



UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

**Juris Canonici Theoria Et Praxis, Ad Forum Tam
Sacramentale quàm contentiosum, tum Ecclesiasticum,
tum Seculare**

Cabassut, Jean

Lugduni, 1698

XII. De censibus, & de contractu emphyteutico: & de feudis.

[urn:nbn:de:hbz:466:1-62355](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:hbz:466:1-62355)

nisset, potest sibi lucrum retinere. Ratio est, quia id lucrum est fructus ejus singularis industriae, aut fortunae. Haec autem cum sint personalia, si nullum pactum in oppositum intercessit, non fructificant nisi soli personae in qua sunt. Praeterea sufficit alienae rei detentori ea restitutio, per quam laesus dominus reddatur indemnis: at iste redditur indemnis, si res ablata cum omni damno & interesse illi restituatur. Ergo qui his omnibus refectionis supersunt fructus, vel industriae, vel fortunae singularis, non subjiciuntur restituendi obligationi. Haec docet Sanctus Thomas 2. 2. quaest. 78. art. 3.

III. Praeterea hoc idem in Jure decernitur aperte pluribus locis. At enim lex *Si ex ea pecunia*, C. de rei vindicat. *Si ex ea pecunia quam deposueras, is apud quem collocata fuerat sibi possessiones comparavit, ipsique tradite sunt, tibi vel omnes tradi, vel quasdam ex his compensationis causa ab invito eo in te transferri injuriosum est.* Similis est decisio in lege *Qui vas* 48. in fine, D. de furtis. *Cum fur (inquit) rem furtivam vendidisset, eique numerus pretii dominus rei per vim extorsit, furtum eum nummorum fecisse responsum est.* Et paulo post: *Nummus qui reductus est ex pretio rei furtivae non est furtivus.*



CAPUT XII.

De censibus, & de contractu emphyteutico, & de fendis.

PRAETERMISSIS aliis vocis *Census* notionibus, tractamus hic de censu quatenus definitur, Jus percipiendi annuam pensionem ex re, vel persona alterius sub pretii constitutione. Dico jus, quia census non est pensio, proprie loquendo, sed jus ad pensionem, ut communiter asserunt Doctores. Dico ex re alterius, quia nemo in re sua proprie dicitur habere censum, sed dominium; non pensionem, sed proprietatem. Dixi sub pretii constitutione, quia contractus iste reciprocus est, & species quaedam emptionis venditionis, in quo ille qui jus acquirit ad pensionem oblato pretio, dicitur emptor; ille vero qui recepto pretio se ad solvendam annuam pensionem obligat, dicitur venditor, non quidem rei permanentis & fixae, ut fieri assolet in emptione venditione communiter usitata; sed rei successivae ac redeuntis, qualis est annua pensio, Gallice censualis contractus vocatur *Achape de pension, ou constitution de rente.*

II. Censuum duae sunt species. Alius enim est census reservativus, alius

alius consignativus. Reservativus est quo aliquis rem suam in alterum transfert secundum utrumque dominium, directum & utile, reservata sibi solummodo annua super illa re pensione. Hujusmodi fuit census quem Joseph ab Ægyptiis emit, transferendo in ipsos terras Ægyptiæ regionis hac lege, ut quintam fructuum portionem annuatim Pharaoni penderent, Genes 47. De hac specie nulla est mentio in Constitutione Pii V. ut notant Bonifignius, Lessius, Bonacina. Ideoque prohibitio illius Constitutionis, ne pactum legis commissoriæ apponatur in contractu censuali, non habet hîc locum, sed solum in censu consignativo. Ideoque licitum est pacisci in censu reservativo, ut res super qua constituitur, seu quâ emitur pensio, cadat in commissum, hoc est revertatur ad eum qui pensionem constituit, si pensio certo annorum decursu non fuerit soluta, ut docent Covarruvias libro 3. variarum resolut. cap. 7. num. 1. Lessius, Bonacina, aliique.

III. Differt verò, iisdem testibus, census reservativus ab emphyteusi, quia in emphyteusi non transfertur directum, sed tantum utile dominium; sed in reservativo censu transfertur utrumque dominium. Secundò, quia si in emphyteusi rei Ecclesiæ non solvatur pensio intra biennium, aut in emphyteusi rei secularis intra triennium, dominium utile cadit in commissum, & redintegratur cum directo dominio ipso jure: secus autem erit in contractu censuali, nisi de hoc expressè conventum fuerit. Tertio, quia non potest emphyteuta prædium emphyteuticum vendere, nisi præmonito Domino directo; alioquin enim cadet in commissum, & dominium prædii utile revertetur ad Dominum directum: & insuper etiam præmonito Domino directo debetur laudimium. Ad neutrum autem horum obligat census reservativus.

IV. Census consignativus contrahitur quando aliquis super re sua, ejus dominium saltem directum retinet, vel etiam super propria persona, consignat alteri jus annuæ pensionis. Itaque census consignativus dividitur in personalem, realem, & mixtum. Realis census fundatur super aliqua re, vel prædio. Personalis constituitur super persona quæ se obligat ad pensionem solvendam, quatenus hæc persona capax est acquirendi, sive per proprium laborem, sive per suam industriam; & transfert in alterum quempiam jus exigendi aliquid annuatim ex acquisitis à se per laborem proprium ac industriam. Etiam si verò hîc apponatur interdum bonorum hypotheca ad majorem pensionis personalis securitatem, hoc fit non virtute contractus censualis, sed per alterius contractus adjunctionem, nimirum hypothecæ: neque census constituitur super illa hypotheca, sed super ipsa persona; neque ex hypotheca, sed ex persona pensio solvenda est, nisi accideret ut ex persona, seu ob ipsius personæ moram, aliamve causam pensio recuperari non posset.

V. Disputant Doctores, utrum jure naturæ licitus sit census personalis.

nalis? Negant esse jure naturæ licitum S. Antoninus 2. parte, tit. 1. cap. 8. Angelus verbo *Usura*, §. 78. Martinus Navarra comment. de usur. num. 79. 80. 81. Molina tomo 2. tract. 2. disput. 387. & alii. Affirmant verò licitum Panormitanus in cap. *In civitate*, de usur. Conradus de contractib. quæst. 74. & 75. Major in 4. distinct. 15. quæst. 34. Gabriel Biel ibid. quæst. 12. art. 1. concl. 1. Sotus lib. 6. de justit. quæst. 5. art. 1. concl. 4. Joannes Medina de usuris quæst. 11. §. *Sed queret aliquis*, Covarruyas libro 3. variarum resolut. cap. 7. num. 4. & 5. Thomas Boninfignius cap. 4. num. 4. & sequentibus, Lessius libro 2. cap. 22. dub. 4. num. 18. & seqq. Bannes 2. 2. quæst. 78. art. 4. Bonacina de contractib. disput. 3. quæst. 4. puncto unico, num. 3. Salas de censib. dub. 3. num. 2. Valentia, Filliucius & alii affirmantes posse personalem censum institui in locis, ubi non est recepta Extravagans Pii V. incipiens, *Cum onus*; atque hujusmodi prohibitionem esse juris tantum positivi humani, necnon alia ibi diversa prohibita circa census. Poterunt argumenta utrimque ab oppositis inter se Doctoribus proposita recenset Lessius loco cit.

V I. Mixtus denique census fundatur in re simul & persona, ita ut si res dispareat, coninetur nihilominus obligatio pensionis exsolvendæ in ipsa persona. Hæc species census ob admixtionem personæ reprobatum & vetatur per dictam Pii Extravagantem, quanvis jure naturæ licitum affirmant citati Authores.

V I I. Jure ipso naturæ, atque seclusâ illâ Pii Constitutione, quæ non est recepta in Gallia, conditiones ad contrahendum censum requisitæ sunt: Primum ut adsit intentio emendi & vendendi, ne sub prætextu census ineat mutuum usurarium; contractuum enim vis & obligatio dependet à contrahentium voluntate. Secundò, ut interveniat justum pretium; debet enim quælibet res tanti vendi quanti valet. Justum pretium census illud censetur, quod lex, vel communis proborum & prudentum æstimatio, respectis rerum & locorum circumstantiis, temporum occurrentiis, commerciorum & pecuniarum raritate, vel copiâ, approbaverit. Minimè tamen exigitur ut pretium census propriè & strictim adæquet pensiones persolvendas; non enim emuntur futuræ pensiones, sed jus illas deinceps exigendi. Id liquet in simili emptionis agrî, cujus pretium multum deficit à valore omnium ex eo futurorum proventuum. Ad justitiam pretii pertinet præterea, ut majori pretio ematur census perpetuus quàm temporalis, & plurium annorum census quàm pauciorum. Item in æstimat. one censuum habenda est ratio graviorum aut leviorum onerum, quæ sive emptori, sive venditori imponuntur. Tertio requiritur, ut res super qua census constituitur, sit in libera dispositione constituentis. Nemo enim plus juris in alterum transferre potest quàm ipse habeat, l. *Nemo plus juris*, D. de regulis juris, & cap. *Nemo potest*, eodem tit. in 6. Transferretur autem dominium pretii, seu rei super qua census constituitur, in vendito-

rem. Ideoque non potest maritus sine uxoris consensu constituere censum in fundo dotali. Quartò requiritur, ut si res censita pereat, aut sterilis evadat sine censuarii culpa, sive in totum, sive pro parte, cesset vel in totum, vel pro rata parte obligatio census.

VIII. Censuum quoque alii constituuntur perpetui, alii ad aliquod tempus. In censibus temporalibus ille quem vitalitium vocant, is est qui durabit ad vitam ejus qui jus habet percipiendi censum, & quo ex vivis decedente, statim census extinguetur sine ulla obligatione restituendi fortem, sive capitale. Hunc censum constat esse licitum, sicut licita est emptio venditio ususfructus ad vitam usufructuarii, l. *Necessario*, §. *Cum Ususfructum*, C. de peric. & com. rei venditæ. De vitalitio itaque censu quaeritur quænam sit justa illius pretii taxatio? Varii diversa respondent. Justitiæ consentaneum præ reliquis ducio hac in re judicium Bonacinae de contract. disp. 3. quæst. 4. puncto unico, num. 18. pretium esse taxandum attento ultimo vitæ termino, ad quem naturaliter potest attingere vita ejus personæ cui solvendus est census, illorum annorum sumendo medietatem, qui deductis casibus fortuitis possent probabilis ad eum terminum pertingere; atque ita pretium census adæquare debet illorum annorum illam quam dixi medietatem. Ratio est, quia sic æqualitas exactior servabitur, & uterque contrahentium æqualem subibit fortem lucris & jacturæ; cum aliquo casu ex innumeris qui humanæ vitæ decursu occurrunt, fieri possit ut censuista ad illam medietatem non accedat: quemadmodum evenire quoque potest ut eam excedat. Quare (ait Bonacina) si tradens centum aureos ad constituendum sibi censum vitalitium, sit quadraginta annorum, & perispecta ejus valetudine, statu vitæ, indole, professione, & quibus exponi solet periculis, judicetur posse ad annos sexaginta pertinere, poterit quotannis exigere aureos decem. Præterea taxatio ista manifestum habet in Jure fundamentum, l. *In computatione*, D. ad legem Falcidiam.

IX. Census quidem temporalis generatim omnis ille est, qui ad tempus dumtaxat, sive incertum, ut est vitalitius; sive certum, puta ad definitum annorum numerum constitutus est: quorum censuum uterque adventu præfixi termini extinguitur, nullâ (ut dicit Lessius) refusâ sorte. Atque utrumque, modò sit realis, posse minoris emi quàm sint omnes simul junctæ pensiones, docet Covarruvias lib. 3. var. resol. cap. 7. num. 3. & 4. Caietanus verbo *Usura*, sub fin. Lessius lib. 2. cap. 22. dub. 6. *Contra* d. quæst. 79. & 80. Navarra Manualis cap. 17. num. 230. & in comment. de usur. num. 71. quo loco dicit, posse centum aureis emi pensionem annuam decem aureorum pro quindecim annis. Et utique certum est in perpetuis censibus pensiones, longè tamen simul junctas, excedere valorem fortis collatæ in pretium. Cum enim ematur non annuus census, sed jus ad illum, æstimatur minoris jus, seu actio ad censum, quàm speratum emolumentum

mentum, & minus est habere actionem quam rem, l. *Minus est*, D. de regulis juris. Similiter justum empti agri pretium nunquam æquivaleret omnibus futuris proventibus, si simul eumularentur. Quod igitur esset usurarium in contractu mutui, quod est totum sine ullo augmento, ne quidem fructuum pignoris, elapso præfixo termino restituendum; est tamen licitum in contractu census bona fide inito, in quo pensio nihil de sorte diminuit.

X. In Extravagantibus communibus, tit. de empt. & vendit. duæ habentur Constitutiones planè conformes, Martini V. & Callisti III. continentibus multas illius census, de quo interrogabantur, conditiones, quarum præcipuæ sunt istæ: Ut certa res immobilis & fructifera designetur, cui census imponatur, eaque res immobilis sola maneat affectata & obligata solutioni census. Item ut census non excedat fructuum illius rei immobilis estimationem, verbi gratiâ, agri sativi, sylvæ cædæ, horti, vineæ, prædii, oliveti, stagni, lacus, piscui. Item, ut re illa immobili deperente fortuito casu, census extinguatur. Illa verò res immobilis debet assignari à venditore census ex propriis bonis, non verò emptoris. Prætereaque in venditoris ipsius bonis debet res illa immobilis permanere, nullatenus verò per venditionem ad emptorem transferri, ut falsò existimavit Bartholomæus Carranza, ob id justè à Navarra reprehensus: fundus enim ille ad hoc solum desideratur, ut sit subjectum in quo fundetur census: voluntque Pontifices Martinus & Callistus, cum hypothecari ad securitatem solvendi census super illo constituti, non verò alia venditoris bona, ad hoc nimirum ut census sit merè realis, & non personalis aut mixtus, cujus generis nulla est in duobus illis Rescriptis mentio. Quod si fundus per venditionem à Carranza excogitatam transfiret in emptorem census, non una, sed duplex venditio celebraretur, nimirum fundi & census, & contra Juris dispositionem jus emptoris ad exigendum censum à venditore suam omnem haberet hypothecam, non in rebus debitoris, sed ipsius creditoris qui est emptor: quod gravem involvit absurditatem. Præterea exponunt Martinus & Callistus, pretium pecuniarium quo census emitur, esse justum; ut scilicet habeat cum censu qui emitur proportionem, & cum fructibus prædii à venditore assignati ad constitutionem & securitatem census, ne scilicet census excedat valorem fructuum fundi super quo constituitur. Requiritur insuper ut pretium integrum statim ab ipso initio persolvatur. Item, ut census, quotiescumque venditor volet, possit vel in totum, vel ex parte redimere, refuso agro, vel pretio. Item requirunt ne venditor ullo unquam tempore redimere compellatur; alioqui enim census degeneraret in mutuum palliatum, essetque usurarius. Mutuum quippe in hoc differt à censu, quatenus emptor census omni privatur jure repetendi datam à se sortem; sed mutuans retinet sibi jus recuperandi mutui, ideoque nihil aliud quidquam ei exigere licet, neque fructus pignoris ac hypothecæ, nisi tantundem demendo sibi de sorte mutuata. Ex opposito potest

potest emptor census annuatim censum exigere sine ulla fortis diminutione, quâ ita se abdicavit, ut non possit unquam repetere, quanvis possit sponte oblatam resumere.

XI. Quæ porro subsequuta est Pii V. Constitutio, præfatis conditionibus quas approbat, quasdam superadjungit, quarum, aut etiam unius earum defectu contractum censualem in externo foro vult haberi pro usurario, etiam si in foro conscientiæ & rei veritate non sit fortasse talis, nisi quoad unam aut alteram conditionem, ut est ista: Ne pensio anticipetur, id est ne exigatur nisi ratione temporis elapsi. Si enim emptor dum pretium numerat, detraheret ex eo pensionem primi anni, quæ non debetur nisi finito anno, usuram committeret contra jus naturæ cum restituendi obligatione. Constitutiones etiam Martini & Callisti aliquas memorant conditiones quæ non sunt juris naturæ, non quidem illas præcipiendo, sed quia in ipso facto & usu erant, de quo Pontifices interrogabantur. Quorum conditionum Dominicus Soto lib. 6. de justitia, quæst. 5. art. 1. & Lessius lib. 2. cap. 22. dub. 12. num. 75. duas tantum esse de jure naturæ agnoscunt istas: 1. Ut justo pretio census ematur: 2. Ut venditor ad redimendum censum nullatenus compellatur.

XII. Laudemium non potest admitti circa censum. Ratio est, quia emptor census non habet dominium directum rei, sed solum jus exigendi fundatam super ea re pensionem. Venditori quoque census servatur libertas alienandi rem immobilem & fructuosam, super qua census est constitutus; ita tamen ut eandem rem indivulsè comitetur obligatio census, atque ita transeat ad novum ejusdem rei dominum, quemadmodum obligatio hypothecæ transit cum re hypothecata. Sicut ergo res hypothecata potest liberè vendi à debitore etiam invito creditore, ita etiam res censui subjecta. Laudemium autem debetur in emphyteusi, quia cum non habeat emphyteuta nisi utile dominium, non ei licet nisi consulto Domino directo rem ab eo in emphyteusim acceptam alienare: eoque casu debetur Domino directo laudemium in hujus domini recognitionem, & solvitur non à venditore, sed ab emptore in recognitionem novæ, quam recipit, investituræ.

XIII. Vetat quoque Pius V. censum jam constitutum augeri ex pensionibus cessis: quod intellige antequam ipsæ fuerint reipsa per solutæ; sic enim prohibentur Jure quoque Civili usuræ usurarum, l. *Ut nullo modo*, C. de usur. Sed soluta semel pecunia censualis potest dari in novum constitutæ pensionis augmentum. Navarra in comment. de usuris, num. 94. Lessius lib. 2. cap. 22. dub. 12. num. 87.

XIV. Etiam si Constitutiones Martini & Callisti permittant census redimi quoad aliquas partes, & astringant emptores ad has diminutiones oblato pretio subeundas; Pius tamen V. non censuit emptores ad hoc onus subeundum compellendos: hoc enim valde incommodum est, saltem in

exilium partium redemptione. Sors quippe diversis & exiguis redempta solutionibus emptori ferè redditur inutilis, qui si summam integram, aut ejus saltem notabilem partem reciperet, posset vel aliam alibi censum constituturè, aut prædium aliavve rem frugiferam emere, ut post Thomam Bonin-signium idem docet Lessius num. 93. Standum verò in his Partium conventioni ab initio contractui apposita.

XV. Quemadmodum emphyteutæ libera conceditur alienandi facultas, salvis juribus Domini directi, ut sunt jus prælationis, seu retentionis, & jus laudemii: idem censendum pariter de vassallo feudum alienante, dominante, vendente, oppignorante in regno Gallia, juxta Edictum Aurelianense de feudis, art. 1. & 2. Verumtamen neque prædium emphyteuticum, neque feudale alienari permittitur inconsulto Domino directo, cui competit jus illud prælationis, ut sibi retinere fundum possit, si velit, sub eodem pretio, iisdemque conditionibus: eique ad deliberandum si hoc jureuti velit, & pecuniam ad pretium comparandam conceduntur duo menses, quibus elapsis excidit jure retinendi pro hac vice; sed debet novo emptori dare investituram, pro qua jus habet exigendi ab eodem laudemii. Si verò emphyteuta, aut vassallus non requisito directo Domino fundum alienaverit; aut si triennio censum aut canonem annuum non persolverit, aut etiam biennio, si fundus ad Ecclesiam pertineat, nisi hujusce temporis interjecti negligentiam ac moram quamprimum celeri satisfactione purget ac consignet, juxta cap. *Possit*, de locato & cond. item si vassallus obsequia & clientelam post trinam interpellationem non præbuerit; his casibus fundus emphyteuticus aut feudalis cadit in commissum, expulsoque conductore aut vassallo qui investituram à Domino directo sumpsit, revertitur ad patronum, & coalescit utile dominium cum directo. Hæc omnia constituit Justinianus l. 2. & 3. C. de jur. emphyt. Sylvester & Julius Clarus in verb. *Feudum*. Communia hæc sunt inter emphyteusim & feudum. Differunt tamen hæc duo, quia Dominus feudalis habet quoque jus in personam vassalli, sive per jurisdictionem, sive per additionem ad certa quædam personalia obsequia, quale est homagium, quibus caret emphyteusis, quæ Gallicè dicitur *nouveau bail*.

XVI. In Regno Gallia neque emphyteuta, neque vassallus penam privationis seu commissi sustinet ob omissionem in alienatione denunciationem, cum liberum sit ipsi Domino directo per retractum, seu jus retentionis fundum alienatum sibi vindicare. Joannes Faber in §. *Item Serviana*, Instit. de actionib. Papo lib. 3. placitorum, tit. 1. num. 39. Melchior Pastor lib. 4. de jure feudali & emphyt. tit. 3. num. 3. Quinimò in hoc Regno non privatur vassallus feudo, ne quidem in casu rebellionis, quam vocant *feudlonnie*, nisi post Judicis sententiam. At si rebellio fuerit contra Regem, aliudve fuerit commissum læsæ Majestatis crimen, vacat feudum ipso jure. Pastor de jure feud. lib. 7. tit. 2. num. 2. Præterea in casibus civilibus, in quibus

quibus jus commune & libri feudorum privant vassallum feudo, ut est in canone per triennium non persoluto, in alienatione feudi non requisito Domino directo, in mora recognoscendi Patronum, aut ei debita exsolvendi post trinam admonitionem, in his, aliisve similibus mitius cum emphyteutis aut vassallis agitur in hoc Regno, adeo ut nec ipso jure, nec per sententiam primam pena committi soleat irrogari, sed judicio compellitur vassallus debita jura Domino præstare, indicta etiam in contumacem multâ pecuniaria. Mornacius in l. 2. C. de jure emphyt. Et licet emphyteuta qui canonem per triennium non præstitit purgare moram, sicut etiam cuivis debitori in pari mora solvendâ pensionis constituto. Expillius placitorum cap. 122.

XVII. Retractus quoque Domino directo competens super feudali aut emphyteutico prædio, præfertur retractui agnatorum, utpote prior & vetustior, cum ex ipsa investitura ortum habeat. Baldus in l. *Imperator*, in fin. D. de pactis. Jason in l. fin. C. de jure emphyt. Pastor lib. 6. de jure feud. tit. 6. n. 2.

XVIII. Porro is qui utile dominium possidet, si post quantumlibet annorum decursum probet, exhibitis apochis trium coherentium annorum, solutionem census, non potest cogi exhibere chirographa præcedentium annorum. Idemque jus obtinet quisvis annuæ pensionis debitor, juxta l. *Quicumque*, C. de apochis publicis, lib. 10. nisi in illis apochis contineatur protestatio de pensionibus anterioribus non solutis. In horum defectum, idest si nec tria solutionis annorum coherentium chirographa exhibentur, nec solutionis annorum præcedentium, potest compelli debitor ad vigintinovem annorum persolvendum censum. Carolus Loiseau tract. *Du déguerpissement*, lib. 1. cap. 5. num. 3. Et hæc obtinent in censibus prædiorum domanialibus, Gallicè *Rentes foncières*. At verò in censibus pecuniâ emptis, aut etiam in censibus prædiorum non importantibus directum dominium, Gallicana Ludovici XII. Constitutio anni 1512. art. 71. non permittit reliqua censuum præteritorum exigi ultra quinquennium, ut docet Loiseau ibid. cap. 6. n. 11.

XIX. Si post contractum emphyteuticum fundus depereat in totum, liberatur emphyteuta ab omni obligatione, cum ejus deperierit fundamentum; si verò pars aliqua fundi reliqua sit ab alterius etiam majoris partis deperditione, emphyteuta damnum illud sustinebit, nisi partes aliter convenerint, l. 1. C. de jur. emphyt. & ibi Glossa in verb. *Particulare*, approbat sententiam Bulgari, quod emphyteuta sustinere debeat damnum quo major pars prædii deperdita fuerit, cum lex ipsa absolute & indistincte decernat; & §. *Adeo*, in fin. Instit. de locat. & conduct. liberatio emphyteutæ non asseratur nisi postquam tota rei substantia perierit, & non ex parte: contra Martinum qui hoc limitabat ad deperditionem mediæ partis, Ratio est, quia emphyteuta pensionem pendit in recognitionem domini directi potius quàm in compensationem fructuum.

XX. Hoc tamen tenendum est circa occurrentem alicujus anni sterilitatem in prædio conducto, si nihil omnino provenerit, remittendam esse totam ejus anni pensionem, juxta communem Doctorum sententiam in l. *Ex conducto* 15. D. locati. Sed si aliquis valde exiguus fuerit proventus, eo casu remittendum esse pro rata de anni pensione, nisi cum ubertate præcedentis, vel sequentis anni valeat sterilitas illa compensari, ut decernit cap. *Propter sterilitatem*, de locat. & conduct. & colligitur ex l. *Si merces*, §. *Via major*, D. locati. Et hanc esse communem doctrinam testantur Gomezius tom. 2. cap. 3. n. 18. & Lessius d. cap. 24. n. 16.

XXI. Nec omittendum, quod spectat ad pensionum non solutarum reliqua, distinguendum esse in Gallia inter census pecuniæ emptos, & census prædiales. Censuum enim pecuniæ emptorum reliqua non soluta exigi non possunt ulterius quàm à quinque proximè præcedentibus annis, ut statuit Ludovicus XII. Edicto anni 1510. art. 71. At verò in censibus prædialibus, quæ vocamus *Rentes foncières*, & in censibus quoque feudalibus potest directus Dominus exigere reliqua pensionum non solutarum (excepto paulò antè memorato privilegio apocharum trium annorum coherentium) usque ad annos vigintinovem præcedentes & inclusos: Masluerius praxis tit. 25. n. 38. etiam ab illo qui nuper emit dominium utile. Ratio est, quia fundus ipse quem possidet, ad hæc omnia est hypothecatus, salvo tamen emptoris recurso ad suum venditorem. Charondas lib. 3. responsorum, cap. 62. Despeissus 1. p. tit. de mutuo, sect. 3.

XXII. Decisiva, & meritò tenenda est doctrina Benedicti parte 1. verb. *Et uxorem*, n. 449. declarationem scilicet venditoris inter vendendum assentis falsò rem quam vendit, censualem, aut aliàs servilem, neque censum, neque ullum emptori præjudicium parere. Præterea si venditor rei verè censualis affirmaret esse liberam, declaratio hæc in eo prodesset emptori, quatenus constituendo illum in bona fide, res empta non caderet in commissum, si non petierit investituram, si non recognoscat Dominum directum, aut censum non persolvat dum in bona fide permanet. Idemque docet Guido Papæ quæst. 24. Quandoquidem ubicumque de servitute non constat, præsumitur semper in favorem libertatis. Verumtamen ista venditoris declaratio non redderet in posterum immunem emptorem ac liberum à censu, aut ab aliàs debita servitute, si probetur à directo Domino, neque legitimà præscriptione desierit. Quæ utraque decisio cum sit rei quotidianæ, confirmatur per legem *Traditio*, D. de acquir. rer. domin.