



## **Summæ Theologicæ Scholasticæ Et Moralis In Qvatuor Partes Distributæ Pars ...**

In qua de Virtutibus in Communi, & Theologicis, Fide, Spe & Charitate, nec  
non Virtutibus Cardinalibus, præsertim Justitia & Jure, ac Religione  
ceterisq[ue] annexis, & Vitiis Oppositis in particulari breviter & dilucidè  
tractatur

**Herincx, Wilhelm**

**Antverpiæ, 1663**

Quæst. I. De Locatione conductione.

---

[urn:nbn:de:hbz:466:1-72941](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:hbz:466:1-72941)

buss alteri impositis. Neque est necesse, ut rudiores intelligant subtilitatem eorum contractuum: sufficit enim si implicite illos intendant, dando mercatori pecuniam cum animo lucrandi licito modo, eo scilicet, quo alij licite celebrant tales contractus lucrativos, & ut mercator eodem modo pecuniam accipiat.

100. *An hac via possint omnes usura palliari.*  
 Porro hinc non sequitur posse tali modo palliare omnes usuras. Nam omisso exorbitanti nimium lucri usurariorum excessu, non possunt ipsi ceteri pecunias suas dare ad societatem: cum sciant se illis dare, qui non impendent negotiationi. Non

ineunt etiam contractum assecurationis: cum se ipsos assecurent accepto pignore. Emptio quoque lucri certi minoris pro spe incerta majoris non habet locum: cum in mutuariis non negotiaturis nulla sit spes lucri. Unde patet triplicem hunc contractum debere iniri cum negotiatore, pecuniamque veram negotiationi impendendam esse: ceteri enim sunt steriles ad faciendam ex ea lucrum, ideoque spes lucri vana nec vendibilis est; sicut si semen esset commissum agro prorsus sterili, spes inde securaturae nullis, uti vana, sic non esset vendibilis.

DISPUTATIO QUINTA.

De Locato-conducto, Emphyteusi, & reliquis Contractibus.

QUESTIO I.

De Locatione & Conductione.

1. *Quid Locatio-conductio.*



LOCATIO-CONDUCTIO est contractus, quo usus aut fructus rei cum mercede commutatur. Includit proinde locationem, quae est concessio usus aut fructus rei pro mercede; & conductionem, quae est concessio mercedis pro eodem usu seu fructu: ut proinde consistat inter duos, sitque ex parte unius locatio, ex parte alterius conductione. Sub re etiam intelligitur persona, quae, etsi libera sit, ratione operarum locari-conduci potest, etsi non vendi. Praeterea sub re intelligitur, tum mobilis, tum immobilis. Immo etiam iura ad redditus, decimas, veigalia, beneficia &c. locari-conduci possunt.

2. *Qua ejus materia.*

3. *Quis finis.*

Fit autem locatio ad usum vel fructum rei, fructus omnes pariter cedant conductori, v. g. dum elocatur ager, vinea, pomarium &c. Interdum usus tantum, v. g. dum elocatur domus; equus &c. Quamquam etiam tunc non sit merus usus, sed potius usufructus, quatenus conductor potest rem locatam sublocare ad similem usum *L. Nemo 6. C. de Locato & Conducto.*

4. *An artifex pro altero laborans censatur locare operam.*

Potes, an artifex pro altero laborans censatur locare operam, an potius vendere alteri ipsum artefactum? Cujus quae sit utilitas patet in casu, quo ex venditione deberetur tributum. Resp. ex *L. convenit ff. de contrah. empr.* esse venditionem, quando materia simul traditur ab artifice, v. g. si de suo argento scyphum pro altero conficiat: alias esse locationem, si alter materiam subministrat. Excipe, quando artifex domum, etiam materia à se submi-

nistrata, in fundo alterius aedificat: cedit enim tamquam accessorium domino soli seu fundi, quod inaedificatur, sic ut ex parte architecti sit solum locatio operarum. *L. Sabinus ff. eod.*

Est autem Locatio-conductio Contractus Emptioni venditioni affinis, idemque ferè regulis consistit. Unde & solo consensu perficitur, sic ut non sit fas rescilire, etsi aliud non intervenierit; nisi mens contrahentium fuerit, ut scripto contraheretur. Distinguitur tamen ab Emptione-venditione, quod per hanc transferatur dominium rei, secuta traditione, non per locationem, per quam aliquid solum datur ad usum vel fructum. Praeterea in emptione debet pretium consistere in numerata pecunia: in locatione potest interdum (ut varii Jurisperiti etiam Nonnellos tradunt) merces consistere in pecunia licet dicta, sive etiam in aliis rebus fungibilibus, *L. Si Miles 21. C. de locat. & conduct.* Similiter in locatione agri fruendi, mercedis loco rectè pars aliquota fructuum assignatur locatori, ut patet in colonis partibus *L. 25. §. Vis major ff. Locati-conducti.* Ordinariè tamen consistit merces in pecunia numerata.

Parit hic contractus in Conductore, non quidem jus in re, sed tantum jus ad rem, seu actionem (quae dicitur conducti seu ex conducto) in personam locantem, quae manet conductori obligata. Immo & in heredem, intellige universalem, qui mirum factum & jus defuncti repraesentat, *arg. L. 59. ff. de reg. juris;* sic ut hujus contractus ipsum reneant *L. 49. ff. de obl. & act.* Aliud est de successore singulari, v. g. cui domus locata est testamento legata; quem defuncti factum non stringit, velut cujus personam aut jus non repraesentat. Ita *Zoefius in ff. Locati-conducti n. 40.*

Si domus locata vendatur, potior est emptor (idemque est de usufructuario; cujus

Qui diffi- rat Locati- condictio a venditione.

Quam actionem pariat in conductore.

An etiam in successore rem locatam.

An conductor de jure cujus

fit potior Emptore.

Limitatio

Quid mori alibi habiant.

6. An major aut vidua stare teneatur locatio-nem ante factam per tutorem, aut maritum.

7. An Beneficiarius teneatur stare locatio-nem ante factam per prae-decessorem.

8. Locator nequit ante lapsum termini rem locatam repetere.

Casus nonnulli excipiuntur.

cujus similiter jus est potentius jure conductoris) nec debet stare locatio-ni, relicta tamen conductori ratione quantum interest in primū locatorem §. 25. §. 1. ff. Locati-conducti, & L. Emptorem 9. ( de Locato. Excipe, nisi fideus ipse sit venditor L. fin. ff. de jure fisci, vel nisi aliud sit in pactum à venditore deductum (contractus enim recipiunt pacta ex consensu contractentium, idemque patet ex L. Emptorem cit.) aut per statuta municipalia praescriptum: prout moribus multorum locorum Belgii conductio praefertur ( ut ajunt) emptioni, & consequenter etiam particulari successioni seu legato, ut habet Christinaus ad Consuetud. Mechl. Tit. 8. a. 1. in addit. eò quod nulla in hoc sit differentia inter contractus & ultimas voluntates.

Queri autem possit, an major factus teneatur stare locatio-ni ante factam per tutorem donec terminus exiret? Resp. Aff. ex L. Si tutela ff. de Administr. tutorum: eò quod tutor sit legitimus administrator bonorum pupilli, cujus proinde facta habenda sunt rata & firma. Unde idem obtinet soluto matrimonio in elocatione bonorum patrum hibernorum facta per maritum, qui eorundem erat legitimus administrator. De rei dotalis elocatione verius putat oppositum Zoësius sup. n. 49. asserens communiter teneri cum Barrolo.

Si autem quaeratur, an successor in beneficio teneatur stare locatio-ni ante factam per praedecessorem? Resp. Aff. si facta sit per Praelatum tamquam administratorem bonorum Ecclesiae in utilitatem ejusdem, argumento sumpto ex dictis de tutoribus juxta L. Si tutela supra. Secus, si facta sit per possessorem beneficii nomine proprio & ad utilitatem suam: qui cum jus habuerit restrictum ad vitam instar usufructuarii ( de quo idem patet L. 9. §. 1. ff. locati) ultra non potuit elocasse. Excipit Vallensis in Decretal hoc Tit. §. 1. num. 6. casum, quo res non esset integra, ut si conuicti sint aegri, si pendeant fructus, si inchoatus sit annus.

Et quidem locator obligatur rem locatam praestare conductori ad usum aut fructuationem pro tempore praestituto, nec citius potest conductorem expellere, regulariter loquendo c. 1. de Locato & Conducto. dixi regulariter: nam c. 3. eod. & L. Ado. 3. C. de Locato excipiuntur aliqui casus. Primus, quo supervenit locatori non praevia necessitas efficiendi v. g. domum, quae conductore in ea habitante effici nequeat. Quo casu suspenditur interim locatio, uti & pensio pro rata temporis. Secundus, quo incipit ipsi locatori domus esse necessaria ad inhabitandum. Qui tamen casus, cum sit odiosa materia, non debet extendi ad alias res. Tertius, si conductor in re

Bernex Sum. Theol. Paris 111.

conducta male versetur, v. g. per damnificationem, inductionem infamiam personarum &c. Quo casu is non eximitur à pensione, si forte domus ab alio non conducatur, vel non tanto pretio. Quartus qui etiam allegatur ex L. cum domini 56. ff. Locati) ob non solutam toto biennio pensionem, si locatio est plurium annorum (si sit ad minus tempus, eo lapsa, mox expelli potest conductor si vere negligens) quantumvis conventio facta esset de non expellendo invitum, L. 54. ff. eod. utpote intelligenda, si tempore debito solvatur pensio. Parans tamen se ad expellendum potest impediri mox offerendo solutionem: nam c. 3. cit. dicitur: Cum carnem per diennium non solvisset, sibi satisfactione celeri non provixit.

E contra locatori cujusque heredi competit actio (quae locati seu ex locato dicitur) in conductorem, qui ad pensionem, statis temporibus solvendam obligatur. Quae obligatio transit etiam ad heredes conductoris: qui pariter tenentur conductione defuncti, quousque terminus expiraverit Inst. de Locat. §. fin. & L. Viam verstatia C. de Locato. Unde vulgatum illud, quod mors locatio-nem non solvat. Et si variis in locis observetur contrarium teste Christinao ad Consuetud. Mechlin. Tit. 8. a. 1. in addit. praesertim in villis, à quatum conductione vidua post annum depellitur.

Et quidem nisi aliter contentum fuerit, vel aliud habeat regionis mos circa subjectam materiam, solvenda est pensio in fine anni, aut si locatio sit brevioris temporis, in fine ejusdem: quia sicut emptorem non potest venditor cogere ad solvendum pretium, nisi ex parte sua impleverit contractum, ita nec locator exigere mercedem nisi pleno usque concessio; qui non censetur citius plene concessus. Et quamquam locatio respiciat plures annos, censetur tamen mens contractantium (quam & usus probat) ut annue detur pensio anno proportionata, quasi tunc aequivalenter sint plures locationes, seu conductiones annuae, arg. L. Scire 29. & L. Pluribus 140. ff. de verb. oblig. Quare idem apparet, si fiat conductione v. g. cubiculi, famuli &c. per designationem pretii mensurari, hebdomadalis &c. v. g. aurei per menses aut hebdomadas singulas, quod consequenter apparet mensurae vel hebdomadae solvendum. Si autem oriatur quaestio, an sit facta solutio, ex apochis seu quitantiis trium posteriorum annorum praesumitur etiam facta quoad annos praecedentes L. Quicumque C. de Apochis publicis.

Pro pensione vero manent tacite hypothecati seu oppignorati fructus naturales rei locatae v. g. fundi L. In praediis 7. ff. in quibus causis pignus. Quantumvis primus conductor praedium alteri sublocasset L. Si in

Q 9 2 lege 24

9. Quae actio competit locatori in Conductionem.

An heres teneatur conductione iniuria per defunctum.

10. Quando sit pensio solvenda.

Ex apochis qui praesumatur solutio quoad annos praecedentes.

11. Quae manent hypothecata pro pensione locatio-nis.

lege 24. ff. Locati. Idem est juxta L. Certi 5. C. de locato, & L. Est differentia 9. ff. In quibus casibus pignus, de mobilibus in domum vel in pradium sciente locatore, si pradium sit rusticum, aut etiam eo ignorante, si urbanum, in ventis, non quidem transeunt (si merces venales) sed animo, ut ibi mandant durante tempore locationis *arg. L. Debita 32. ff. de pignorib.* Quae oppignoriatio, a quoque actio in rem ipsam non tollitur per eversionem, aut traditionem aliis possessoribus factam, praesertim in fraudem, sic ut etiam contra hos maneat actio in rem pro pensione. Nam mores aliud alibi statuant.

12. Elapso tempore conductor nequis cogi, aut cogere ad prorogationem.

Finis conductionis tempore, tam locator, quam conductor eorumque heredes sunt liberi, sic ut non possit conductor invitatus detineri in conductione L. Invitos 11. C. de Locato, nec debeat ab invito locatore admitti, qui nequidem praesertim primo conductori dare teneretur, etsi offerat eandem vel majorem pensionem, L. Ne cui 32. C. eod. praeterquam in locatione praedium publicorum seu fiscalium L. 24. C. de Locat. praediorum.

Tolerantia locatoris post lapsum terminum quid operetur.

Si vero finito conductionis tempore maneat conductor in re conducta cum tolerantia locatoris, censetur iterata conductione ex tacito consensu, sub iisdem legibus, & cum perseverantia pignorum seu hypothecae (secus est de obligatione prius forte adhibiti fidejussoris) idque si pradium sit rusticum, solum pro toto anno sequenti, etsi prior locatio fuisset ad quinquennium; si urbanum, non ultra libitum cujusque, juxta L. 13. §. fin. ff. Locati: nisi aliud habeat consuetudo. Differentia fundatur in annue colligendis fructibus praedii rustici, cujus ideo conductione nequit convenienter interrumpi; cum in urbanis qualibet anni parte fructus cedant.

13. Quando facienda pensionis remissio.

Denique remissio pensionis pro rata interdum facienda est conductori, si absque hujus culpa, seu casu fortuito, vel vitio rei, ipsa res locata fuerit facta inutilis, puta per nimiam sterilitatem, tempestates, inundationes, periculum ruinae, bellum &c. L. Si fundus & duab. seqq. ff. Locati. Idem est, si famulus conductus aegrotet: quo tempore conductor non tenetur ad alimentum, secluso alio pacto seu consuetudine. Si vero non usus pendeat à voluntate conductoris, etsi res aliis possit elocari, solvenda est pensio, quamquam si de facto elocata sit non inferiori pretio, cesset prior obligatio L. Sed addes 19. §. Cum quidam 9. & L. Qui operas 28. ff. Locati. Similiter juxta d. L. Qui operas ff. Locati, qui operas suas locavit, totius temporis mercedem accipere debet, si per eum non steterit, quo minus operas praestet. Quod tamen cessat, si absque detrimento alibi operas impenderit L. Sed addes §. cum quidam ff.

eod. Solum enim compensandum est quantum interest. Immo vari censent sufficere, quod facile possit operas scias alibi aequivalenter impendere, ut per ipsius malitiam steterit, quod minus id fecerit. E contra, qui ante tempus debitum discessit, compensatio conductoris interesse (si quod inde acciderit) jus habere videtur ad mercedem operarum pro rata temporis praestitarum. Quod si statuta alibi eximant conductorem, ea tanquam poenata locum habent post sententiam judicis.

Sterilitas porro fructuum si tanta sit, ut nulli sint fructus percepti, nulla debetur pensio: si alias sit notabilis, faciendae est pensionis pro rata diminutio (modicum enim damnum seu sterilitas non debet curari) c. Propter sterilitatem, de Locato, & L. Si merces 25. §. Vis major ff. Locati. Nisi conductor sterilitatem ex pacto in se susceperit, uti frequenter fieri solet, diminuta idcirco aliquantum pensio. Nisi etiam ubertas (quae ex fructuum copia per se loquendo colligenda, supposito scilicet valore convenienti) anni praecedentis vel subsequenter sterilitatem compenset c. Propter sterilitatem, de Locato, & L. 15. §. Si uno ff. eod. Quod si nihilominus dominus praecedentis ubertatis conscius pensionem anni sterilitis remiserit, donasse censetur L. 15. cit.

Magna vero sterilitas juxta Nonnullos est, quando non est dimidia pars fructuum consuetorum: juxta plerosque alios, quando detracta aestimatione expensarum, non superest, quod sufficiat solvendae dimidiae pensioni, cujus proinde pars tantis remittenda sit. Juxta alios denique res adjudicanda est juxta vulgarem opinionem, non tamen seculo arbitrio boni viri, qui habebit rationem ejus quod deductis expensis fructuum remanebit. Apparet autem (ut habetur L. 25. §. Vis major ff. Locati) de eo nos colono dicere, qui ad pecuniam numeratam conduxit: alioquin pariter coloni quasi Societatis jure, & damnum & lucrum domino fundi paritur.

Mercedis porro exoneratio pro rata faciendae locum habet, si damnum acciderit fructibus adhuc pendens; quorum quia locator est dominus (cum sint pars fundi) debet ferre damnum. Quod vero perceptis jam per conductorem fructibus accidit, conductori tanquam domino eorumdem facto nocebit, cui etiam locator rei suae usum jam praestitit. Et quamquam aliis fructus censentur percepti, ut colligens sit dominus, per hoc quod sint à solo separati, in praesentia tamen materia non videntur plene percepti, nisi in horreum aut alium locum fuerint conjecti: eò quod tunc demum plenus usus contigerit conductori, ut proinde nocere ei debeat

14. Sterilitas ergo qui faciendae remissio.

15. Quae censetur magna sterilitas.

16. An damnum evenerit oportet fructibus adhuc perceptis.

QUASTIO II.

De Emphyteusi & Feudo.

debeat deinceps damnus superveniens rei, veluti suæ. Ita *Zoesius sup. num. 24.* *Gomez*, quoniam citat & sequitur *Lessius c. 24. dub. 3. num. 18.* qui putat eandem esse rationem, adeoque idem dicendum, si conditus in horreo fructibus fulmen, vel hostis ex improvise superveniens calamitatem inferat.

17. An pensio augenda ob insolitam ubertatem.

An verò independenter à præcedenti aut sequenti sterilitate sit augenda pensio ob insolitam ubertatem, quæ nempe non minuat proportionatè valorem, controversia est. *Glossa in Lege 25. sup. cit. Lessius sup. num. 21.* & plures alii censent, ex æquitate seu paritate rationis esse augendam, uti in statu sterilitatis diminuendam, ut sentiat onus, qui commodum. Quod satis probabile, quando nempe non ex coloni dumtaxat industria, sed ex casu fortuito id accidit. Oppositum nihilominus attento jure Cæsareo cum aliis verius censet *Zoesius sup. n. 22. ex L. 25. §. V. major. ff. Locati*, ubi dicitur: *modicum damnus a quo animo ferre debet colonus, cui immodicum lucrum non auferatur.* Nec aliter attenditur ubertas seu augmentum, quam si ob sterilitatem præcedentem aut sequentem facta sit vel facienda foret remissio pensionis, ut patet *L. 15. §. 4. ff. Locati.* Nec sine ratione, eò quòd in sterilitate colonus magis oneretur, qui tunc non consequitur torum quod sua interest, sed amissâ jacturâ seminis ac laboris & expensarum, solum consequitur remissionem pensionis pro rata, ut habetur *d. L. 15. §. Ubi. cumque.*

18. Observanda circa Elocationem bonorum Ecclesiasticorum.

Circa elocationem bonorum Ecclesiasticorum observandum, eam non posse de jure extendi ad vitam vel ad longum tempus, immo ex Constitutione Pauli II. Extrav. *Ambitiosa de rebus Eccles. non alienan.* non ultra tricennium. Principes autem Belgii anno 1608. Edicto sanxerunt, ut sub pena nullitatis elocationes bonorum Ecclesiasticorum non fierent aliter, vel ad majorem terminum, quam statutum Synodo Mechliniensi, in qua alii termini præscripti, alii vicinis, alii agris præscripti fuerant, pro natura regionis (et si Romæ postea sit substitutum tempus tantum à jure præscriptum) qui etiam termini per Edictum prædictum, sunt in Synodum Antverpiensem anno 1609. regesti, ut habet *Zypæus in Notit. Jur. Belg. §. de rebus Ecclesia non alienandis.*

**E**MPHYTEUSIS, latine idem quod censitio seu implantatio, sicut legitur significat contractum, quo res immobilis alteri possidenda traditur, cum translatione juris in re & dominio utilis, sub lege annuæ pensionis solvendæ domino directo seu proprietario.

19. Quid Emphyteusis.

Estque contractus velut medius inter venditionem & locationem, ut ante constitutionem Zenonis Imperatoris *L. 1. C. de jure Emphyteutico* illi assignantis conditionem specialem, fuerit disputatum, ad venditionem, an potius ad locationem pertineret. Differt porro à venditione, quòd per emphyteusim non transferatur dominium directum. A locatione, quòd saltem transferatur utile. Locatio præterea non exigit, ut fiat in re immobili, aut ad longum tempus, nec ut res conducta melioretur, aut sumptibus conductoris conservetur. Ob sterilitatem quoque regulariter non fit juxta communem sententiam remissio emphyteutæ, quæ tamen fit conductori.

Qui differt à venditione & locatione.

An autem locatio facta ad decennium aut ultra generet jus reale, transferatque dominium utile, adeoque sortiatur naturam emphyteutis, dubium est. Et quamvis perique (inter quos *Covarruvias, Traquillus, Molina, Lessius* & alii referuntur) probabilissimè id asserant, Nonnulli tamen negant, inter quos *Zoesius in ff. Locati n. 14.* eò quòd non satis patere videatur distinctio ista ex juribus inter conductionem longi & modici temporis, si nihil aliud accedat; puta si perpetua fuerit locatio, quæ est ac instat emphyteutis, & facit transferri dominium utile. Unde emphyteutæ etiam dicuntur perpetuarii conductores, vel simpliciter perpetuarii. Vide *Zoesium.*

An locatio longi temporis transferat in Emphyteusim.

Contractus libellaticus differt juxta Jurisperitos passim ab emphyteusi (cum qua & feudo interdum confunditur) quòd sit quasi subalternata emphyteusi aut feudum, seu subemphyteusi aut subfeudum, quatenus est similis contractus inter emphyteutam aut vasallum & aliquem tertium. Addit *Zoesius in ff. Locati num. 56.* contractum libellaticum de certo tempore renovandum, annuato pretio; cum tamen in emphyteusi non debeat necessario pretium dari ab initio, neque necessario sit renovatio. Contractus superficialius patenter distinguitur ab emphyteusi: per illum enim constituitur jus, & quidem perpetuum, quòd superficialium dicitur, id est, jus consuecendi & habitandi superficiem, sive ædificium in solo alieno positum, præstata mercede annuâ.

20. Quid Contractus Libellaticus.

Quid superficialius.

QUÆ

Q 9 3 annuâ