias de verificación y valorar, de acuerdo con las circunstancias concretas del caso, si concurren elementos que justifiquen la presentación de un Reporte de Operación Sospechosa, conforme a las obligaciones aplicables en materia de prevención de legitimación de capitales, financiamiento al terrorismo y delitos conexos.

PERSONA EXPUESTAS POLÍTICAMENTE (PEP'S) (Artículos 31 a 32 de los Lineamientos para la aplicación del artículo 15 TER de la Ley 7786).

Según el GAFI, una persona expuesta políticamente (PEP) es aquella que ocupa o ha ocupado un cargo de alto rango. Muchas PEP desempeñan puestos que pueden utilizarse indebidamente para el blanqueo de capitales ilícitos u otros delitos subyacentes como la corrupción o el soborno.



Alcance de la condición PEP





Por lo que el notario deberá realizar ciertas acciones⁶, en el caso que se determine que está frente a una persona expuesta políticamente:

- Conocer los cargos sujetos a esta condición⁷.

Diputados de la Asamblea Legislativa, el presidente de la República, los vicepresidentes; los ministros, con cartera o sin ella, o los funcionarios nombrados con ese rango; los viceministros, los magistrados propietarios y suplentes del Poder Judicial y del Tribunal Supremo de Elecciones, el contralor y el subcontralor generales de la República, el defensor y el defensor adjunto de los habitantes, el procurador general y el procurador general adjunto de la República, el fiscal general de la República, los rectores y vicerrectores, el regulador general de la República, los superintendentes de las instituciones públicas y de servicios públicos, así como los respectivos intendentes; el Contador Nacional, el Tesorero Nacional, los oficiales mayores de los ministerios, los presidentes ejecutivos, los regidores propietarios y suplentes, los alcaldes municipales y alcaldes suplentes o vicealcaldes; así como los jefes de misiones diplomáticas. Asimismo, serán considerados personas expuestas políticamente los extranjeros que ocupen o hayan ocupado puestos homólogos a los indicados.

- Consultar la lista oficial de PEPS proporcionada por la UIF, que podrá consultar una vez que este habilitado en la plataforma UIF-REPORTES.
- Preguntar directamente al compareciente sobre su condición o relación con PEPS.
- Cuando el notario público realice actos o contratos frente a una persona PEP, deberá ser más exhaustivo en su investigación y realizar una **debida diligencia reforzada**. Para ello deberá realizar una serie de preguntas más específicas para tener certeza sobre la posible condición de PEP.

Con el objetivo de poder identificar si se está ante una persona expuesta políticamente, el notario puede realizar una serie de preguntas orientativas:

Información Personal y de Identificación	¿Cuál es su nombre completo? ¿Cuál es su número de identificación (documento de identidad)? Consultar los listados PEPS que se encuentran en la plataforma de la UIF.
Información sobre Cargos Públicos *Con la posición y el nivel de influencia que pueda llegar a tener un PEP, normalmente entre más alto el puesto existen más riesgos asociados. Referente al tiempo que la persona ostentó u ostenta en el presente el cargo, si la persona ha mantenido ese cargo por un largo periodo de tiempo se puede tomar más peligroso, esto debido a que se puede obtener más poder e influencia con el tiempo.	¿Ha ocupado u ocupa actualmente algún cargo público de relevancia, ya sea en el ámbito nacional o internacional? ¿Puede especificar el cargo público que ha ocupado u ocupa actualmente? ¿Cuál fue el período en el que ocupó dicho cargo?

⁶ De conformidad con la Guía de la UIF, para mayor detalle puede acceder al siguiente enlace: https://icd.go.cr/portalicd/images/docs/uif/doc_interes/acerca_uif/GUIA1.pdf

⁷ Artículo 22 del decreto ejecutivo número: 36948-MP-SP-JP-H-S. Puede acceder al documento completo en el siguiente enlace: https://pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=71828

⁸ Las preguntas se encuentran en la guía de la UIF.



Relaciones Familiares y Asociados Cercanos * Verificar si mantiene una relación familiar con una PEP hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad, o si es considerada un socio cercano o asociado estrecho de una PEP.	¿Tiene algún familiar cercano (padres, cónyuge, hijos, hermanos) que ocupe o haya ocupado un cargo público relevante? ¿Alguno de sus socios o asociados comerciales cercanos ocupa o ha ocupado un cargo público relevante?
Naturaleza del Cargo	El cargo público ocupado o que ocupa implica responsabilidades de alto nivel en la formulación de políticas, la toma de decisiones, ¿o la administración de recursos públicos? ¿El cargo ocupado incluye funciones en la administración pública, gobierno, organismos internacionales, partidos políticos, o empresas estatales?
Origen de Fondos y Patrimonio * Detallar el origen de los fondos, acreditando la transparencia y legitimidad de su fuente, tales como salarios, actividades económicas lícitas e inversiones debidamente justificadas.	¿Puede proporcionar información sobre la fuente de los fondos y la riqueza que posee o maneja? ¿Los fondos provienen de su salario por un cargo público, inversiones, negocios privados, herencias u otras fuentes?
Actividades y Transacciones Financieras *Sobre el tipo, frecuencia de las transacciones realizadas, si las mismas son constantemente de un alto volumen de dinero o constante, si se pudiese anotar o comprender bien el destino, propósito y justificación del envío de ese dinero, de manera especial si los mismos tienen que ver con compraventa de muebles e inmuebles, inversiones, arte.	¿Realiza o planea realizar transacciones de alto valor o frecuentes? ¿Puede especificar el propósito y la naturaleza de las transacciones que desea realizar?
Historial y antecedentes	Cualquier estudio con relación a su cargo, que se haya visto involucrado en algún caso de corrupción, fraude, en relación con el tiempo laborado en ese puesto, también debe ser indicado si se está bajo algún tipo de investigación o sancionado.
Jurisdicciones * Se tiene que evaluar el país de origen donde tiene el cargo la persona PEP esto a razón de que hay países y nacionalidades con un alto nivel de riesgo en corrupción o que son conocidos por ser paraísos fiscales.	¿Ha tenido o tiene actividades, propiedades o cuentas bancarias en el extranjero? Si es así, ¿en qué países? ¿Algún miembro de su familia o asociado cercano tiene actividades, propiedades o cuentas bancarias en el extranjero? Si es así, ¿en qué países?

Acciones adicionales: Para cumplir con una adecuada debida diligencia frente a una persona expuesta políticamente, el fedatario deberá brindar especial atención en los siguientes supuestos:

Conductas de especial atención para una persona PEP	Acciones por realizar
Transacciones financieras sospechosas, realizadas por medio de transferencias en el extranjero a nombre de un PEP identificado.	1. Pedir información adicional que refuerce la legalidad de la actuación notarial. Ya sea estados de cuenta bancarios, depósitos, que comprueben la trazabilidad del dinero. 2. Si producto de la documentación e información que le remite la persona, detecta inconsistencias o
La inyección de capital en empresas comerciales que dirige el PEP.	
La persona física estaría mostrando comportamientos atípicos y amenazantes.	



Recepción de fondos provenientes del exterior y sin justificación satisfactoria.	suministro incompleto de la información, podrá aplicar el artículo 36 del Código Notarial.
Movilización de altas sumas de dinero.	3. Depende de su juicio intelectual, realizar el acto propuesto y posteriormente realizar el Reporte de Operación Sospechosa, ante la plataforma UIF-Reportes.

Las disposiciones y los controles sobre las personas expuestas políticamente definidas en los términos de la presente ley. Para esta acción se podrá tomar en cuenta el cuestionario que ha establecido la UIF, así como la consulta del listado de PEPS, que se encuentra accesible en la plataforma UIF-Reportes.

Ejemplos de implementación personas políticamente expuestas⁹

Caso 1: Llega una persona a su oficina a realizar un traspaso de un bien inmueble que supera los 10.000\$, cuando se le consulta sus calidades, la persona le indica que se desempeña como vicealcalde de una municipalidad.

En el ejercicio de la función notarial, y como parte de las buenas prácticas en materia de prevención de legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, cuando un cliente ostenta la condición de Persona Expuesta Políticamente (PEP), el notario público debe aplicar una debida diligencia reforzada, de conformidad con lo establecido en el Decreto Ejecutivo N.º 36948-MP-SP-JP-H-S. Para ello, corresponde verificar y confirmar dicha condición mediante la consulta de los listados oficiales disponibles en la plataforma UIF-REPORTES, dejando evidencia documental de esta revisión dentro del expediente del cliente.

Asimismo, el notario deberá solicitar al cliente una declaración jurada sobre el origen de los fondos involucrados en la operación, acompañada de la documentación necesaria que permita establecer una adecuada trazabilidad de los recursos, tales como certificaciones bancarias, estados de cuenta, contratos, constancias de ingresos u otros documentos pertinentes. Toda la información recopilada debe conservarse y archivararse como parte integral del expediente, de manera ordenada y confidencial, constituyendo respaldo suficiente del cumplimiento de las obligaciones de debida diligencia.

En caso de que, producto de la aplicación de la debida diligencia reforzada, se detecten inconsistencias, incongruencias o cualquier señal de alerta relacionada con el origen de los fondos o la naturaleza de la transacción, el notario deberá proceder, de forma confidencial, con la presentación de un Reporte de Operación Sospechosa ante la Unidad de Inteligencia Financiera (UIF), conforme a los procedimientos y disposiciones legales aplicables.

⁹ Referencias en compilado de Tipologías 2024-2025 confeccionado por la Unidad de Inteligencia Financiera.



Caso 2: Una persona expuesta políticamente, intenta constituir un fideicomiso para transferir bienes sin demostrar la fuente de los recursos.

En el ejercicio de la función notarial, se presenta el caso de una Persona Expuesta Políticamente (PEP) que pretende constituir un fideicomiso para transferir determinados bienes, sin lograr demostrar de manera suficiente el origen de los recursos ni la trazabilidad patrimonial vinculada a la operación. Ante este tipo de escenarios, el notario público debe aplicar medidas reforzadas de debida diligencia, en cumplimiento de sus obligaciones legales y éticas en materia de prevención de legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo.

Por tratarse de un cliente categorizado como PEP, el notario deberá realizar una revisión exhaustiva de la operación, solicitando una declaración completa sobre su condición de persona expuesta políticamente y verificando dicha condición mediante los mecanismos oficiales correspondientes. Asimismo, deberá requerir documentación que acredite la propiedad legítima de los bienes que serán transferidos al fideicomiso, así como evidencia suficiente sobre el origen lícito de los fondos y activos involucrados.

Dentro del análisis reforzado, corresponde verificar si los bienes fueron adquiridos recientemente y determinar si existe congruencia entre el valor patrimonial de estos y los ingresos o la actividad económica reportada por el PEP. De igual manera, el notario debe identificar claramente el propósito real del fideicomiso, valorando si existe algún riesgo de ocultamiento patrimonial, simulación o utilización de la figura fiduciaria para encubrir bienes o recursos de origen incierto.

Toda la documentación obtenida y las verificaciones realizadas deben quedar debidamente respaldadas y archivadas en el expediente del cliente, como evidencia del cumplimiento de las obligaciones de debida diligencia reforzada.

En caso de que el cliente no logre acreditar adecuadamente el origen de los fondos, la titularidad legítima de los bienes o la trazabilidad de los recursos, el notario deberá abstenerse de autorizar el fideicomiso, conforme a sus deberes legales, éticos y de prevención de riesgos. Asimismo, si durante el análisis se detectan señales de alerta, tales como incongruencia económica, falta de documentación de respaldo, ausencia de trazabilidad o adquisición reciente de bienes sin justificación razonable, el notario deberá realizar de manera confidencial de un Reporte de Operación Sospechosa ante la Unidad de Inteligencia Financiera.

El notario tiene la obligación de reportar cuando proceda ante la Unidad de Inteligencia Financiera cualquier operación sospechosa, incluyendo también los intentos de realizar transacciones que generen dudas razonables.



EXPEDIENTE DEL CLIENTE (Artículos 28 a 30 de los Lineamientos para la aplicación del artículo 15 TER de la Ley 7786).

La normativa en materia de prevención de legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo establece que el notario público debe mantener un expediente individual por cada cliente, el cual puede organizarse en formato físico, digital o híbrido. Este expediente constituye una herramienta fundamental de respaldo profesional y cumplimiento normativo, ya que permite demostrar de manera clara y documentada quién realizó la operación, cómo se verificó su identidad, cuál fue el origen de los fondos, quién es el beneficiario final y qué diligencias aplicó el notario durante el análisis de la operación.

El expediente del cliente es independiente del archivo de referencias y del protocolo notarial. Esto significa que no sustituye las obligaciones tradicionales del notario respecto de las escrituras y documentos notariales, sino que funciona como un sistema adicional de control y prevención de riesgos. En la práctica, el notario debe manejar dos tipos de archivos: por un lado, el archivo notarial tradicional relacionado con las escrituras, testimonios y referencias; y por otro, el expediente de cumplimiento ALA/CFT/CFP, relacionado con la identificación del cliente, análisis de riesgo, beneficiarios finales, origen de fondos y documentación de respaldo.

La principal finalidad de este expediente es permitir que el notario pueda acreditar, ante una revisión de la Dirección Nacional de Notariado o de la Unidad de Inteligencia Financiera, que actuó con la diligencia requerida por la normativa vigente. Por ello, el expediente debe mantenerse ordenado, actualizado, accesible y de fácil localización.

La normativa exige que los expedientes estén organizados alfabéticamente por el nombre del cliente, se pueden utilizar carpetas digitales uniformes e incorporar índices documentales que faciliten su consulta rápida.

Cada expediente debe contener, como mínimo:

- Copia del documento de identidad vigente del cliente.
- Formularios completos de debida diligencia.
- Copia de Declaraciones juradas sobre origen de fondos.
- Documentación que respalde la procedencia lícita de los recursos.
- Copias de comprobantes relacionados con las operaciones realizadas.
- Documentación que permita identificar al beneficiario final de sociedades, fideicomisos u otras estructuras jurídicas.

En cuanto a la identificación, no basta únicamente con guardar la copia de la cédula, DIMEX, pasaporte o documento de identificación. El notario debe verificar la vigencia del documento, su legibilidad, coincidencia de fotografía y firma y consistencia con el resto de la documentación aportada.

El formulario de debida diligencia permite demostrar que el notario conoció al cliente, verificó su actividad económica, identificó el beneficiario final y aplicó controles razonables según el nivel de riesgo de la operación. En este sentido, resulta útil clasificar internamente a los clientes según



ineludible que protege la fe pública del profesional. Posteriormente, y de forma estrictamente confidencial, el notario procederá a formular el respectivo Reporte de Operación Sospechosa (ROS) ante la UIF, sin alertar bajo ninguna circunstancia al usuario.

Ejemplo de cómo se conforma un expediente del cliente

El notario público debe mantener un expediente por cada cliente, el cual podrá llevarse en soporte físico, digital o híbrido. Este expediente es independiente del archivo de referencias de cada escritura y debe estar organizado alfabéticamente por el nombre del cliente para facilitar su localización inmediata ante requerimientos de la DNN o la UIF.



DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

Se invita a los notarios públicos a consultar el material disponible en las páginas de la Unidad de Prevención y de la Unidad de Inteligencia Financiera. Esta documentación ofrece información complementaria que contribuirá a fortalecer y ampliar sus conocimientos sobre la adecuada identificación de los clientes y la correcta integración del expediente en materia de prevención.

Compilado de Tipologías 2026 Unidad de Inteligencia Financiera, enlace:

https://icd.go.cr/portalicd/images/docs/uif/doc_interes/acerca_uif/COMPILADO2026.pdf

Guía Persona Expuesta Políticamente, enlace:

https://icd.go.cr/portalicd/images/docs/uif/doc_interes/acerca_uif/GUIAPEPS.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>