

PROCURA IN REM PROPRIAM

Studio CNN n. 3511/2002

Morte del soggetto rappresentato

E' talvolta accaduto che il notaio sia stato chiamato a stipulare un atto nel quale un soggetto debba comparire come procuratore (procuratore peraltro in rem propriam, cioè nell'interesse proprio o di terzi) di altro soggetto, il quale nel frattempo sia deceduto.

Si intuisce il disagio del notaio ad operare su un incarico di rappresentanza che vede l'autore dell'incarico ormai cessato, anche perché al caso di specie, nel silenzio delle norme generali sulla procura, appaiono applicabili le norme sul mandato, che prevedono la morte del mandante come una delle cause di estinzione del mandato.

Peraltro vi è l'eccezione del mandato in rem propriam, e talvolta è accaduto che il notaio, nel momento in cui si accingeva a far comparire in atto il rappresentante, abbia saputo che il rappresentato era nel frattempo deceduto. Per quanto si è detto in precedenza, va precisato che in tal caso il procuratore conserva il potere di rappresentanza e pertanto il notaio non può rifiutare l'atto.

Infatti, abbiano o meno i chiamati all'eredità accettato il patrimonio ad essi devoluto, il notaio rogante non potrà avviare alcuna indagine in ordine all'estinzione o meno del potere rappresentativo connesso al mandato; ciò non solo nell'ipotesi in cui emerga l'espresso riferimento all'art. 1723 co. 2 cod. civ., ma anche quando trattandosi di mandato revocabile non si ricada nell'ipotesi testualmente prevista dall'ultimo comma dell'art. 59 L.N. (revoca espressa del mandato ex art. 1723 comma 1 cod. civ.), in cui il notaio ha l'obbligo - istituzionale - di accertare l'estinzione del mandato. Il negozio pertanto, in presenza della legittimazione formale del mandatario dovrà essere ricevuto, non potendo il pubblico ufficiale curarsi delle vicende inerenti al rapporto obbligatorio tra il mandatario e il mandante o i suoi eredi.

Se dai registri immobiliari emerge la trascrizione dell'acquisto mortis causa, l'atto – che dovrà essere compiuto in nome e per conto degli eredi – verrà trascritto contro questi ultimi nel rispetto della continuità delle trascrizioni. In tale ipotesi il mandatario non potrà spendere il nome del mandante, non perché sia venuto meno il potere rappresentativo - come sopra precisato – quanto perché non potrà più farsi riferimento al “patrimonio del mandante” ma a quello degli eredi. Gli eredi del mandante, per il solo fatto di accettare l'eredità, sono subentrati nel rapporto già intercorrente fra il loro dante causa e il mandatario e ne devono subire le conseguenze.

Se invece alla vicenda successoria non è stata data pubblicità, il negozio verrà stipulato in nome e per conto del mandante-defunto e la trascrizione verrà eseguita contro di esso. (*V. in questo senso Consiglio Nazionale del Notariato, Nota n. 3573 dell'8 ottobre 2001*).