DIRECCIÓN NACIONAL DE NOTARIADO

GOBIERNO DE COSTA RICA

GUÍA DE BUENAS PRÁCTICAS PARA EL NOTARIADO COSTARRICENSE

CUMPLIMIENTO DE LA LEY 7786

CONTROL SOBRE NUEVAS TECNOLOGÍAS
CONSULTAS SOBRE NACIONALIDADES DE RIESGO
REPORTE DE OPERACIONES SOSPECHOSAS

2026

TABLA DE CONTENIDO

PRESENTACIÓN 2
ALCANCE DE LA GUÍA 3
OBJETIVO GENERAL 3
A.CONTROLES SOBRE NUEVAS TECNOLOGÍAS. 3
B.CONTROLES SOBRE NACIONALIDADES DE RIESGO. 6
C.MEDIDAS DE CONTROL SOBRE SANCIONES FINANCIERAS DIRIGIDAS. 7
D.REPORTE DE OPERACIONES SOSPECHOSAS (ROS). 7
DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA 9
ANEXO 1 10

La presente guía constituye una herramienta de orientación técnica y de buenas prácticas para las oficinas notariales. Su contenido tiene carácter referencial y no crea obligaciones, requisitos de validez documental ni causales de responsabilidad o sanción distintas de las expresamente establecidas en el Código Notarial, la Ley N.° 7786 y los lineamientos vigentes.

PRESENTACIÓN

La presente guía es 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 Nº7786 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.

ALCANCE DE LA GUÍA

La presente guía establece las orientaciones prácticas para que los notarios públicos apliquen las medidas de prevención, control relacionadas con operaciones que involucren activos virtuales, jurisdicciones de riesgo, personas o entidades sujetas a sanciones internacionales, así como el abordaje de las operaciones sospechosas, en el marco de las obligaciones previstas en la Ley N.° 7786 y sus disposiciones complementarias.

Su alcance comprende la aplicación de medidas de debida diligencia reforzada en actos o contratos que involucren criptomonedas, tokens u otros activos virtuales; la recopilación, verificación y conservación de información que garantice la trazabilidad de las transacciones; la consulta de listas nacionales e internacionales de riesgo y sanciones; la identificación de señales de alerta asociadas a posibles actividades ilícitas; y la implementación de los procedimientos de abstención y reporte ante situaciones que puedan representar riesgos de legitimación de capitales, financiamiento del terrorismo o financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva.

OBJETIVO GENERAL

Brindar a los notarios públicos los lineamientos necesarios para la correcta aplicación de las medidas de debida diligencia reforzada, control de riesgos, verificación de operaciones, identificación de señales de alerta y reporte de operaciones sospechosas, especialmente en transacciones relacionadas con activos virtuales, jurisdicciones de alto riesgo y personas sujetas a sanciones internacionales, contribuyendo al cumplimiento efectivo de la Ley N.° 7786 y al fortalecimiento de los mecanismos de prevención de la legitimación de capitales, el financiamiento del terrorismo y el financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva.

A. CONTROLES SOBRE NUEVAS TECNOLOGÍAS (artículos 33 al 35 de los Lineamientos para la aplicación del artículo 15 ter de la Ley 7786).

Los activos virtuales ofrecen rapidez y alcance global en las transacciones; sin embargo, sus características pueden dificultar la identificación del titular real de los fondos y el seguimiento de su trazabilidad. Por esta razón, las operaciones que involucren criptomonedas, tokens u otros activos virtuales requieren la aplicación de una **Debida Diligencia Reforzada** por parte del notario público.

En estos casos, el notario incorporará al expediente del cliente evidencia suficiente que respalde la valoración utilizada para determinar el monto de la transacción. Como parte de dicho respaldo, se recomienda conservar la fuente de mercado empleada para la conversión o valoración del criptoactivo, incluyendo la plataforma consultada, la cotización utilizada, así como la fecha y hora de la consulta. Lo anterior resulta particularmente relevante debido a que la valoración de los activos virtuales depende de las condiciones de mercado vigentes y de las fuentes de precios utilizadas para su conversión a moneda de curso legal.

Etapa	Aspecto por verificar	Información o preguntas orientadoras	Finalidad de la diligencia
Paso 1: Comprender completamente la operación	Sobre el cliente	¿Quién es realmente la persona que entrega los activos? ¿Cuál es su actividad económica? ¿Posee capacidad económica acorde con el monto involucrado?	Verificar la identidad, perfil económico y capacidad financiera del cliente para determinar si la operación es congruente con su situación patrimonial.
	Sobre los activos virtuales	¿Qué tipo de activo virtual es? ¿Cómo se obtuvo? ¿Dónde se encuentra custodiado? ¿Cuál es el origen económico de esos recursos?	Determinar la naturaleza, procedencia, trazabilidad y forma de custodia de los activos involucrados.
	Sobre la operación	¿Cuál es el propósito legítimo del negocio? ¿Tiene sentido económico? ¿Es coherente con el perfil de las partes?	Evaluar la razonabilidad, legalidad y congruencia de la operación con la actividad económica de los intervinientes.
Paso 2: Obtener información ampliada	Información del originador (quien envía los activos)	Nombre completo Documento de identidad Nacionalidad Dirección o ubicación geográfica Actividad económica Fuente de ingresos	Identificar plenamente a la persona que origina los activos y evaluar la licitud de los recursos involucrados.
	Información del beneficiario (quien recibe los activos)	Nombre completo Documento de identidad Nacionalidad Dirección o ubicación geográfica	Identificar plenamente al destinatario final de los activos y garantizar la trazabilidad de la operación.
Paso 3: Documentar la trazabilidad de la operación	Información y evidencia documental	Fecha y hora de la transacción. Conversión del criptoactivo a moneda de curso legal. Tipo de criptomoneda o activo virtual. Wallet o billetera de origen. Wallet o billetera de destino. Plataforma utilizada para la transacción. Comprobantes de transferencia. Declaración sobre procedencia de fondos. Capturas de pantalla o evidencia tecnológica disponible.	Garantizar que la operación pueda ser reconstruida íntegramente por las autoridades competentes en cualquier momento y acreditar la trazabilidad de los activos virtuales.
Resultado esperado	Evaluación integral del riesgo	¿Existe información suficiente, verificable y coherente sobre las partes, los activos y la operación?	Determinar si procede continuar con el otorgamiento, aplicar medidas adicionales de debida diligencia reforzada, abstenerse de autorizar el acto y según amerite presentar el Reporte de Operación Sospechosa. Incluso si los clientes desisten de la transacción.

Caso práctico sobre activos virtuales.

Una persona vende una propiedad por $150.000 pagados mediante Bitcoin.

El notario debería:

1. Verificar la identidad de ambas partes.
2. Solicitar evidencia del origen de los Bitcoin.
3. Documentar las wallets utilizadas.
4. Registrar fecha y hora de la transferencia.
5. Determinar el valor equivalente según moneda de curso legal al momento de la firma.
6. Incorporar toda la evidencia al expediente.

Realizar un análisis de riesgo práctico:

Nivel de alerta bajo

- Cliente coopera.
- Existe documentación suficiente.
- Se identifica claramente la procedencia de fondos.

Nivel de alerta medio

- Uso de múltiples billeteras sin explicación clara.
- Operaciones complejas sin necesidad aparente.
- Dificultad para acreditar la trazabilidad.

Nivel de alerta alto

- El cliente desconoce el origen de los activos.
- No se logra identificar al titular real.
- Los fondos provienen de terceros no relacionados.
- El cliente se niega a aportar documentación.
- Existen contradicciones importantes en las explicaciones.
- La operación involucra jurisdicciones de alto riesgo.

¿Cuándo debo abstenerme?

La abstención es obligatoria cuando:

- No puede determinarse la titularidad real.
- No se conoce la forma de custodia.
- No es posible identificar el origen de los activos.
- La información resulta insuficiente o inconsistente.
- Se debe realizar un reporte de operación sospechosa.

En aquellos casos en que, tras la aplicación de la debida diligencia reforzada, se logre identificar satisfactoriamente a las partes, el origen de los fondos y la trazabilidad de la operación, el notario podrá autorizar el acto o contrato correspondiente.

B. CONTROLES SOBRE NACIONALIDADES DE RIESGO (artículos 36 al 37 de los Lineamientos para la aplicación del artículo 15 ter de la Ley 7786).

La identificación de países, territorios o jurisdicciones de riesgo es un componente fundamental de la gestión de riesgos. Para apoyar esta labor, el Área de Prevención de la Dirección Nacional de Notariado emitirá alertas dirigidas a los notarios públicos, las cuales podrán complementarse con los listados y comunicaciones de la Unidad de Inteligencia Financiera. Asimismo, se recomienda consultar fuentes públicas especializadas, como los informes del GAFI y otros organismos internacionales, para fortalecer el análisis y la adecuada aplicación de medidas de debida diligencia.

I. Identificación de factores de riesgo

Al autorizar actos o contratos señalados en el artículo 15 ter de la Ley N.º 7786 con personas extranjeras o en los que medien transferencias internacionales, el notario debe verificar si los intervinientes, beneficiarios finales o el origen de sus fondos provienen de jurisdicciones de riesgo o personas sancionadas.

Aspecto por verificar	Verificación
¿Intervienen personas extranjeras?	□ Sí □ No
¿Existen beneficiarios finales extranjeros?	□ Sí □ No
¿Participan empresas constituidas en el exterior?	□ Sí □ No
¿Los fondos provienen de otro país?	□ Sí □ No
¿La operación involucra transferencias internacionales?	□ Sí □ No

Acción: Si alguna respuesta es afirmativa, deberá realizarse la consulta de listados internacionales antes de autorizar el acto.

II. Verificación obligatoria previa

Fuente de consulta[1]	Finalidad	Resultado
GAFI	Identificar jurisdicciones de alto riesgo o bajo vigilancia reforzada.	□ Sin hallazgos □ Con hallazgos
Lista de la ONU	Identificar personas o entidades sujetas a sanciones internacionales.	□ Sin hallazgos □ Con hallazgos
Lista OFAC	Identificar personas o entidades sujetas a sanciones financieras.	□ Sin hallazgos □ Con hallazgos

[1] Puede acceder a los listados internacionales en el siguiente enlace: https://www.icd.go.cr/portalicd/index.php/mnu-alertas-uif/alertas-ofac-uif
O en este enlace: https://www.dnn.go.cr/servicios-dnn/alertas-internacionales

III. Análisis del notario

Resultado de la revisión	Acción requerida
No se identifican riesgos relevantes y la información es suficiente.	✅ Continuar con la autorización del acto o contrato.
El compareciente proviene de una jurisdicción de alto riesgo (GAFI).	⚠ Aplicar Debida Diligencia Reforzada (DDR) y emitir ROS conforme a la normativa.
La persona o entidad figura en listas de sanciones de la ONU u OFAC.	🚫 Abstenerse inmediatamente de prestar servicios y presentar el ROS en un plazo de 24 horas.

Regla práctica: Toda consulta realizada, resultado obtenido y documentación de respaldo debe incorporarse y conservarse en el expediente del cliente para efectos de trazabilidad, supervisión y fiscalización.

C. MEDIDAS DE CONTROL SOBRE SANCIONES FINANCIERAS DIRIGIDAS (artículo 38 de los Lineamientos para la aplicación del artículo 15 ter de la Ley 7786).

Cuando una persona aparece incluida en las listas de sanciones de las Naciones Unidas (ONU) o de la Oficina de Control de Activos Extranjeros (OFAC), se considera que existe un nivel máximo de riesgo en materia de prevención de legitimación de capitales, financiamiento del terrorismo y financiamiento de la proliferación. En estos casos, la normativa no permite realizar valoraciones subjetivas ni aplicar criterios discrecionales para continuar con el servicio.

Ante una coincidencia confirmada en dichas listas, el notario tiene la obligación de actuar de manera inmediata. En primer lugar, debe detener cualquier actuación que se encuentre tramitando y abstenerse de prestar el servicio solicitado, sin importar el estado en que se encuentre el trámite. Asimismo, no puede continuar con ninguna gestión relacionada con la operación o acto requerido por la persona sancionada. Y **deberá remitirse en un plazo máximo de 24 horas desde la identificación de la sospecha**, garantizando en todo momento la confidencialidad y la oportunidad de la información suministrada a la UIF.

Estas medidas buscan evitar que el sistema financiero y los servicios profesionales sean utilizados para actividades ilícitas y garantizar el cumplimiento de los compromisos nacionales e internacionales en materia de prevención y combate del lavado de dinero, el financiamiento del terrorismo y proliferación de armas de destrucción masiva.

D. REPORTE DE OPERACIONES SOSPECHOSAS (ROS) (artículo 39 a 42 de los Lineamientos para la aplicación del artículo 15 ter de la Ley 7786).

El notario no está obligado a demostrar que existe un delito para presentar un reporte. Su función no es investigar ni reunir pruebas sobre posibles actividades ilícitas. Lo que la normativa exige es que reporte aquellas situaciones que generen una sospecha razonable.

Por ello, cuando una operación no tiene una explicación lógica, económica o jurídica suficiente, o cuando resulta inconsistente con el perfil del cliente, el notario debe comunicarla oportunamente mediante un Reporte de Operación Sospechosa.

A su vez la Unidad de Inteligencia Financiera establece que los sujetos obligados deben remitir los Reportes de Operaciones Sospechosas (ROS) de manera confidencial y oportuna una vez que, mediante sus procedimientos internos de análisis, hayan determinado formalmente que una operación es sospechosa. **Como regla general, el reporte debe presentarse dentro de un plazo máximo de tres días hábiles contados a partir de esa determinación**[2].

No obstante, cuando existan indicios de financiamiento del terrorismo, financiamiento de la proliferación, riesgo inminente de dispersión de activos u otras circunstancias que requieran una actuación urgente, el ROS deberá remitirse en un plazo máximo de 24 horas desde la identificación de la sospecha, garantizando en todo momento la confidencialidad y la oportunidad de la información suministrada a la UIF, para mayor detalle ver la nota técnica emitida 17-2026, emitida por la Unidad de Inteligencia Financiera.

En síntesis, el notario no reporta delitos comprobados; reporta sospechas razonables que puedan representar un riesgo de lavado de dinero, financiamiento del terrorismo u otras actividades ilícitas.

Principales señales de alerta que generan una sospecha

Categoría	Señales de alerta	Ejemplo práctico
Fondos dudosos	Uso excesivo de efectivo. Transferencias provenientes de países de riesgo. Fraccionamiento de montos para evitar controles.	Un cliente pretende comprar un inmueble pagando grandes sumas en efectivo o recibe varios depósitos pequeños en lugar de una sola transferencia.
Falta de transparencia	Beneficiarios finales ocultos. Uso de sociedades complejas sin justificación aparente. Dificultad para identificar al verdadero dueño de los fondos.	Una sociedad extranjera participa en una operación, pero nadie puede explicar claramente quién es la persona que realmente la controla.
Renuencia a brindar información	Negativa a presentar documentos requeridos. Información incompleta o contradictoria. Desistimiento de la operación cuando se solicita información adicional.	El cliente se niega a aportar certificaciones sobre el origen de los fondos y cancela el trámite cuando se le solicitan respaldos.
Incoherencia económica o patrimonial	Operaciones incompatibles con los ingresos declarados. Incrementos patrimoniales injustificados. Negocios que carecen de lógica económica.	Una persona con ingresos modestos adquiere bienes de alto valor sin una explicación razonable sobre el origen de los recursos.

Aspectos por considerar:

- La presencia de una señal de alerta no significa necesariamente que exista un delito, pero sí obliga al notario a aplicar una debida diligencia más exhaustiva y, cuando corresponda, realizar la presentación de un Reporte de Operación Sospechosa.

[2] Ver nota técnica emitida por la UIF NOTA17.pdf de conformidad con el artículo 126 de la Ley 7786.

Recordatorio:

> La obligación de emitir un Reporte de Operación Sospechosa (ROS) ante la Unidad de Inteligencia Financiera (UIF) se mantiene aun cuando las partes desistan del otorgamiento del acto o negocio jurídico después de que se les haya solicitado información adicional. En tales casos, la situación deberá reportarse como un intento de transacción.

DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

Se invita a los notarios públicos a revisar el material disponible en los sitios web de la Unidad de Prevención y de la Unidad de Inteligencia Financiera. Dicha documentación contiene información complementaria que contribuirá a fortalecer y ampliar sus conocimientos sobre la gestión de riesgos asociados al uso de nuevas tecnologías, la identificación de nacionalidades de riesgo y la adecuada elaboración de los reportes de operaciones sospechosas.

Nota técnica 15: implementación de las sanciones financieras dirigidas https://icd.go.cr/portalicd/images/docs/uif/doc_interes/acerca_uif/NOTATECNICA15.pdf
Generalidades sobre el reporte de operación sospechosa https://acrobat.adobe.com/id/urn:aaid:sc:VA6C2:a0e954d5-d669-4dbd-9496-125679693c42
Importancia de la claridad en el origen de los fondos https://acrobat.adobe.com/id/urn:aaid:sc:VA6C2:a5bb7811-77d4-4b8f-bda1-52ce2ecb4603?x_api_client_id=chrome_extension_viewer&x_api_client_location=share
Importancia de los reportes de operación sospechosa https://acrobat.adobe.com/id/urn:aaid:sc:VA6C2:11747346-266b-458a-87b5-27b002189dc6?x_api_client_id=chrome_extension_viewer&x_api_client_location=share
Importancia de la implementación de las sanciones financieras dirigidas contra el financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva (ADM) de conformidad con los Estándares del Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI) https://acrobat.adobe.com/id/urn:aaid:sc:VA6C2:fda0126b-47fb-4a63-8432-cb52e3357e34
Guías UIF, enlace: Https://www.icd.go.cr/portalicd/index.php/uif-guias

ANEXO 1

Formato de cómo realizar una declaración jurada del origen de los fondos, para operaciones liquidadas mediante criptoactivos.

(…) **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:

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**], equivalente a [**cantidad y tipo de criptoactivo**], valor determinado conforme a la cotización de mercado vigente al momento de la transacción. El pago se ha realizado en [**un único tracto, varios tractos, pago acumulado o pactado a futuro**].

La operación fue realizada mediante **[indicar tipo de criptoactivo]**, utilizando la plataforma, proveedor de servicios de activos virtuales o mecanismo de transferencia siguiente: **[indicar]**. Para efectos de determinar el valor de referencia de la operación, se podrá indicar la cotización obtenida de **[fuente de mercado o plataforma consultada]**, correspondiente al día **[fecha]** a las **[hora]**, resultando una equivalencia de **[monto]** en **[colones, dólares estadounidenses u otra moneda de curso legal]**.

Asimismo, se cancelaron las sumas correspondientes al pago de impuestos, timbres, tasas y demás contribuciones asociadas a la operación por un monto de **[indicar]**, así como otros gastos o conceptos relacionados con la transacción **[detallar, cuando corresponda]**.

DOS: La parte declarante afirma que los recursos utilizados para la adquisición de los criptoactivos, así como los empleados en la operación objeto de esta declaración, provienen exclusivamente de actividades lícitas, correspondientes a **[indicar salario, ahorros, venta de bienes, actividad económica, préstamo, herencia, donación u otra fuente lícita]**, según se acredita con la documentación de respaldo aportada o revisada para efectos de la debida diligencia. Asimismo, declara que dichos recursos y los activos virtuales utilizados no provienen, directa ni indirectamente, de actividades relacionadas con la legitimación de capitales, el financiamiento al terrorismo o el financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva.

TRES: Finalmente, el compareciente **[nombre completo]** manifiesta que la información suministrada respecto de la titularidad de los criptoactivos, su valoración, la fuente de mercado utilizada para determinar su equivalencia y el origen lícito de los recursos es veraz, completa y vigente al momento de rendir la presente declaración, la cual realiza para los efectos legales correspondientes.

ES TODO. El suscrito Notario advierte al compareciente del valor, alcance y trascendencia legal de la presente declaración jurada, así como de las consecuencias civiles y penales derivadas de la falsedad de sus manifestaciones, lo cual manifiesta comprender y aceptar. El suscrito Notario (a) hace constar que conserva en su Archivo de Referencias y en el expediente del cliente la documentación de respaldo correspondiente, incluyendo la evidencia de la valoración del criptoactivo utilizada para la operación, la fuente de mercado consultada, la cotización aplicada, la fecha y hora de la consulta, así como la documentación relacionada con el origen de los recursos y demás elementos obtenidos durante el proceso de debida diligencia, para su presentación ante las autoridades competentes cuando así sea requerida.