

AD CAPUT XV.

Fructus pendentes rei venditæ, vel aliter in alium translata, cui debeantur.

SUMMARIUM.

- 1 Fructus pendentes tempore venditionis fundi ad emptorem pertinent.
- 2 Fatus pecorum nondum editi inter fructus pendentes numerantur.
- 3 Venditor fundi tenetur de evictione pro fructibus pendentes, qui erant alieni.
- 4 Fundo locato vendito cum fructibus pendentes cedunt emptori.
- 5 Re vendita, omnia censentur alienata, quo illi coherent, vel accedunt.
- 6 Fructus pendentes, & fundus, cui coherent, eadem res censentur.
- 7 Una, eademque res diverso jure censi non debet.
- 8 Fructus pendentes inter immobilia computantur.
- 9 Quo sensu fructus pendentes pars fundi esse dicantur.
- 10 De intellectu. l. fructus 45. ff. de rei vendicat. remissive.
- 11 Post perfectam venditionem, commodum, & incommodum rei venditæ spectant ab emptore.
- 12 Commodum cedit, à quo periculum incipit.
- 13 Ratio propter quam fructus pendentes emptoris sunt.
- 14 Non dividuntur; quia cum fundo empti sunt.
- 15 Virum fructus sati, ac collecti post perfectam venditionem an ad emptorem pertineant.
- 16 Usufructuarius nihil proprium habet in fructibus pendentes.
- 17 Mortuo usufructuario ante collectos, omnes domino proprietatis cedunt.
- 18 Fructus pendentes tempore, quo dominium fideicommissi transit in fideicommissarium, ipsi debentur omnes.
- 19 Idem juris est de pendentes, cum dies fideicommissi cedit, nec fideicommissarius petere negligit.
- 20 De intellectu l. Julianus, §. si fructibus, ff. de actionib. empt. remissive.
- 21 Pensio fundi locati, si pendentes fructibus vendatur, est pro rata temporis dividenda.
- 22 Pensio fundi, vel domus locata cedit venditori, qui locavit, licet eam debeat restituere.
- 23 Respondetur pro Accursio ad l. defuncta, ff. de usufruct.
- 24 Quare emptor omnes fructus pendentes suos facit, & non totam pensionem fundi locati.
- 25 Traditur differentia inter venditorem fundi, & usufructuarius, quoad acquisitionem pensionis pro tempore ante venditionem, & finitum, usufructum.
- 26 Interpretatur l. i. in princip. ff. de jur. Fisc.
- 27 Ratio Accursianæ opinionis traditur.
- 28 Quomodo dividitur pensio domus, & fundi locati inter emptorem, & venditorem.
- 29 Explicatur d. l. fin. §. fin. ff. de jur. Fisc.
- 30 Emptor stare locationi non tenetur.
- 31 Fallit, si fideus, qui locavit, vendiderit.
- 32 Emptor qua actione consequi poterit pensionem sibi debitam, quia colonus post venditionem usus est fundo vendito.
- 33 An redimens rem ex pacto retrovendendi, fructus omnes pendentes sibi querat, solutis expensis? referatur Affirmativa.

- 34 Contraria approbatur.
- 35 Ratio redditur.
- 36 Limitatur vera sententia primo.
- 37 Fundo vendito cum fructibus pendentes proximi collectioni, & cum pacto retrovendendi, licet fundus eodem tempore sequentibus annis redimatur, fructus pendentes redimentis non sunt.
- 38 Limitatur secundo sententia approbata supra, num. 34.
- 39 Respondetur ad objectionem.
- 40 Quomodo faciendæ sit divisio fructuum pro rata temporis.
- 41 Fructibus fundi legatis in singulos annos quoad vivat legatarius, eo mortuo post incaptum annum omnes heredi legatarii debentur.
- 42 De retrahit ex jure sanguinis qui tractant.
- 43 Fructus omnes, qui pendebant tempore emptionis, ad retrahentem jure sanguinis pertinent.
- 44 Exponitur D. Covarruv. ne contra Commune loquutus videatur.
- 45 Fructus sati, ac percepti post emptionem ante moram, aut litis contestationem, ad consanguineum retrahentem non spectant, sed ad emptorem.
- 46 Conjuncta apponi in contractibus, si omittantur, an pro expressis haberi debeant?
- 47 Redimens censum tenetur ad redditus decursum usque in diem, quo redimit, pro rata temporis.
- 48 Idem est, si redditus solvendi sint in fructibus, est tempus collectionis non venerit.
- 49 Lege positiva seclusa, licet censum constituere, ut redditus in pecunia non solvatur.
- 50 Non est prohibitum in Hispania censum irredimibilem, aut reservatum constituere, ut redditus in vino, frumento, aut alia specie præter pecuniam solvantur.
- 51 Clerici in bonis intuitu, Ecclesie questis, successorem ex testamento, vel ab intestato habere jure communi non possunt.
- 52 Contrarium in Hispania observatur.
- 53 An liceat Clericis de prædictis bonis testari in usus non pios in Hispania?
- 54 Episcopi in Hispania de illis bonis testari, aut successorem ab intestato habere non valent.
- 55 Possunt testari de bonis aliunde questis dum Episcopatu sungenbantur.
- 56 Quomodo dividendi sunt fructus, mortuo beneficiario, inter ipsius heredem, & beneficiarium succedentem.
- 57 In primis standum est Episcopatus consuetudini.
- 58 Bulla Julii Tertii circa divisionem fructuum beneficiorum in Hispania in usu non est.
- 59 Quomodo dividendi sunt fructus inter resignantem, & resignatarium beneficii.
- 60 Pensio Ecclesiastica dividenda est pro rata temporis inter heredem pensionarij, & eum, cui illa vacat.
- 61 Fructibus omnino deficientibus beneficiarius solvere pensionem non debet.
- 62 Idem est si tantum percipiuntur necessarii ad Congruam ministrantium spiritualia.
- 63 Diminutio fructuum non minuit pensionem extra casus prædictos.
- 64 Fructus pro rata temporis dividuntur inter commendatariorum Ordinum Militarium heredes, & successorem in commendam.
- 65 De divisione fructuum inter heredes feudatarii, & eum, qui ad feudum admittitur.
- 66 Feudum est beneficium, quod datur propter officium.
- 67 A quo tempore dominium, & fructus rei legatæ pertinent ad legatarium.

68 Quid

Variar. Resolut. Lib. I. Cap. XV.

Ad Num. 1.

- 68 Quid quando res certa testatoris in specie legabatur.
- 69 Jure Regio verum dominium transit in legatarium à morte testatoris.
- 70 Omnia testamento relicta jure communi pendet ab adita hereditate.
- 71 Jure Regio legata debentur, licet hereditas non adeatur.
- 72 Quando transeat dominium rei legatæ in legatarium, si non legetur res propria testatoris in specie.
- 73 Fructus debentur legatario, ex quo dominium transit in ipsum non fide, sed verè.
- 74 Idem est in fideicommissis particulari.
- 75 Quæ in universali? remissive.
- 76 De divisione fructuum majoratus.
- 77 Penæ Fideales quomodo dividenda inter heredes possessoris majoratus, & sequentem.
- 78 Succedens immediate majoratus fundatori, omnes fructus pendentes acquirit.
- 79 Refertur sententia tenentium, fructus pendentes majoratus ad successorem ejus pertinere.
- 80 De aliis fructuum divisionibus; remissive.

Fruetus pendentes tempore venditionis fundi ad emptorem pertinere, nisi aliud sit expressum, nullius inficitur; atque ita docent Ant. Gom. *variar. lib. 2. c. 2. n. 11.* Molin. *de primogen. lib. 3. c. 11. n. 8.* Donell. *commentar. lib. 13. c. 4. in princip.* Avendanno *de censib. c. 56. nu. 1. cum aliis*, Tiraquel. *de retrahit. lignag. §. 1. glos. 7. à n. 37.* Mozzi. *de contractib. tract. de emption. tit. de naturalib. emption. n. 43.* Mantie. *de tacit. & ambig. convention. lib. 4. tit. 16. n. 41. cum seqq.* Lugo *de just. & jur. tom. 2. disp. 26. n. 209. vers. Regula generalis*, Valenzuel. *conf. 59. n. 11. 12.* Ant. Faber. *de errorib. decad. 11. error. 3. vers. Nihil. autem*, Cancr. *variar. p. 1. c. 13. n. 94.* Castill. *de usufruct. c. 42. d. n. 8.* Paz jur. *in prax. 3. c. 6. §. 2. n. 6. sive maturi, sive immaturi extent.* Hermos. *in l. 28. glos. 2. n. 6. tit. 28. p. 5.* & omnes communiter, quicquid Thesaur. *decis. 66. n. 5.* distinguat. Fœtus etiam pecorum nondum editi emptori gregis cedunt, nam & hi fructibus pendentes annumerantur, Parlador. *different. 124. §. 1. n. 8.* Palac. Rub. *in rubric. de donat. §. 62. n. 11.* Matreco *in l. 4. glos. 1. n. 4. tit. 9. lib. 5. Recopilat.*

Quod adeo verum est, ut si quis fundum, quem fructibus pendentes exceptis, emerat, eidem nondum perceptis, absolute vendiderit, illi fructus quoque venditi existimantur; non ut eos emptor retineat; sed ut venditor de evictione teneatur; Lugo *supr.* nisi ille sciret tempore contractus fructus; qui pendebant, ad primum venditorem spectare; Hermos. *in l. 18. glos. 1. à n. 17. tit. 5. p. 5.* Ant. Gom. *supra n. 12.* Cancr. *variar. part. 1. c. 8. de donat. à n. 71.* Petr. Barbof. *in l. divortio, in princ. part. 2. n. 82. & in §. fin. n. 125. cum aliis.*

At si fundus locatus, fructibus pendentes, distrahatur, neque conveniant contrahentes de stando locationi, eos emptor suos facit, venditorque ad interesse colono tenebitur; l. *fin. ff. de jur. Fisc.* Hermos. *in d. l. 18. glos. 2. n. 59. tit. 5. p. 5.* Mantie. *d. lib. 4. tit. 24. n. 44.* quod pariter in colono partiaro procedit; Hermos. *n. 66. ubi alii, Mantie. d. tit. 16. n. 45.* Idem quod de fructibus pendentes dictum est, ad pensiones rerum, quæ naturaliter fructificant, ut fundus, extenditur, nam si illæ, fructibus pendentes, vendantur, totam pensionem emptori cedere, tenent Mantie. *sup. tit. 24. nu. 44.* Hermos. *ubi proxime, à nu. 58.* de quo tamen videas inferius dicenda ex n. 21.

Faria addit. ad Covar. Tom. 2.

Vendita re, omnia alienari censentur quæ illi coherent, vel accedunt; l. *in modicis 24. l. ade sacra 73. ff. de cont. empr. d. l. 28. tit. 5. p. 5.* necnon quæ quali pars ejusdem habentur, l. *Julianus 14. §. ult. ff. de act. empr. Mantie. supra tit. 5. per totum.* Ant. Gom. *n. 13.* Hermos. *d. glos. 2. n. 1.* Tusch. *practic. concl. lit. 6. V. concl. 71. nu. 7.* Cum autem fundo fructus pendentes naturaliter coherent, idem venditi intelliguntur, si nihil de ipsis dictum sit, siquidem una eademque res per coherentiam, fundus, & fructus sunt, quæ diverso jure censi non debent; l. *in rem 24. §. item quæcumque, in fine. ff. de rei vendicat. l. eum, qui ades. ff. de usuc. Escobar. de ratiocin. lib. 2. comp. 26. n. 3.* Hermos. *n. 7.* Merlin. *de pigrior. lib. 2. quest. 57. nu. 37.* Guttier. *Canonici. lib. 2. c. 8. n. 6.* Cyriac. *controver. tom. 2. controver. 297. n. 49.* Ant. Gom. *num. 14.* Ex qua identitate idem Gomez. *in l. 40. Taur. n. 74. vers. Tertio facit, post. Bald. in c. 1. col. fin. in fin. de pac. tenend. & ejus violator. insert. quod si Staturo caveatur, ut propter delictum aliquod bona mobilia rei publicentur, non comprehenduntur fructus pendentes; nam ratione fundi; inter immobilia computantur; Merlin. *supr. quest. 49. n. 3.* Parlador. *ter. quotidian. lib. 2. c. fin. §. 3. n. 13.* Tiraquel. *supr. nu. 37. 44.* Guttier. *d. c. 36. n. 7.* Caballin. *milleloq. 517.* Mantie. *de conjectur. ultim. voluntat. lib. 9. tit. 3. n. 7.* Unaque substantia tales fructus cum fundo censentur, ut inquit Guttier. *n. 5.**

Sunt fructus pendentes (ut D. Covarr. docet) pars integralis fundi ex suppositione. Pro cujus intelligentia scire oportet, partes integrales cujusque rei absolute dici, quæ ita eam componunt, ut, una dempta, ipsa res non sit integra, nec completa; ut omnia membra, respectu corporis humani, sunt partes integrales; nam si ablit manus, vel pes, illud non erit integrum, & perfectum, sed mutilum; cum naturaliter ad sui perfectum; & integritatem, suis omnibus membris debeat constare. Dissimiles sunt fructus respectu fundi, cum ad hujus integritatem, & complementum illi necessarii non sint; quare non minus integer erit fundus, licet fructus pendentes non habeat; ex accidenti tamen cum fundo hoc, cui adhærent, unum totum constituunt; quo sensu pars illius integralis dici possunt, veluti cum lapidum acervo alius lapis adjicitur, qui pars integralis illius incipit esse ex suppositione, quod alius conjunctis est; non quia, illo dempto, acervus haud integer esset. Quæ comprobatur communis doctrina, quæ habet, promittentem simpliciter fundum, ipsum sine fructibus præstando, liberari; l. *si filiusfam. 78. §. 1. ff. de verb. obligat.* Carol. Molin. *in l. unie. nu. 202. C. de sentent. que pro eo quod interest.* Barbof. *in d. l. divortio, in princ. nu. 80.* Guttier. *ubi proxime, num. 17.*

Sic intelligendus est consultus in l. *fructus 45. ff. de rei vendicat.* qui idem verbo, *videntur*, usus est; ut insinuaret fructus non absolute fundi partem dici, dum pendet, de cujus textus interpretatione, Castill. *liber. 1. de usufruct. cap. 2. num. Guttier. de tutel. part. 3. cap. 36. à n. 16.* Avendannoubi *supra*, licet DD. sine distinctione passim dicant, fructus pendentes fundi partem esse, Escobar. *de ratiocin. part. 2. comput. 19. nu. 3.* Hermos. *d. glos. 2. num. 7.* Menoch. *de arbitr. cas. 256. num. 5.* Ant. Gom. *d. l. 40. num. 74. vers. Quia tales.* & *vers. Tertio facit, Paz in praxi dict. §. 2. num. 7.* Lugo, *ubi supra, Cancr. d. cap. 13, num. 7.*

I 3

Lugo

Lugo ubi *supr.* Cancer. d. c. 13. num. 94. Cyriac. tom. 3. controvers. 490. nu. 56. Mant. de tacit. lib. 11. tit. 23. nu. Trentacinq. *variar.* lib. 3. resolut. 6. de empt. num. 1.

Ad Num. 2.

- 11 Et si periculum, & commodum rei venditæ, postquam de re, & pretio inter contrahentes convenit, quo venditio perficitur, spectent ad emptorem, *l. id quod 7. ff. de peric. & com. rei vend. l. necessario 8. eod.* Cyriac. tom. 2. controvers. 259. num. 25. Menoch. conf. 26. nu. 16. Pichard. in §. cum autem, num. 1. Institut. de empt. Pat. Molin. de just. & jur. disp. 366. num. 11. Morl. in emp. jur. par. 1. tit. de empt. in prælud. nu. 103. Afflic. decis. 399. nu. 8. D. Larrea Granateñs. decis. 69. nu. 5.
- 12 Ant. Gom. *diñ.* cap. 2. nu. 23. Hermos. in l. 23. gloss. 2. à n. 2. Ant. Fab. lib. 2. *conjecturar.* c. 4. Ex hoc nullum fundamentum sumi potest; ut fructus pendentes ad emptorem pertinere; à quo periculum incipit: quare habenda ratio non est periculi imminetis post contractum ad acquirendos fructus, qui antea fuerant producti. Ratio verò potissima, propter quam fructus pendentes debentur emptori, est: quia intuitu eorum plus pretii profundo solvit, cujus valor propter coherentes fructus augetur; Menoch. conf. 13. num. 7. Guttier. *diñ.* cap. 36. nu. 18. Barbof. in *diñ.* l. divorzio, in princip. num. 81. Fabian. de Monte de empt. quest. 6. num. 22. Tiraquel. ubi *supr.* Hermos. in d. l. 28. g. off. 2. num. 6. & 8. ubi ex aliis notat, matrem non pluris æstimari, quia prægnans est, *l. in lege falcidia 9. ff. ad l. falcid. & hoc propter periculum partus.*

Ex quo evenit; ut hi fructus non sint dividendi, sed omnes emptori relinquuntur, quorum omnium pretium numeravit, ut proximè laudati DD. affirmant.

Ibi: Alioque in perceptis à venditore.

- 15 Dubia quæstio est, quæ tangitur in præsentiarum; & magis receptum videtur, ut fructus sati ac etiam collecti post perfectam venditionem, & ante traditionem fundi, ac pretii, regulariter emptoris fiant; de quo latius *infra*, D. Covarruvias, lib. 3. cap. 4. num. 7. Hermos. ubi proximè à num. 12. Anton. Gom. *diñ.* cap. 2. num. 11. Moz. *diñ.* tit. de naturalib. empt. num. 43. Valsc. de partionib. cap. 28. nu. 8. Cancer. *supr.* *diñ.* c. 15. nu. 4. Scaccia de commerc. §. 1. quest. 7. part. 2. ampliat. 8. nu. 77. Quid in venditione conditionali, docent Mant. *supra*, de tacit. convent. libr. 4. tit. 26. à num. 10. Carroc. *decis.* 15. Barbof. in l. si mora, num. 101. ff. solut. matrim. ubi ait, si conditio sit casualis, fructus emptori cedere; secus si potestativa. Sed in prædictis casibus, emptor tenetur usuras pretii non soluti solvere, nisi venditor fuerit in mora, Cancer, & alii *supr.*

Vers. His accedit.

- 16 Usufructuarius in fructibus pendentes, imo neque in illis, qui per se ex arboribus decidunt, nullum jus quærit, sed eos per se, vel per alium colligendo, suos facit; unde si ususfructus morte, vel alia ratione extinguatur, fructus minimè dividuntur, sed domino proprietatis remanent, qui tamen expensas solvere compellitur. *l. si usufructuarius 13. ff. quib. mod. usufruct. amittat. l. 3. tit. 8. part. 4. §. is verò, Institut. de rer. divis. l.*

qui *scit.* §. 1. vers. Præterea, ff. de usufr. l. si fur. 14. ff. de usufruct. Cyriac. tom. 2. controvers. 39. n. 14. Carroc. de locat. tit. de tert. grad. personar. quest. 23. n. 4. Pat. Molin. *disp.* 635. n. 2. Spin. in spec. testament. gloss. 13. num. 30. Cavalcan. de usufruct. mulier. relit. n. 242. Pont. conf. 100. n. 4. Mart. Monet. Aragon. *decis.* 17. n. 11. Surd. conf. 227. n. 22. lib. 2. Castil. *supra* c. 77. n. 1. Molin. *diñ.* c. 11. n. 3. Pichard. in *diñ.* §. is verò, n. 1. Escobar. d. lib. 1. comp. 20. n. 19. cum sequentib. Anton. Gom. *diñ.* n. 74. vers. Secundo: & in specie Guttier. *diñ.* cap. 36. n. 9. Quamvis hæres usufructuarii possit retinere, donec sibi solvantur expensæ; Castil. *supr.* nu. 5. ubi alii, Cavalcan. n. 2. 46.

Ibi: Sic & fructus ex fundo.

Fructus pendentes tempore, quo ex fideicommissio dominium fundi quaeritur fideicommissario, ei integrè debentur, etsi major pars anni præterierit; quod communi assensu DD. comprobatur; Molin. n. 2. Guttier. *Canonic. questior. lib. 1. c. 33. n. 2.* Menoch. d. cas. 256. n. 25. cum sequentib. Ant. Gom. *variar. lib. 1. c. 5. n. 15. versicul. Si verò hæres gravatus 5.* Marefcot. *variar. lib. 2. c. 112. à n. 45.* Matienço in l. 1. gloss. 19. nu. 15. tit. 4. lib. 5. Recopil. Tusch. lit. F. concl. 277. Pat. Molin. *supr.* nu. 3. Valsc. *consultat.* 36. nu. 3. Avendanno in l. 43. Taur. gloss. 3. nu. 1. Fusar. de substitut. q. 626. à num. 67. Carol. de Tapia Neapol. *decis.* 45. n. 4. Et observa ex Marefcot. Menoch. & aliis ex præ allegatis, omnes fructus perceptos, post verbalem fideicommissi restitutionem, aut post diem fideicommissi cedentem, fideicommissario etiam deberi, nisi ipse propter negligentiam petere fideicommissum distulerit. Nec moram hæredis requiri, Tondur. *resolut. civil. cap. 77. nu. 2. 3.* ubi plures Cyriac. *controvers.* 535. num. 9. 10. Surd. *decis.* 25. nu. 24.

Ad Num. 3.

Ad textum in l. Julianus 14. §. si fructibus, ff. de action. empt. videndi sunt Guttier. d. c. 33. n. 18. cum aliis, Barbof. in d. l. divorzio, in princip. part. 2. nu. 93. cum seqq. Hermos. in d. l. 28. gloss. 2. à num. 57. Mant. d. lib. 4. tit. 24. n. 44. Lugo d. *disp.* 26. sect. 14. Ayora d. p. 1. c. 9. Ant. Gom. d. c. 2. num. 11. Cancer. *supr.* num. 94. cum seqq. Trentacinq. de resolut. 6. à princ. Pat. Molin. *disp.* 368. per totam.

Ibi: Verò Accursus ita intelligit.

Hæc doctrina Accursij (quæ verior videtur, & approbatur à Molin. d. c. 11. n. 8. ubi communem dicit) ut scilicet pensio fundi locati sit dividenda pro rata temporis inter emptorem, & venditorem, quando fructibus pendentes fundus distrahitur, necessariò intelligenda est, cum emptor stare locationi tenetur ex pacto; alioquin nihil de pensionibus est disputandum, siquidem emptor fructus sibi acquirit omninò; d. l. fin. ff. de jur. Fisc. & nuper diximus n. 4.

Ibi: Et sanè in hoc videntur.

Idè autem pensiones fundi venditi, vel domus, cedunt locatori, qui vendidit; etsi aliqua ex parte pertineant ad emptorem, quoniam actio personalis locati, non potest sequi fundi possessorem, quare cessio est necessaria; l. 1. §. si hæres. ff. ad Trebellian. Ant. Gom. d. c. 2. n. 11. *supr.* c. 8. n. 3.

Vers.

Vers. Sed hoc supposito.

- 23 Non urget contra Accursium argumentatio hæc deducta l. defuncta 65. ff. de usufruct. Nam responderetur, regulam illam, ut pensio cedat, cui fructus deberentur, verificati optimè juxta sententiam Accursij; quandoquidem sicut nuberrimè suppositum, ut illi locus sit, necessariò desideratur, quod ut fructus excipiatur, emptor stare locationi debeat; sed quando fructus in venditione excepti sunt, emptoris non sunt, ut comperitur est, igitur neque pensio pro tempore ante contractum ad eundem pertinere hoc casu.
- 24 Præterea longè diversa ratio datur ad acquisitionem fructuum pendentes, ac pensionis respectu emptoris fundi, quoad tempus lapsum ante venditionem; quoniam fructus, cum pars fundi sint, ipsique coherant, simul emuntur, & propter ipsos pretium crescit; ut dictum fuit *suprà*; quare justissimè tribuuntur ementi, pensio autem, quæ debita est ex locatione fundi, ei non adheret, neque cum ipso comparatur, ut pars; atque ita nulla invenitur ratio, ut cedat emptori; adde dicta *infra*, n. 27.
- 25 Tandem ad rem non facit d. l. defuncta, quæ loquitur in usufructuaria, inter quam & venditorem, quoad præsens dubium, notissima est differentia; cum usufructuarius nihil proprium habeat in fundo, nisi jus tantum utendi & fruendi; Guttier. de tutel. part. 3. c. 26. à n. 13. quare nihil commodi potest consequi, nisi mediante fructuum perceptione, à qua omne jus suum pender, ut dictum est *suprà*, num. 16. 17. ubi plures: unde pensio, antequam fructus colligantur per colonum, usufructuario in præjudicium proprietarii nec pro parte cedere potest; alias liceret, contra naturam usufructus, prævenire tempus & anticipatè percipere utilitatem; atque ita si moriatur, qui locavit fundum, in quo usufructum habebat, antequam fructus colonus percipiat, nihil ex pensione hæredi suo relinquet, sed tota domino proprietatis erit solvenda, licet tempus solutionis præterisset, ac usufructuario fuisset soluta; ut colligitur ex d. l. defuncta, & probat Castil. cum aliis, num. 22. 23. Venditor autem cum fuisset dominus, potuit ex fundo proprio, etiam ante fructuum collectionem commodum sentire, & ita pro rata temporis currentis pensionis partem quærere; quod per supervenientem venditionem illi auferendum non est, nisi sic convenerit inter contrahentes. Ita in simili casu ad d. l. defuncta, respondet Molin. d. c. 11. n. 15.
- 26 Ex quibus satisfit etiam l. fin. in fine principij, ff. de jur. Fisc. ubi ideo emptor totius anni pensionem capit, quoniam ad ipsum in illa specie omnes fructus, qui in prædiis pendebant, spectabant; siquidem, ut ex litera patet, nihil in venditione de locatione fuit dictum; quare secundum supra tradita, & communes juris regulas, emptoris fructus erant; colonoque sicut venditor ad interesse teneretur, cujus favore aliter placuit, ut scilicet emptor integra pensione contentus loco fructuum omnium eos colono fisci relinqueret; quod si convenerit, ut locationi staretur, pensio esset inter venditorem, & emptorem pro rata temporis dividenda.

Ad Num. 4.

Ex præmissis dubiæ redduntur hæc duæ primæ conclusiones, etsi communiter admittantur, ut constat ex DD. quorum in principio hujus capituli sit

mentio. In quo est considerandum itidem, fundum adhuc ante fructuum collectionem dignum esse mercede, dum cultura deservit, quæ naturali ratione ei, qui pro tempore illo fuerit dominus, quæritur; argum. litem qua 6. ff. acquir. rer. domin. nec aliquis est titulus propter quem hoc emolumentum, quod venditor habet, quia colonus re ejus usus est, in emptorem transferatur, qui non plus dedit pro fundo ratione fructuum pendentes, quos cognovit ad colonum attinere. Quibus rationibus potest Accursij placitum sustineri, pro quo extat aperte Consultus in d. §. si fructibus; dum æquiparat ad acquisitionem, pensionem fundi, pensioni domus, & merito: nam quoad dominum non minus civiliter fructificat fundus locatus, quam domus.

Verumtamen, admittit Accursij opinione, divisio pensionis fundi non eodem modo fit, ac domus, inter venditorem, & emptorem; pensio enim domus ad annum conductæ, inter dies omnes, quibus ille constat, æqualiter distribuitur; quare si tempore venditionis, vel unus dies deficeret ad implendum locationis tempus pro rata pars pensionis deberetur emptori: Non sic in fundo, qui si locatus esset ad annum, & venderetur, fructibus jam ablati, ita ut colonus non in digeret amplius illo, etsi tempus completum non sit, nihil ex mercede percipit emptor, qui dominus esse incipit, cum jam fundus vacat, quare nil meretur, nam pensio prædij rustici constituitur pro tempore quo fructuum cultura; ac perceptioni opera datur, neque emptor queri potest cui res empta omninò libera traditur; quam differentiam auctoravit Lugo d. n. 213. Guttier. d. c. 33. n. 21. cum seqq. Sed si post fructus collectos vellet colonus ibi eos custodire, vel alio modo fundo uti, quam liceret juxta naturam locationis, pars mercedis pro eo tempore deberetur emptori, qui non tenetur gratis permittere, ut quis re sua utatur, etsi convenerit, ut locationi ipse staret; nam intelligitur, juxta mercedem recepta, argument. l. si mercedem 55. §. ult. ff. locat. nisi aliud fuerit expressum. Idemque erit, si hoc ante traditionem contingat, secundum eos qui docent, fructus rei venditæ post contractum perfectum ad emptorem spectare; nam pensio pro eo tempore ipsi deberetur, quæ tamen cum usuris pretii non soluti compensabitur; ad tradita *supr.* num. 15.

Speciale in fisco venditore esse, ut pensio quæ datur emptori, quæ cessat pro fructibus perceptis, ac tempore præterito, si nondum dies solutionis advenerat, notant communiter DD. Guttier. num. 25. Lugo. *supr.* vers. Ab hac regula, Pat. Molin. de just. & jur. disput. 368. nu. 5. Quo cavetur in §. ult. d. l. fin. ff. de jur. Fisc. Ex quo textu optimè comprobatur, quod immediatè diximus, siquidem quoad pensionis acquisitionem idem statuitur, quando fructus pendentes; ac cum reconditi sunt in prædij, dum tempus locationis durat, ideoque distinguitur; an venerit dies solutionis, qui tunc aderat, quando locationis tempus terminabatur: & ratio est, quoniam pensio adhuc currebat, ac cedebat, & tanquam fructus pendens reputabatur. Undè inferitur adversus eos, qui communiter docent, ad pensionis acquisitionem solum esse inspicendum tempus collectionis fructuum; cum ex mente Consulti colligatur, etiam habendam rationem totius temporis, quo colonus prædij intra terminos locationis utitur, serendo, ac recondendo fructus ipsos, pro quibus pensionem solvit, quæ pro rata erit dividenda. Neque hoc casu Paulus advertit, fructus aridos in prædiis fuisse, nam si jam amoti forent, cum pensio omninò cessisset fisco, emptori minimè tribueretur, licet dies solutionis non venisset.