



**Ethica Amoris, Sive Theologia Sanctorum, Magni  
Præsertim Augustini, Et Thomæ Aquinatis**

Circa Universam Amoris & Morum Doctrinam, Adversus Novitias Opiniones  
Strenuè propugnata, Et In Materiis Principaliter Hodie Controversis  
Fundamentaliter discussa

De Externis Regulis Amoris Et Morum, Legibus Utique, ac Præceptis  
Virtutum Theologicarum, & Cardinalium, necnon Decalogi & Ecclesiae -  
Libros Vndecim Complectens

**Henricus, de Sancto Ignatio**

**Leodii, 1709**

Caput LXXIII. Justa & licita est emptio & venditio censûs realis, sive novi,  
sive antiqui, sive pecuniarii, sive fructuarii, sive temporalis, sive perpetui,  
servatis servandis.

---

[urn:nbn:de:hbz:466:1-73203](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:hbz:466:1-73203)

789. Objicies 6°. videtur saltem contra charitatem pretio currenti vendere res brevissimi valituras. Quia charitas vetat, ne quis cum aliorum jactura lucrum quaerat.

887. Respondeo negando antecedens: quia charitas non vetat, ne quis utatur jure quod habet ad consulendum sibi, & filiis suis secundum leges, & justam rerum aestimationem, tamen inde per accidens damnum aliquod aliis eveniat, dummodò tale non sit per quod proximus in necessitatem redigatur. Si enim inde depauperandus foret, vel in necessitatem gravem conjiciendus, sicut charitas juberet ipsi succurrere, etiam cum aliqua bonorum tuorum jactura; sic vetaret ne in illum proximum conjiceret, ipsumque redderes inopem, ut te faceres divitem, ut bene Wiggers, & alii viri doctissimi sentiunt.

## CAPUT LXXII.

*Licitia est venditio cum pacto retrovenditionis, servatis certis conditionibus.*

790. Patet 1°. ex Levit. ubi dicitur: *Cum ista regio possessionis vestrae sub redemptionis conditione venietur.* 2°. ex venditione censuum redimibilium; approbata à Martino V. & Pio V. 3°. ex eo quòd in tali contractu servari possit aequalitas, & de facto servetur, dummodò serventur conditiones sequentes.

791. Prima, ut nihil fiat in pallium usurarum, animo scilicet mutuandi potius quàm vendendi. Aliàs foret usura palliata.

792. Secunda, ut pretii diminutione, vel auetione (prout in favorem emptoris, vel venditoris, retrovenditionis onus impositum fuerit) onus istud compensetur, atque hoc pacto aequalitas servetur pretii cum merce, habità gravaminis ratione. Merx enim cum tali pacto minoris valet: cum onus istud pretium ipsius minuat: eò quòd mercem non constituat in dominio tam pleno emptoris, aut venditoris, quàm constitueret absque illo pacto.

793. Ex quo patet, quòd dum emptor in sui favorem onus illud imponit, eam infimo non possit emere pretio; nec venditor, in sui favorem imponens, vendere summo: quòd verò minoris res valeat ratione talis oneris, determinandum prudentis arbitrio, pensatis circumstantiis, maximè termino retrovenditioni vel redemptioni praefixo.

794. Tertia conditio est, ut non addatur pactum, quòd res postea pluris retrovendatur, cum possit minoris valere; neque quòd retrovendatur minoris, cum possit valere pluris.

795. An ergo fieri potest cum pacto ut retrovendatur eodem quo vendita est pretio? Affirmat Lessius l. 2. c. 21. dub. 14. Sed hoc non caret difficultate, quia res quae retrovenditur absque onere, plus valet quàm

res quae vendita fuit cum onere supradicto.

796. Responder Lessius rem, quae per novum contractum absolute retrovenditur absque onere, plus valere, quàm primò venditam sub retrovenditionis onere; secus rem quae retrovenditur per distractum, id est per prioris contractus dissolutionem, absque novi contractus celebratione. Quidni enim hoc pacto utraque pars in pristinum statum restitui queat, ita ut eadem re ad venditionem redeunte, idem quoque pretium ad emptorem redeat? Quidni etiam vendere liceat cum pacto, ut venditor retineat potestatem contractum post aliquot sumptus dissolvendi?

797. Audio; sed quàm proclivis ad usuram, venditionis nomine palliatam, est hujusmodi venditio! quàm periculosa proinde in praxi! Et ut ad usuram non esset proclivis, alia difficultas occurrit, quòd justum non videatur, quòd, mutatis rerum circumstantiis, in pristinum uterque redeat statum, dum scilicet longè aliud est justum rei pretium retrovenditionis tempore, quàm fuit tempore venditionis. Non videtur ergo justum pactum, quòd res quae jam venditur, retrovendatur eodem pretio, dum vel moraliter certò, vel verisimilius valebit longè pluris. Tutius est ergo quòd res retrovendatur pretio currenti tempore retrovenditionis.

798. Speciale tamen est in retractu, gallicè *retrait*, quòd res immobilis vendita, eodem pretio possit à consanguineis venditoris infra tempus à lege definitum recuperari. Introductus eodem tempore est omnium ferè nationum moribus, Principumque & Legum auctoritate retractus, justà sanguinis, & familiae conservandae ratione; hac quidem apud nos lege, ut intentaretur infra annum à die adhaerentiae in voluntariis, vel à decreto Judicis in judiciariis venditionibus, & infra tres proclamationes publicas, nisi forte retrahens legitime abesset è patria. Videri possunt hac de re Zypaeus in notitia Juris Belgici, de jure retractus, & Christinaeus ad Bugnion. l. 1. c. 157.

## CAPUT LXXIII.

*Iusta & licita est emptio & venditio census realis, sive novi, sive antiqui, sive pecuniarii, sive fructuarii, sive temporalis, sive perpetui, servatis servandis.*

799. Solemnis olim hac de re disceptatio fuit inter Henricum Gandavensem, & Godofridum de Fontibus; Henrico nimirum contendente illicitam esse emptionem redditus pecuniarii, saltem novi, sive perpetui, sive temporalis, seu vitalitii. Siquidem omnes hujusmodi emptiones censebat usurarias, eò majori usurà, quòd emptor census perpetui constituebat se in statu exercendi usuras in perpetuum, id est in finem usque mundi. At

- perperam, ad cujus evidentiam præmittenda est definitio ac divisio census.
- 800 Censur itaque, secundum hodiernam definitionem, est jus percipiendi annuam pensionem ex re, vel persona alterius, utili vel fructifera. Dicitur 1<sup>o</sup>. *ius*, id est facultas exigendi & percipiendi pensionem. Quam qui debet, censuarius dicitur; qui vero jus habet ad illam, dicitur *censualista*. Pensio, aliter *canon*, est id quod debetur ex vi juris illius: quod quia quotannis redit, & redditur, alio quoque nomine annuus vocatur *reditus*, vel *redditus*. Qui pecunias, vel aliud pretio æstimabile dat ad acquirendum jus annuæ pensionis, dicitur censum emere. Qui vero ad annuam se pensionem obstringit, dicitur censum vendere.
- 801 Dicitur 2<sup>o</sup>. *ex re, vel persona alterius*: quia res, vel persona est fundamentum super quo constituitur, & ex quo exigitur census; quem quia nemo habet super re, vel persona sua, dicitur ex re, vel persona alterius, ad differentiam census à locatione & emphiteusi, per quos contractus bene exigitur pensio ex re sua, non per contractum census.
- 802 Dicitur 3<sup>o</sup>. *utili, vel fructifera*: quia nec super re sterili, & infructuosa, nec super persona inutili census constitui potest, ut communis praxis docet, & Summi Pontifices declararunt.
- 803 Censur dividitur in reservativum, & consignativum. *Reservativum* est, quando quis, translato in alterum rei suæ dominio utili ac directo, reservat sibi super ea pensionem quotannis solvendam, sive jus ad illam. Ad hanc speciem plerumque pertinent census, quos *dominicales* vocant, gallicè *seigneuriaux*, qui dominis, maxime antiquis, competunt ex hoc quod certorum fundorum dominium in aliquos particulares transferendo, reservaverint sibi, velut in recognitionem, annuam quandam pensionem.
- 804 *Consignativum* est, quando quis, retento rerum suarum dominio utili ac directo, super illis, vel super persona sua consignat alteri jus percipiendi annuam pensionem, res suas, vel personam obligando ad eam solvendam. De solo censu consignativo est præsens quaestio, quia extra controversiam est, & semper fuit, reservativum esse licitum, constatque ex Genes. 47. ubi practatus legitur à Joseph, qui Ægyptiorum bona, cum tritico permutata, & in dominium Pharaonis asserta, postmodum Ægyptiis restituit, annuam super iis pensionem Pharaoni reservatam.
- 805 *Consignativus* subdividitur 1<sup>o</sup>. ex parte fundamenti super quo constituitur, in realem, personalem, & mixtum. 2<sup>o</sup>. ex parte debitæ pensionis, in pecuniarium, & fructuarium. 3<sup>o</sup>. ex parte temporis quo durat, in temporalem, seu vitalitium, & perpetuum. 4<sup>o</sup>. ex parte modi, quo creatur, in redimibilem & irredimibilem. *Realis* est il-

le, qui constitutus est super re aliqua fructifera, v. g. domo, vel terra aliqua, eamque immediatè afficit, ac perpetuè comitatur; ita ut ad quemcumque res illa transit, cum isto transeat annexo sibi onere, donec legitime redimatur: re autem pereunte, ex parte, vel toto ( nisi alius contractus accesserit ) pereat etiam census pro rata. Quia, destructo fundamento, corruiit ædificium. *Personalis* est ille, qui immediatè constitutus est super ipsa persona, quæ sibi, vel suis etiam hæredibus ex pacto obligationem imponit solvendi ex industria, & labore suo, vel etiam ex bonis suis ( si habeat ) certam pensionem: unde immediatè afficit, comitatur, & sequitur personam, non certam aliquam rem à persona distinctam: pereunte proinde re, seu bonis ipsis, non perit, sed sopitur duntaxat, usque dum melior fortuna redierit. Et quamvis ordinariè pro affecuatione illius datur hypotheca, non ideò transit in realem: quia non ideò res hypothecæ subiecta manet immediatè, & primo loco obligata, sed in defectum personæ duntaxat.

*Mixtum* est ille, qui tam super re, quam super persona immediatè constitutus est. Et tales ut plurimum sunt census hodierni.

*Pecuniarium* est ille, qui solvendus est in pecunia. *Fructuarium*, qui in fructibus. *Temporale*, qui solum ad tempus est constitutus, sive certum, v. g. ad 20. annos, sive incertum, v. g. ad vitam alicujus hominis; quo tempore finito expirat.

*Perpetuum* est ille, qui constitutus est in perpetuum, ita ut per se nunquam expiret.

*Redimibilis* est ille, qui redimi potest, arbitrio censuariae, vel censuarii, vel utriusque, prout conventum fuerit. *Irredimibilis* est, qui redimi non potest.

Jam quòd licita & justa sit emptio & venditio census realis, sive novi, sive antiqui, &c. sententia hodie est omnium Doctorum, à legibus civilibus & canonicis, Summisque Pontificibus Martino V. Calixto III. Nicolao V. Pio V. Gregorio XIII. & universali Ecclesiarum omnium, Monasteriorum, fidelium, imò nationum omnium consuetudine approbata.

Et ratione probatur. 1<sup>o</sup>. quia, in rebus fructiferis, usus & fructus distinguitur à substantia rei, dominiumque directum ab utili, potestque alterum ab altero separari, & jussu pretio separatim, & conjunctim vendi: cum utrumque, separatim, & conjunctum, sit pretio æstimabile. Ergo pro certo pretio, annuatim percipiendo, dominus vendere potest jus percipiendi annuè integros fructus. Ergo & certam portionem eorum. Ergo licita est venditio & emptio census fructuarii. Si fructuarii, ergo & pecuniarii. Quia portio fructuum annuè percipienda, est pecunia æstimabilis: pecunia proinde commutabilis.

2<sup>o</sup>. quilibet potest alteri legare vel do-

nare jus ad pensionem, sive fructuariam, sive pecuniariam, ex re sua annuatim recipiendam, in perpetuum, vel ad tempus, v. g. ad vitam hominis. Ergo potest etiam jus illud vendere: cum sit pretio aestimabile.

810 3°. in venditione census realis, sive fructuarii, sive pecuniarii, sive temporalis, sive perpetui, nullum intercedit mutuum, etiam virtuale. Nulla igitur, etiam virtualis, usura. Probatur antecedens, quia emptor illius sortem alienat in perpetuum, sicque in censuarium transfert, ut eam repetere non possit, quantumcumque eam indigeat, nec ipsum ad eam restituendam compellere. Est autem de natura mutui, quod fors repeti queat, nec alienetur, nisi cum onere, ut eadem mutuanti restituatur. Deinde in mutuo, durante contractu, res mutuata non perit, nec periclitatur mutuanti, sive creditori, sed mutuataro, sive debitori; in emptione vero census realis, res censita, seu centui subjecta, perit & periclitatur emptori, seu creditori, ita ut si pereat, census pereat, ut supra dictum est.

811 4°. in emptione vel venditione census realis, non solum nulla intervenit usura, sed nec inaequalitas ulla; nulla proinde iniustitia. Quod enim emptor census successivè per partes, & longa temporum intervalia, recipiat plusquam dedit, nulla inaequalitas est; quia illud plus, successivè per partes, & longa temporum intervalia receptum, secundum communem hominum sapientum & timoratorum aestimationem, pluris non valet, quam omnium partium illarum summa, simul & semel soluta; quemadmodum receptio fructuum agri per partes, & longa temporum intervalia, non plus valet quam valeat ager ipse; licet longè plus valeret, si fructus illi simul & semel reciperentur. Et ratio est, quia multa pecunia, simul habita, ex una parte opportunior est & utilior ad quamlibet negotiationem: ex alia parte per se exposita non est tot & tantis incommodis, quibus exposita est successivè recipienda per partes, & longa temporum intervalia, ob multos casus, expensas, molestias, difficultates, lucra cessantia, damna emergentia, reique emptæ, & consequenter pensionum recipiendarum pericula, communiter per se concurrentia.

812 5°. jus ad 100. florenos v. g. in tempus infinitum quotannis recipiendos, finito & determinato pretio, v. g. 1600. florenorum, tam justè aestimari potest, quam usus-fructus perpetuus agri fertilis; adeoque jus ad fructus ex ipso in tempus infinitum quotannis recipiendos, finito & determinato pretio, v. g. 1600. florenorum justè aestimari possit. Quam profectò aestimationem justam esse, declaratur L. *necessario* §. ult. ff. de periculo & commodo rei venditæ. Et si non solum usus-fructus, seu dominium utile, sed & dominium directum unà cum utili cujuscumque agri ad valorem 100. florenorum quotannis

in tempus infinitum fructificativi, justè aestimari possit 1600. florenis simul & semel solvendis; sicut & domus, ex cujus locatione locator quotannis in tempus infinitum recipere potest 100. florenos; quidni similiter census 100. florenorum, in tempus infinitum quotannis recipiendorum, 1600. florenis simul & semel recipiendis justè aestimetur?

*Contrariis argumentis obviam itur.*

Objicies 1°. emptio census realis pecuniarii non tam emptio est, quam mutuum. Emptor namque dat v. g. 1600. florenos, pro centum in singulos annos recipiendis. At isti 100. floreni annui emi non possunt: cum pecunia non sit capax emptio- nis, sed mutui. Quod enim emitur, habet rationem mercis; pecunia verò habet rationem pretii, non mercis. L. 1. ff. de contrah. empt.

Respondeo negando antecedens. Ad ejus probationem respondeo emptores census pecuniarii non emere pecuniam (saltem primario) sed jus ad illam; quod jus tam distinguitur à pecunia, quam jus exigendi pecuniam ex locatione ab ipsa distinguitur, vel jus transfundendi per alienum agrum distinguitur à transitu ipso. Unde & jus illud, seu census pecuniarius, inter bona immobilia computatur; pecunia inter mobilia.

Objicies 2°. si venditio & emptio census pecuniarii foret licita, præcluderetur via mutuo, & aperiretur usurae palliata. Quia à quo mutuum peteretur, recusato mutuo, pecuniam ad censum daret, ut pro censu lucrum supra sortem consequi posset.

Nego antecedens: cum enim census constitui non possit, nisi ad longum tempus, nemo cordatus pecuniam suam in censum dabit pauperi, non habenti hypothecam, quam dare possit in assecurationem; sed modicam potius quantitatem ad breve tempus mutuat, cum jure recuperandi sortem, quod jus non habet in censu.

Objicies 3°. venditor census illum extinguere non potest, nisi reddat summam capitalem primò acceptam, seu aliquid illi æquivalens, tamen (durante censu) tanto jam tempore, v. g. centum annorum, solverit canones annuos, summam illam capitalem simul longè excedentem. Hoc autem non videtur justum.

Nego minorem: cum aequè justum videri debeat, quam quod homo, qui agrum suum à centum annis vendidit Titio, eum redimere non possit, nisi reddat Titio summam suam capitali, etsi toto illo tempore 100. annorum, Titius perceperit fructus agri illius, summam capitalem simul longè excedentes. Imò persæpè contingit, quod post tot fructus tanto tempore perceptos, ager ille carius revendatur, quam primitus fuerat emptus.

Obji-

816 Objicies 4<sup>o</sup>. quidquid sit de censibus antiquis, saltem novus census non videtur emi posse, nec vendi: quia prius est aliquid esse, quam emi, aut vendi. Census autem novus prius non est, quam ematur & vendatur: cum emptione ipsa & venditione constituitur. Cumque nullus habeat censum super re sua, nemo potest illum vendere. Nemo quippe vendere potest quod non habet.

Respondeo 1<sup>o</sup>. si non liceat censum per emptionem & venditionem de novo constituere, nec licebit constitutum, seu antiquum vendere & emere. Nam census antiqui, seu jam ante constituti, à principio novi fuerunt. Vel ergo à principio iusti & liciti fuerunt, vel non? Si primum, ergo iusta & licita est emptio & constitutio census novi. Si secundum, census antiqui non magis erunt iusti & liciti successu temporis, quam initio tales fuerint, juxta hanc juris regulam: *Non firmatur tractu temporis, quod de jure ab initio non subsistit.*

817 Respondeo 2<sup>o</sup>. ut census jam primò ematur, & constituatur, non debet prius fuisse formaliter sub nomine census (ut à simili patet in servitute fillicidii v. g. per fundum Titii, quam Titius vendere, & constituere potest, licet sub eo nomine prius non fuerit) sufficit ergo, quod prius fuerit virtualiter, hoc sensu, quod venditor habuerit virtutem, seu potestatem illum creandi super bonis suis, sive per donationem, sive per venditionem, &c.

## CAPUT LXXIV.

*Conditiones requisitæ ad justitiam census realis.*

818 Prima conditio est, ut ex libero contractuum consensu, fide bonâ, detur justum pretium, pro ipso censu qui emitur; nec proinde census pluri vendatur, nec minoris ematur, quam valet secundum consuetudinem loci, vel æstimationem lege taxatam. Justum namque pretium census illud est, quod lex, vel consuetudo, seu communis proborum ac intelligentium praxis & æstimatio, perspectis rerum ac locorum circumstantiis, temporum occurrentiis, commerciorum, & pecuniarum, vel copiâ, vel raritate, approbat.

819 Cæterum ad justitiam pretii spectat, ut majori pretio census ematur perpetuus, quam temporalis, & plurium annorum census, quam pauciorum; majori etiam census irredimibilis, quam redimibilis; uno verbo, in æstimatione censuum ratio habeatur onerum, graviorum, vel leviorum, quæ venditori, vel emptori imponuntur.

820 Hinc Covarruvias, Sotus, Bannez, Toletus, Navarrus, Binsfeldius, Sylvius, & Doctores communiter, injustitiæ arguunt emptorem census, si venditorem obliget ad eum redimendum, restituito integro capitali,

in eum non computatis nec restitutis pensionibus acceptis. Quia in effectu videtur virtuale mutuum, potius quam emptio; ex quo emptor ultra fortem lucrari videtur pensiones: utpotè certus de forte recipienda, atque insuper de pensionibus annuis. Saltem res ista in praxi lubrica est, ac periculosa.

821 Exempla iusti pretii censuum non profertur: cum idem ubique justum pretium nequeat assignari: eò quod pretii justitia ex legibus, consuetudinibus, & circumstantiis locorum ac temporum dependeat, ut dixi, adeoque pro locorum, ac temporum varietate varietur.

822 Pretium tamen census vitalitii esse solet dimidium census perpetui redimibilis. Pretium verò census perpetui redimibilis in Belgio nostro (ubi omnes novi census sunt redimibiles ex parte venditoris, irredimibiliumque censuum emptio prohibita est per Constitutionem Caroli V. Bruxellis editam anno 1528.) est unum pro sexdecim, octodecim, viginti (aliquando ascenditur usque ad 22. 24. & 30.) prohibitumque est minoris emere, quam ad rationem unius pro quatuordecim. Vitalitii verò unum pro septem cum medio, octo, vel novem.

823 Secunda conditio est, ut res, super qua constituitur census realis, verè sit in libera dispositione vendentis. Cum *nemo plus juris in alterum transferre possit, quam ipse habeat. L. nemo ff. de reg. juris.* Nec sufficit, ut in libera sit dispositione ipsius utcumque, sed usque ad eum valorem, ut ad ejusmodi censum sufficere queat; per consequens ut censibus anterioribus, vel aliis oneribus non sit ita gravata, ut jam non sufficiat ad censum tanti valoris de novo sustinendum. Alias contractus est injustus, & venditor tenetur ad restitutionem capitalis & damnorum.

824 Tertia, ut res illa in se, vel in aliquo conjuncto verè sit fructifera, seu idonea reddere illos fructus, ad quos jus emitur, & quidem tot & tantos, ut jus ad illos adæquet pretium datum. Alias venditur jus quod non est, vel majus eo quod est. Unde super agro solum fructificante quinque vel sex, vendi nequit census decem; nec res sterilis censui reali subijci potest.

825 Quarta, ut si res censita pereat, vel sterilis evadat, census pereat, si sit purè realis, ita ut cesset obligatio annuæ pensionis, in totum, vel pro parte, si res censita pereat, vel sterilis fiat in totum, vel pro parte. Quia naturale est, ut pereunte fundamento, corruat adificium, ut dictum est capite præcedenti. Cumque censualem contractus sit emptio quædam, emptionis leges sequi debet, juxta quas res empta perit emptori. Idem est proportionaliter, dum fructus pereunt: tunc enim perit jus ad illos. Cum subsistere nequeat jus ad nihil. Si tamen census non sit purè realis, sed personalis, aut mixtus (quomoddò ferè nunc cen-