

verbo *soluto*, D. *de jure fisci*, ubi Gloss. extendit ad Ecclesiam, quod in illa lege disponitur de fisco, scilicet, quod procurator Ecclesie non possit habere fidem de pretio, sicut neque procurator fisci: Abb. etiam in dict. cap. *auditis*, col. 5. versic. 2. *nota*, infert ex dicto illius gloss. quod privilegia tributa Imperio competunt Ecclesie, et cum eo simpliciter transit Franc. Balb. in tract. *prescript.* fol. 45. col. 4. versic. 4. *quero*: facit etiam, quod adducit Lucas de Penna in rubr. *de superindicto*, lib. 11. in questione illa, an sicut terræ domini, seu Coronæ Regiæ sunt immunes à superindicto (quod dicitur alleviatio aliquorum non valentium solvere tributa fiscalia, et superimpositio super alios vicinos), an etiam terræ Ecclesiasticæ, seu Ecclesiarum gaudeant tali immunitate?

Sed adhuc credo veram impugnationem Alexand. et Ecclesiam in hoc non gaudere dicto privilegio fisci: quia nullo jure probatur generaliter Ecclesiam gaudere debere privilegiis fisci; et Abb. in hoc loquitur ex capite, et nullum jus allegat: et ad dict. §. *si minus*, respondetur, quod loquitur in alia materia, et quod ille text. probet contra Abb. cum dicit, *non multum differt*; et sic text. voluit non in omnibus æquiparari: et quia datur instantia, ubi non æquiparatur, ut dixit Alexand. scilicet in privilegio tacite hypothecæ: et etiam quia licet sententia lata contra fiscum indefensum, et sine suo advocato non teneat, ut in l. *non intelligitur* 5. §. *Divus* 5. D. *de jure fisci*; contra Ecclesiam tamen, quæ habet prælatum, et non est viduata pastore, tenet sententia, etsi non defendatur, neque ejus procurator compareat, ut in cap. *ex litteris*, 4. ubi Gloss. et Doct. *de integritate restit.* et in cap. *fin. ne sede vacante*. et per Gios. in l. *si præses*, C. *quomodo, et quando judicet*: et ut dicit Jaso in §. *ex maleficiis*, col. 9. *Instit. de action.* quando lex parificat duos casus in una materia, non fit extensio, quando sumus in diversa materia ab illa, in qua facta fuit æquiparatio; vult ergo, quod ista æquiparatio fisci, et Ecclesie tantum procedat in casibus expressis in jure, non verò regulariter: hoc etiam tenet Alber. in l. 2. C. *quib. caus. pign. vel hypot. tacite contrah.* Facit etiam ad hoc, quia in dubio cum Ecclesia non reperitur privilegiata, utitur jure communi, ut in cap. 1. *de alien. feud.* quem ad hoc allegat Salic. in l. 1. versic. *nunc transeamus ad personas testantium*, C. *de Sacros. Eccles.* et Alexand. consil. 182. col. 1. vol. 5. Neque gloss. dict. l. *si procurator*, §. 1. in verbo *soluto*, se fundat in æquiparatione prædicta: imo dictum illius legis extendit etiam ad minorem: et est ratio, secundum Bart. in l. *à Divo Pio*, §. *sed si emptor*, D. *de re judic.* quia fisco, minor, Ecclesia, non possunt vendere nisi ex causa, scilicet, ut creditoribus satisfaciatur, quam causam non adimplet procurator habendo fidem de pretio; et sic ratio illius dicti non est æquiparatio fisci, et Ecclesie.

Tene ergo, quod emptor non tenetur stare colono Ecclesie, et adde Curtium seniore ita consulentem consil. 10. Adde alium casum, ubi emptor tenetur stare colono ultra casum fisci, scilicet quando emptor post emptionem dixit colono: Volo, quod sic semines, et sic facias: nam per hoc tacite videtur fecisse pactum colono de stando locationi, ut est de mente Gloss. super verbo *tacito*, et ibi notat eam Alber. in dict. l. *emptorem*, et allegat l. *item queritur*, §. *qui impleto*, D. *locat.* et dicit ita de facto obtinuisse. Adde alium casum in colono partiaro, cui successor singularis stare tenetur, secundum Jacob. Butricarium in l. *idemque*, D. *pro socio*, et Alber. in dict. l. *emptorem*, ubi contrarium tenet Jacob. de Bello Viso, et Spec. licet dubie, in tit. *de locato*, §. 1. vers. *sed pone locabi tibi, etc.* et Alexand. in dict. §. *si vir in quinquennium*. Movetur, quia colonus partiarus non habet jus in re, neque in fructibus, quousque ab eo sint percepti, l. *cum in plures* 60. §. *messem* 5. et ibi Gloss. D. *locat.* et probatur in l. *arboribus* 12. §. *Julianus* 5. D. *de usufruct.* et fructus perfecto contractu emptionis spectant ad emptorem, l. *fructus* 15. C. *de action. empt.* neque colonus habet personalem actionem contra emptorem: quia illa non transit in singularem successorem, dict. l. *emptorem*, et l. fin. §. fin. D. *de contrah. empt.* Bald. etiam in dict. l. *emptorem*, col. 2. tenet hoc, dicens, quod tantum pro illo anno, quo colonus seminavit, et fecit sumptus, tenebitur stare colono, non ultra: et quatenus Bald. dicit pro illo anno, videtur, quod debeat intelligi, ita quod fructus sint jam percepti; aliis neque pro illo anno tenetur stare colono partiaro; licet propter sumptus colonus posset retinere fundum, donec de eis esset sibi satisfactum, quia aliis, ut dictum est, colonus nullum jus haberet in fructibus: et quia, ut dicit Joan. Andr. in *addit. ad Spec.* in loco supra alleg. in

additione super verbo *fisci*, si vigore statuti bona banniti deberent penitus destrui, si colonus coluit, et seminavit prædium, et fructus sunt pendentes tempore banni, destruentur, non obstante jure coloni, cum adhuc sint banniti domini fundi, et sint pars fundi, l. *fructus* 44 D. *de rei vendic.* Adde alium casum, scilicet, ubi in contractu locationis interveniret hypotheca honorum pro observantia contractus, secundum Bart. in l. 1. §. *quod autem D. de superfic.* et in dict. l. *emptorem*, et in dict. §. *si vir*, ubi et subdit Alexand. quod ista hypotheca non operabitur, ut emptor præcisè teneatur stare colono, cum hypotheca honorum sit accessoria ad principalem obligationem, quæ solum datur ad interesse, ut in dict. l. *qui fundum*; undè oblatio tali interesse per emptorem, poterit expellere colonom, ut et fuit de mente Bart. in dict. l. *emptorem*; et ibi latè tradit Salic. et fuit sentent. Jacob. Butric. in dict. l. *si merces*, §. 1. D. eod. et hoc satis placet, et est de mente omnium Doctorum: Adverte tamen, quia Joan. de Anna in cap. fin. col. 5. versic. *quid autem si colonus, ne prælativices suas, etc.* dicit unum valde notabilem verbum, si esset verum, quod si colonus, vel inquilinus dicit emptori, sua interesse perseverare in locatione, et ideò vult rem locatam sibi retineri, neque præterit aliud interesse, sed suum interesse esse manere in locatione; quod tunc non poterit expelli, cum istud interesse aliter sibi non possit solvi, nisi patiendo eum uti locatione: adducit ad hoc l. *si creditor* 7. §. fin. D. *de distract. pignor.* et quia tunc denum potest expelli ille, qui fundat se in hipothecaria agendo, vel resistendo, quando offertur sibi illud, pro quo est res obligata, et inducta hypothecaria, et non aliis, ut probatur in l. *Paulus* 12. §. fin. D. *quib. mod. pign. vel hypot. solv.* et quod sicut isto casu locator, et venditor non possit illum expellere, quia erat obligatus etiam realiter; ita neque emptor: quia obligatus actione reali potest præcisè compelli ad factum, juxta plenè notata in l. *stipulationes non dividuntur* 72. versic. *Celsus*, D. *de verb. oblig.*

Et licet non reperiam hoc dictum ab aliquo reprobatum, ego non credo hoc suum dictum esse verum: imò de directo omnes Doctores sentiunt contrarium, nam non intelligunt de interesse voluntario coloni: sed de damno, vel interesse, quod verè, et realiter sentiret: quid enim si daretur sibi talis domus, vel fundus, sicut ille quem conduxit, et resarciretur sibi aliud quodcumque interesse: quod in veritate præterderet? Non ergo standum esset ejus capiosæ voluntati: et ad motiva Ananiae facilis responsio, nam dict. §. fin. l. *si creditor*, procedit, quando fuit facta promissio de non alienando ultra hypothecam, ut statim dicam, et non sufficeret sola hypotheca, ut ibi patet; et quia diversa ratio est in emptore, quam in locatore, eodemque venditore: quia venditor tenebatur, si non vendiderat, et conductorem expulisset, actione personali ad patientiam, ut permitat frui locatione, ut probatur in cap. fin. et ibi notat Abb. *ne prælativices suas*, intelligendo verbum ibi positum *fide data*, id est, promissione sine juramento facta; et quia sicut venditor compellitur præcisè ad tradendum, sic et locator, cum emptio, et locatio eisdem regulis consistant, ut in l. 1. D. eod. et *Instit.* eod. in princ. licet si conductor velit, potest agere ad interesse, ut in l. *ex conducto* 15. in princ. et in l. *si in lege* 24. §. fin. D. eod. et ad prædicta, quæ dixi ex cap. fin. *ne prælativices suas*, adde Spec. tit. *de locato*, §. *postquam* et 2. vers. *quid si rem locatam*, et Bald. in l. *si quis domum* in princ. D. eod. ubi bonus text. in emptorem verò non transit talis obligatio, et ideò potest expellere colonom, quæ fuit ratio dict. l. *emptorem* 9. C. eod. et probatur in l. fin. §. fin. D. *de contrah. empt.* et venditione, et traditione facta per locatorem, non posset conveniri, ut præcisè staret locationi, cum jam hoc non sit in ejus potestate, et lege permittente potuit vendere: solum ergo manet personalis obligatio ad interesse, et sic hypotheca respectu emptoris non operabitur, nisi respectu interesse, ad quod actio personalis competeat, ut supra dixi. Nota tamen, quod si interveniret pactum de non alienando rem locatam, durante tempore locationis, et locator obligat bona sua, et specialiter domum, vel fundum locatum pro observantia promissorum, quod tunc cum venditio sit nulla, ut est casus in dict. l. *si creditor* 7. §. fin. secundum veram litteram, et est etiam text. ita ponens litteram in l. fin. tit. 5. supra ead. *Part.* (de qua non fuit memor Rod. Suar. in comment. suo l. *post rem justificatam*, super verbo *que las cumplades, legis Ordnamenti*, ubi laborat in suadendo, veram litteram dicti §. *creditor* esse, nullam esse venditionem), tenebitur tali casu emptor stare colono; seu ut rectius dicam, cum in eum non transierit dominium, vel aliquod jus in re,

non poterit expellere colonom, vel inquilinum: et ita post alios tenet Alex. in dict. §. *si vir*, qui licet post alios ibi relatos videtur facere vim, quod specialiter fundus hypothecetur, idem crederem, et si non specialiter hoc fiat, sed fiat generalis obligatio bonorum, ut et voluit idem Alexand. in l. *qui absentis*, §. 1. D. *de acquir. possess.* et Roder. Suarez ubi supra, versic. *adverte tamen*, cum non possit isto casu assignari ratio diversitatis inter specialem, et generalem hypothecam. Alios casus ultra prædictos adde, ut per Alexand. et Doct. in dict. §. *si vir*, et Doct. in l. *emptorem*: tetigi supra dictos, ut aliqua adderem, quæ mihi additione digna visa sunt. Et an successor in majoria teneatur stare colono, vide quæ dixi supra eod. l. 2.

(6) *Fizo pleyto*. Ex isto pacto oritur jus excipiendi conductori, quia interest domini, argum. l. *rescriptum* 10. §. fin. D. *de pactis*, l. *si mercedem* 55. §. fin. D. *de action. empl.* secundum Bald. in dict. l. *emptorem* in princ. qui in hoc approbat secundam opinionem Gloss. ibi super verbo *emit*, licet Salic. ibi approbet primam: sed quod conductor possit excipere, satis probatur in ista l. *in ultimis verbis*, cum dicit: *Deus ser guardada la postura*; et clarius hoc hodie de jure Regni procedit, stante l. 5. tit. *de las escepciones*, lib. 5. *Ordin.* quæ incipit, *Paresciendo, etc.*

(7) *Su vida*. Quod enim est ad vitam, dicitur perpetuum, ut in l. 1. D. *pro socio*, et in locatione ad vitam notat Gloss. in §. *perpetua*, 10. q. 2. et Gloss. in Clem. 1. *de reb. Eccles. non alien.* Quid tamen si non esset locatio ad vitam conducentis, vel pro se, et suis hæredibus, ut hic dicit, facta tamen esset ad decennium et ultra? an tunc colonus, vel inquilinus possit expelli per emptorem? Gloss. et Doct. communiter dicunt, quod non, in dict. l. *emptorem*, et in dict. §. *si vir*: talis namque conductor habet jus in re, ut in l. 1. §. *quod autem*, ubi Bart. dicit ita communiter teneri, D. *de superficibus*, Gloss. in l. fin. D. *si ager vectigal*. transit enim utile dominium ex tali conductione ad longum tempus, ut probatur in dict. l. *quod autem ait*, et prohibitus alienare, si locat ad longum tempus, incidit in pœnam prohibitionis, ut Bart. et communiter Doct. post Din. tenent contra Gloss. in l. *codicillis*, §. *instituto*, D. *de legat.* 2. nisi in tali conductione fiat pactum, quod non transeat ex tali locatione ad longum tempus utile dominium; nam tunc non transiret, ut in l. *cum manu sata* 80. §. fin. D. *de contrah. empt.* Bald. et Joan. de Imol. in l. *si domus*, §. fin. D. *de legat.* et in dict. §. *instituto*, Bald. in cap. 1. §. *aut si libellario* in fin. *quibus mod. feud. amit.* quo casu salvari potest opinio Gloss. in dict. §. *instituto*.

Sed dubium mihi est, an per isam legem Partitæ reproberetur illa communis Gloss. et Doct. sententia: cum enim tempore, quo istæ leges Partitæ conditæ fuerunt, jam erant opiniones super intellectu dict. §. *quod autem*, et dict. l. fin. quod diceretur modicum tempus; in quo et ipsæ glossæ variaverunt, nam gloss. dicti §. *quod autem* voluit, hoc relinqui iudicis arbitrio, et idem voluit Gloss. in Clement. 1. in fin. *de reb. Eccles. non alien.* et in cap. 2. in verbo *non modicum*, eod. tit. lib. 6. et in dicta l. fin. D. *si ager vectigal*. Gloss. voluit, tempus non modicum dici decennium, quæ est communis Doctorum sententia: conditores hujus leges advertentes fortè ad varietatem opinionum, quæ erant tunc temporis, non elegerunt illam opinionem, sed quod non modicum tempus intelligatur, quando ad vitam conducentis fieret locatio, et sic non sufficeret locatio ad decem annos: sed quia parum fido inventionibus meis; tu cogita.

(8) *Guardada la postura*. Vult ergo, quod tunc præcisè teneatur stare colono, neque sufficeret, si offerat interesse; quod nota ad ea, quæ dixi in gloss. magn. quod locator præcisè compellitur stare locationi.

LEY XX.—Como la cosa que fuere arrendada, si aquel que la arrendo, la tuviere tres dias, o mas, despues del plazo, es tenudo de fincar en el arrendamiento por otro año (a).

Heredad de pan, o viña, o huerta, o otra cosa semejante (1), teniendo vn ome de otro arrendada (2) para labrarla, e esquilmarla, fasta tiempo cierto; si despues que el tiempo fuere cumplido, fincare en ella por tres dias (3), o mas, que la non desampare aquel cuya es; entienda (4), que la ha arrendada por aquel año (5) que viene: e es tenudo de dar por ella, tanto quanto solia dar en un año de los pasados (b). Mas si fuesse

casa, o torre, o otro edificio non seria assi (6): ca estonce es tenudo el que la casa tiene logada, de dar por aquel tiempo que la tuviere demas, quanto y durare, o biuviere; contandolo segund el tiempo passado. E la razon, por que ha este departimiento entre el arrendamiento de las heredades, e de las casas, es esta: porque aquel tiempo que tuviere de mas la heredad, de lo que deuia, podria ser en tal sazón, que despues non fallaria el señor, a quien la arrendasse, e perderia por ende la renta, e el fruto desse año; mas en las casas non es assi, que en todas las sazones del año se puede ome servir dellas, o las puede ome logar (c).

(a) L. 8, tit. 17, lib. 3 del F. R.

(b) Art. 3 del decreto de las Cortes de 8 de junio de 1813, restablecido en 8 de setiembre de 1836.

Dispone el art. 2 de la ley de 9 de abril de 1842 lo siguiente: «Si en estos contratos se hubiere estipulado tiempo fijo para su duracion, fenecerá el arrendamiento cumplido el plazo, sin necesidad de desahucio, por una y otra parte. Mas si no se hubiere fijado tiempo ni pactado desahucio, ó cumplido el tiempo fijado, continuase de hecho el arrendamiento por consentimiento tácito de las partes, el dueño no podrá desalojar al arrendatario, ni este dejar el predio sin dar aviso á la otra parte con la anticipacion que se hallare adoptada por la costumbre general del pueblo, y en otro caso con la de 40 dias».

(c) Pero si hubiere en el pueblo costumbre de arrendar las casas por año en épocas determinadas, como por San Miguel ó por San Juan, de modo que el dueño no pueda encontrar otro inquilino en el tiempo intermedio, es aplicable tambien á las casas la razon de la ley, sin olvidar lo dicho en la nota precedente, entendiéndose renovado el contrato por la sola permanencia de algunos dias. *Ubi eadem est ratio, ibi eadem juris dispositio esse debet.*

LEY XX.—Conductor, tempore finito locationis prædii rustici, per tres dies vel plures tenens illud, videtur eo anno reconduxisse tanto pretio, sicut in præcedenti; in urbano autem secus, quia non solvit, nisi pro rata temporis, quo plus stetit respectu anni præteriti: et est ratio diversitatis, quia in rusticis posset tali tempore dimittere fundum, quod illo anno non fieret ibi cultura; in urbanis autem quando cumque potest locare, vel servitium habere. Hoc dicit. Habuit ortum à l. *item queritur* 15. §. *qui impleto* 11. D. *locati*.

(1) *Semejante*. Non ergo habebit locum hæc dispositio in rebus mobilibus, vel se moventibus, veluti si conduxi equum pro decem diebus, et tenui viginti, ut dicit Gloss. in l. *item queritur*, §. *qui impleto*, D. eod. imò facit furtum, utendo eo pro tempore ampliori, secundum Gloss. ibi, et tenet etiam Bart. limitans, nisi credat dominum permissurum, vel nisi aliis equus ille solitus esset conduci ad vecturam. Bald. tamen ibi post Jacob. Butric. vult, quod in dubio præsumatur habere voluntatem domini propter pactum præcedens; quod bene nota. Sed an habeat locum ista lex in locantibus operas suas ad annum, veluti in castellanis, vel medicis, vel his qui locant operas suas ad custodiam fundi? Bart. in dict. §. *qui impleto*, et in l. *si mora*, D. *solut. matrim.* tenet, quod non, per rationes, quas ibi vide Din. tamen, quem ibi sequitur Paul. de Cast. vult, quod si custos remanet in custodia castri, finito anno pro quo custodire promisserat, quod videtur iterum se obligasse pro custodia sequentis anni; nisi finito anno castrum obtulerit domino, quia tunc non videtur amplius se obligare ad custodiam, per text. in dict. l. *si mora*, in princ. Joan. de Imol. et Alex. ibi tenent opinionem Bart. et mihi plus placet, per rationes Bart. cujus opinio posset intelligi, et limitari, nisi ultra patientiam conductoris operarum interveniret aliquis actus designativus taciti consensus pro sequenti tempore; quod est de mente Bart. et in modico conducto, cui elapso tempore conductionis cives solebant solitam mercedem præstare, tradit Socin. consil. 196. vol. 1. incipit *circa præsentem consultationem*. Quid tamen si fiat liga inter duos Reges, vel civitates per quinquennium duratura? an si post quinquennium sint in amicitia, et præsent sibi mutuos favores, in-



telligitur liga tacite renovata? Bald. in §. *item societatem, de pace Constant.* primò arguit, quòd sic, per dict. §. *qui impleto*; tandem tenet contrarium, nisi liga renovetur expressè, per illum text. et argum. l. *si cum Hermes, C. locati.*

(2) *Arrendada.* Sive debebat solvi merces in pecunia numerata, sive in frumento, vel aliàs sit partiarus colonus, ut tenet, et declarat Bald. in dict. §. *qui impleto* col. 2.

(3) *Tres dias.* Nota hoc, quia contrarium tenebat Odofred. et Bald. post eum in dict. §. *qui impleto*, dicentes, requiri tempus competentis, et non sufficere duos, vel tres dies; Bart. ibi dicit, relinquendum hoc arbitrio iudicis: et intellige hoc, quando colonus retineret prædium sciente, et patente locatore, et sic de voluntate illius, ut probatur in dict. l. *qui ad certum* 14. D. eod. et tenet Bald. in dict. §. *qui impleto*.

(4) *Entiendese.* Sive sint prædia privatorum, sive reipublicæ, ut in dict. §. *qui impleto*, ubi Bart. infert, idem esse in tutoribus, et prælatibus Ecclesiarum, quæ prius locaverunt, ut eorum scientia, et patientia sufficiat. Et adde, quòd etsi interveniat pactum, quòd conductor, finito tempore conductionis, possit fundum retinere, donec sive solvantur melioramenta, quòd procedet dispositio hujus legis, quia per tale pactum non est sublata jus commune hujus legis, et dicit §. *qui impleto*, arg. eorum, quæ tradit Joan. Andr. in additione ad Spec. tit. de emptione et venditione. §. *sciendum*, in additione incipienti de emptore, etc. quæ est in 5. col. et in terminis consulit Socin. consilio 17. vol. 5. incipit *prosequendo ordinem questionum*. Procedit etiam ista lex, etsi prima locatio esset ad decem annos: nam non est quid repunet, quin est tacito consensu locatoris, et coloni renovetur sequenti tantum anno, ut hic dicit, et facit ad hoc dict. §. *qui impleto*, cum dicit de lustro, et quia militat ratio istius legis in isto casu, sicut et pro minori tempore esset locatio: et hoc credo verum, licet Alex. consil. 17. volum. 4. vers. 2. *principaliter*, aliud innuit, motus ex dicto Bald. in dict. §. *qui impleto*, 2. lectur. vers. *quero hic quid in emphiteosi*, et in l. *unica*, col. 12. C. *quando non petent partes*, ubi dicit, quòd si aliquis acceptit in emphiteosim ad decennium, finito termino, non intelligitur renovasse, cum agatur de utili dominio transferendo, et non de modico præjudicio, ut est in casu dict. §. *qui impleto*; nam Bald. loquitur de tacita reconductione emphiteosis pro illo sequenti anno, et sic de translatione utilis domini, quòd cessat in casu locationis, ubi non potest dici, quòd pro sequenti anno transeat aliquod dominium. E forte etiam posset dici ex generalitate istius legis, non distinguentis an prima locatio fuerit in scriptis vel sine, quòd in omni casu ex tali tacito consensu inducatur tacita reconductio in sequenti anno, cum militet ratio hic posita etiam tal casu; licet de jure communi in contrarium (quando contractus primæ locationis fuit in scriptis, id est actum ut non varet sine scriptura) sit communis opinio, exponendo sic litteram dict. §. *qui impleto*, in fin. ibi, *nisi in scriptis*, etc. moti per l. sequentem, ibi, *neque scripturam desiderant*, sequentes opinionem Jacobi glossatoris, quam Gloss. ibi reprobat: dicunt enim, quòd ex quo primus contractus exigebat scripturam, non videtur facta tacita renovatio, nisi scriptura fiat: et licet ista opinio sit canonizata communiter, tamen videtur fragile Doctorum motivum; nam ex quo primus contractus, facta scriptura, accepit substantiam, et perfectionem, tacita reconductio, quæ ex tacito consensu inducitur per istam legem, et dict. §. *qui impleto*, non exigit scripturam, sed tantum consensum; et quicquid sit de jure communi, ex quo ista lex in hoc non distinguit, visa per ejus conditores varietate expositionum dicti vers. *nisi in scriptis*, dict. §. *qui impleto*, videtur, quòd generaliter debeat intelligi, cum lex juris communis non clarè repugnet, et in utroque casu militet eadem ratio; et facit ad hoc, quòd Bart. et communiter Doctor. dicunt in dict. §. *qui impleto*, quòd licet primus contractus factus sit per stipulationem, adhuc ex tacito consensu sine stipulatione, et sic sine actu retrò simili, fiet dicta tacita reconductio: sed quia hæc est nova consideratio, tu cogita.

Limita tamen istam legem, quando contractus non fuit factus per modum locationis, sed per viam venditionis fructu m: nam licet locatio, et fructuum venditio æquiparentur, ut in l. *in venditionem* 8. §. 1. D. *de bonis auctoris. possid.* cum ista lex non exprimat hoc in venditione fructuum, non debet extendi, ut in simili questione dicit Gloss. in dict. §. *qui impleto*: ita in terminis tenet Bald. ibi in 2. lectur. vers. *sed quid si contractus*, refert, et sequitur Alex. consil. 76. vol. 5. col. 1. incipit *visis dubitationibus*. Sed facit in contrarium,

quod notat Alex. in l. *si filiofamilias*, col. 5. in princ. vers. *item salit regula*, D. *solut. matrim.* ubi dicit, quòd emptor fructuum non habet jus in fructibus, antequam separentur à fundo, l. *cum in plures* 60 §. *messem* 5. D. *locat. l. si servus* 61 §. *locavi* 8. et ibi notatur, D. *de fart.* et idem est in colono, ut in dict. iuribus, et jura, quandoquæ appellant conductorem, quandoquæ emptorem fructuum, l. *Cæsar*, 15. D. *de publican. et vectigal.* Bart. in l. *colem* 11. §. *qui maximos* 5. eod. tit. et Clem. 1. in fin. *de rebus Eccles. non alien.* Bald. in l. *æde*, C. eod. Sed adhuc sto cum Baldo, cum multæ diversitates possunt assignari in colonum, et emptorem fructuum, cum ad colonum pertineat cultura, et cura, et non ad emptorem; et si daretur casus in quo cultura, et cura pertineret ad emptorem, et pensionem solveret annuatim, tunc idem est dicendum, quod in colono, ex quo in utroque idem est effectus: vide ad prædicta, quæ notat Bart. in dict. l. *colem* §. *qui maximos*, col. 1. 2. 3. et 4. D. *de publican.* ibi videbis, quando ad emptorem fructuum pertineat cultura, et cura. Secundò limita respectu paratæ executionis: nam si prima scriptura formata est sub instrumento publico habente paratam executionem, tacita reconductio non habebit paratam executionem, cum ad hoc requiratur publica scriptura, cum scriptura debeat legi, et oculis inspicere. l. 1. D. *de his, quæ in testam. delent.* Bald. in l. *legem* in princ. C. eod. Tertiò limita, quòd licet inducatur tacita reconductio, non tamen videatur repetita pœna apposta in locatione prima, secundum Diuum in l. *cum pater*, D. *de legat.* 2. et sequitur Bald. in dict. §. *qui impleto*, 2. lectur. adducens rationem, quia pactum pœnale non infirmat primum contractum, undè pœna non petitur eodem genere actionis; allegat l. *prædia*, D. *de action. empt.* Quartò limita, secundum Bart. in dict. §. *qui impleto*, quando ultra patientiam, seu tacitum consensum, requirebatur aliud ex parte locatoris, ut si tenebatur certas res dare conductori; nam tunc ex solo consensu non videtur renovata conductio: ex quo etiam inferitur per eum ad Potestates, et castellanos, seu tutores, seu alia officia, quæ necessitate publica imponuntur, ubi non sufficit talis tacitus consensus, se requiruntur aliæ solemnitates: solent enim, ut ibi declarat Paul. de Cast. nomina litem officialium, qui eliguntur à republica, extrahi de bursa, vel sacco; cum enim requirantur aliquæ solemnitates, quæ non interveniunt in tacito consensu, non fit tacita renovatio; quod est notabile. Quinto limita, quando ex parte conductoris non posset sumi alia conjectura, nisi tacitus consensus manendi, seu perseverandi in prima conductione; tunc nimirum, quòd inducatur tacita reconductio, quia aliàs delinqueret, si remaneret animo lucrandi fructus, et non solvendi pensionem, quod in dubio non presumitur, l. *merito* 51. D. *pro socio*, ut declarat Doctor. signanter Paul. de Cast. in dict. §. *qui impleto*; secus ergò, si sine delicto aliter posset remanere, veluti si in domo locata ipse conductor partem haberet, nam ratione partis pro indiviso poterit habitare totam domum, neque tenebitur ad pensionem partis consocii, gloss. notab. in l. *Sabinus*, D. *commun. divid.* Bald. in cap. 1. §. *præterea ducatus, de prohib. feud. alien. per Freder.* Bald. Angel. et Imol. in l. *duo fratres*, D. *de acquir. hæred.* Paul. de Cast. et ibi Jaso col. pen. in l. 1. C. *qui testam. fac. pos.* quod tamen tu limita, et intellige, quando domus erat ita ampla, quòd sufficiebat pars, quam iste habebat, sibi ad inhabitandum; secus si talis pars non sufficeret sibi, imò esset alium domum conducturus, nam tunc tenebitur ad pensionem partis consocii, et similiter intelligetur facta tacita reconductio, de qua hic: hoc probatur ex dicta notab. Alber. quod non memini me alibi legisse, in l. *merito*, D. *pro socio*, ubi limitat illud dictum in socio, qui aliam domum esset conducturus; allegat l. *si non sortem, §. libertus*, D. *de condit. indeb.* et falsetur hæc limitatio maxima æquitate, pro qua facit Gloss. notab. in l. *adeo*, §. fin. in gloss. fin. D. *de acquir. rerum. domin.* ubi text. dicit, quòd si arbor posita prope confinium in vicinum fundum radices egerit, est communis; sed limitat, et intelligit gloss. prædicta, quando non poterat sustentari ex prima terra; aliàs est illius tantum, in cuius fundo arbor nata est: facit etiam, quia quando pars sua non esset sufficiens, non diceretur habere domum, juxta notata in l. *legato generaliter* 27. in princ. signanter per Paul. de Cast. D. *de legat.* 1. et tene cordi istam limitationem. Limita etiam, et intellige istam 5. limitationem, quando post primam conductionem conductor haberet partem in domo conductæ; secus si tempore quo primò conduxit, jam habebat partem in domo, licet talem, quæ sufficeret ad habitandum, et nihilominus conduxit partem socii, ut haberet magis spatiosam domum: nam tunc manendo in domo ex

tacito consensu induceretur dicta tacita reconductio, argum. l. *Mela* 14 §. 1. D. *de alimen. et cibari. legat.* et quia eadem voluntas præsumitur durare, nisi contest de contrario, l. *si pater* 4 in princ. D. *de manum. vindict.* Gloss. in cap. *de neptis*, 51. quæst. 2. l. *cum hic status* 32 §. 1. cum sequenti, D. *de donation. inter virum, et uxorem*, l. *cum tacitum* 3. et l. *eum qui* 22. D. *de probat. cap. majores* 5. *de Baptis.* et quod notat Joan. And. in addit. ad Spec. tit. *de locato*, §. fin. versic. 98. in addit. super verbo *possit*.

(5) *Aquel año.* Quid si percipiatur fructus bis in anno, vel quolibet mense, vide Bart. henè ista declarantem in dict. §. *qui impleto*, vers. *quero, quæ est ratio*, et Bald. in l. *legem*, in fin. C. eod.

(6) *Non seria assi.* Aliquando tamen idem esset in prædio urbano, quòd in rustico, ut declarat Bart. in dict. §. *qui impleto*, et Bald. in dict. l. *legem*, quos vide; et eorum dicta fundantur ex ratione differentie inter urbanum, et rusticum prædium posita in ista lege. Lex tamen Fori lib. 3. tit. 17. l. pen. vult idem esset in prædio urbano, per quam ita dicit Peregrina in parte *locatio*, quæst. 2. in littera b, oporteret tamen probari de obervantia talis legis Fori; aliàs staretur huic legi.

LEY XXI.—De los que arrendaren heredades, o otras cosas; que si las embargaren aquellos que las arrendaren, que les deuen pechar los daños, si non los ampararen pod endolo fazer.

Tienen arrendadas los omes vnos de otros heredades, o viñas, o huertas, o otras cosas semejantes; e toman otrosi a loguero casas, o tierras, o otros edificios: e caeese a las vegadas, que reciben embargos, de guisa que non pueden vsar, nin aprouecharse dellas. E porende dezimos, que si los señores destas cosas sobredichas, o otros a quien lo ellos pudiessen vedar (1), embargassen en alguna manera, a los que las touieren arrendadas, o alogadas, que non pudiessen vsar, nin aprouecharse dellas, que les deuen pechar todos los daños, e los menoscabos, que viniere por tal razon como esta. E aun deuenles pechar demas desto, las ganancias (2) que pudieran auer fecho, en aquellas cosas que tenian arrendadas, o alogadas, si non gelas ouiesessen ellos embargado. Mas si otros estraños, que non fuesen los señores dellas, nin atales omes a quien lo ellos pudiessen vedar, les fiziessen atal embargo; si aquellos que las embargan, han alguna razon derecha (3) por si, por que lo fazen, assi como por ser señores dellas, o por tenerlas empeñadas, o por otro derecho que ouieren sobre ellas, por que lo pudiessen fazer; dezimos, que si aquellos que las dieron a arrendamiento, o a loguero, eran sabidores desto, que deuen pechar a los otros todos los daños, e los menoscabos, con las ganancias que pudieran a fazer, segund diximos quando lo ellos embargassen. Mas si quando lo ellos arrendaron, o logaron, non fuesen sabidores (4) que los otros ouiesessen derecho en ellas; estonce non serian tenudos de lo pechar, mas de tanto, quanto ouiesessen rescebido (5) dellos por razon del arrendamiento, o del loguero; e si non ouiesessen rescebido nada, non han demanda ninguna contra ellos. Pero si aquellos que tenian las cosas arrendadas, o alogadas, ouiesessen fecho misiones (6), en labrar, o endereçarlas que fuesen tales, por que valiesessen mas; estonce, aquellos que gelas embargaron, son tenudos de gelas dar, y pechar a bien vista del Judgador. E esto que diximos en esta ley, se entiende, si los arrendadores auian buena fe quando las arrendaron, cuydando que aquellos de quien las recibieron, auian derecho de las arrendar, o de las logar; ca si ellos auian

mala fe, sabiendo que eran de otro, estonce non aurian demanda (7) ninguna en esta razon, contra aquellos de quien las tenian.

LEX XXI.—Si conductor impeditur uti re locata per dominum, vel alium in casu non permissio, quem dominus potest prohibere, tenetur ei dominus ad damnum, et lucrum, quod indè erat habiturus, si prohibitus non fuisset: idem, si ex causa justa prohibere non potest impediens, quam sciebat locator tempore locationis; sed si ignorabat, tenetur dumtaxat ad recepta; et tenetur justè impediens conductori ad meliorationis æstimationem. Et prædicta habent locum, nisi conductor tempore contractus scivit justè posse impedi: tunc enim denegatur ei actio contra locatorem. Hoc dicit.

(1) *Vedar.* Veluti si erant famuli, vel servi, vel subditi locatoris, l. *servus* 20. D. *de action. et obligat. l. non videtur* 167. §. *qui jussu* D. *de regul. jur.* ubi Gloss. et per Joan. And. in cap. *proposuit, de concession. præbend.* ubi et Abb. pen. col. et si posset providere, ne vis fieret colono, si non fecit, tenetur ad totale interesse, ut hic, et in l. *si fundus* 53. cum ll. sequent. D. eod. et per Bart. in l. *si uno*, §. *item cum quidam*, versic. 5. *casu principali*, D. eod.

(2) *Ganancias.* Istud lucrum potest dupliciter considerari; primò habito respectu ad æstimationem fructuum, et proventuum, quia fructus, et proventus erant majoris æstimationis, quam pretium solvendum; et istud tale lucrum potest peti etiam à non solito negotiari, ut in dict. l. *si fundus* 53. et in l. *si in lege* 24. §. *colonus* 4. D. eodem istud enim dicitur interesse circa rem, et ideò indistinctè pertinet ad conductorem, l. *si sierilis* 21, §. *cum per venditorem* 3. D. *de action. empt.* et notatur per Bart. in l. *si merces*, §. *vis major*, D. eod. Secundò potest considerari istud lucrum, quia si talem utilitatem ex fundo conductor percipisset, potuisset cum pecunia indè habita negotiari, et lucrari; et tale lucrum non potest peti, quia dicitur interesse extra rem, ut in dict. §. *cum per venditorem*; neque de tali interesse, seu lucro loquitur ista lex, ut patet, cum dicitur *in aquellas cosas que tenian alogadas, etc.* quod intellige in non solito negotiari: nam in solito negotiari communis opinio Bartol. et Doctorum est in l. *unica*, C. *de sentent. quæ pro eo, quod interest*, et in l. 3. §. fin. D. *de eo, quod certo loco*, quòd tale lucrum peti possit, et in terminis locationis tenet Socinus consil. 156. vol. 2. incipit *pro fundamento*, col. 4. vers. 2. *considerari potest*.

(3) *Razon derecha.* Idem dicit, si factum tertii sit injustum, cui locator non potest resistere, l. *ex conducto* 15. §. 2. ibi, *incursus hostium*, D. *locat.* et notat Bart. in l. *si uno*, §. *item cum quidam*, col. 2. eod. tit. ubi intelligit, nisi culpa locatoris tale factum injustum flet, veluti propter inimicitiam, quam habebat cum eo, D. eod. l. *si merces* 25. §. *culpæ* 4.

(4) *Sabidores.* Approbat opinionem Gloss. in l. *si quis domum*, in princ. D. *locati*, contra quam tenebat Paul. de Castr. ibi.

(5) *Ouiesessen rescebido.* Pro rata illius temporis, qua colonus frui non potuit re conducta, et sic ad exonerationem mercedis pro rata, ut in l. *si fundus* 53. cum l. *et hæc distinctio* 53. in fin. princ. D. eod.

(6) *Misiones.* Vide de hoc in l. 40. tit. 28. *Part. 3.* et quæ ibi dixi.

(7) *Non aurian demanda.* Adde l. *si fundum* 27. C. *de eviction.* et l. 19. tit. 5. supra ead. *Part.* et quæ ibi dixi.

LEY XXII.—De los frutos que se pierden, o se destruyen, por alguna ocasion; que non es tenudo aquel que los arrienda, de dar la renta que prometio por ellos.

Destruyendose, o perdiendose los frutos de alguna heredad o viña, o otra cosa semejante (1), que touiesse arrendada (2) vn ome de otro, por alguna ocasion que caeesciese, que non fuesse muy acostumbrada (3) de auenir; assi como (4) por auenidas de rios, o por muchas lluiuas, o por granizo, o por fuego que los quemasse, o por hueste (5) de los enemigos, o por asonadas de otros omes que los destruyessen, o por sol, o por viento muy caliente, o por aues, o por langostas (6), o otros gusanos que los comiesessen, o por alguna otra ocasion semejante destas, que tollesse todos los fru-