

de Hispanorum primogeniis, lib. 1. cap. 19. n. 22. Ideoque facilius sublato ædificio, siue rei mutatione extinguitur omnino, nec reviviscit, etsi ædificium restituatur, ex dictis iuribus: in pignore verò, & in servitute prædiali contra observatur; per text. in d. l. domo, 21. ff. de pignoratitia actione, & in d. l. servitutes, 19. §. si sublatum, ff. de servit. urb. quia servitutes reales characterem imprimunt, ac per eas incommodatur, & deterior redditur ipsa res, quæ servitute debet, ut docet Castrensis loco relato supra. Similiter obligatio pignoris rem concernit principaliter, l. & quæ nondum, 15. §. & quod dicitur, ff. de pignorib. Ideo idem jus constituitur in pignore, quod in servitute prædiali: quoniam jus reale est plus radicatum, quam sit jus personale, ut cum Fabro, & Aretino, probavit Nicasius in eod. §. finitur, circa finem.

23 Deinde & secundò, aliter & melius dici posset, quòd in pignore & hypotheca securitatem debiti principaliter spectamus, §. ult. Instit. quibus modis re contrahitur obligat. Quæ semper esse potest, ac æquum est ut sit, re etiam quantumcumque mutata; nam in pignore & hypotheca res tota obligatur, sed area pars domus est pignori data, ut dicit textus in ead. l. domo: ergo etsi domus pignori data, diruta aut destructa sit, area tamen remanere debet obligata: usufructus verò interim manet, dum salva est substantia rei, l. 1. ff. de usufruct. in princip. Instit. eod. tit. At mutata forma rei, non manet substantia, l. usufructuarius novum, §. 1. l. usufructuarius, 68. ff. de usufruct. Ideo non mirum, si usufructus extingatur etiam in area, quia diruta domo non manet substantia rei, cuius usufructus legatus fuit; & ad hæc reduci possunt, quæ in proposito consideravit Ricciard. in dict. §. finitur, n. 38. versic. ulterius ego responde-rem, ubi dicit, quòd ideò destructa aut diruta domo, remanet jus, & obligatio pignoris in area, quia domus fuit pignori data, & quoad ædificium, & quoad superficiem, & quoad solum & aream etiam; ideò cum remaneat area, & pignoris obligatio remanet: usufructus verò concessus censetur ratione ædificii & superficiei, ut scilicet inhabitaretur, & sic propter usum habitationis; ideò domo destructa, non durat usufructus in area, quia non durat ille usus, ad quem fuit concessa domus, cum domus diruta amplius habitari non possit.

24 Quarto & ultimo loco constituendum est, quòd fundi usufructu legato, si villa diruta sit, usufructus non extinguitur, quia villa fundi accessio est, non magis quam si arbores deciderint, per text. in l. fundi, 8. ff. quibus modis usufructus amittatur. Quæ procedit, etiam si villæ usufructus datus sit, quoniam villæ appellatione, etiam ei adjectos agellos comprehendere solemus, ut firmat Connanus commentariorum juris civilis, lib. 4. cap. 6. n. 8. fol. 247. ubi n. 9. de aræ, & vineæ usufructu movet dubium, utrum, inquam, vineæ usufructu relicto, eà excisa pereat usufructus. Item aræ usufructu relicto, si postea in ea vinea insituantur, usufructus an extingatur? Denique relicto aræ usufructu, ut tollatur vinea, utrum remaneat usufructus in area: & rectè præfata dubia dissolvit, ut si aliquando occasio se obtulerit, ibidem videri poterit.

## CAPUT LXXIII.

Usufructu finito, utrum proprietarius stare debeat colono usufructuarii: Item fructuarius ipse an proprietarii locationi stare teneatur: ubi l. si pendentes, §. si qua servitus, l. arbores, §. 1. ff. de usufruct. l. cum antiquitas, C. eod. tit. l. si quis domum, §. 1. ff. locati, dilucidè, & verè explanantur: quorundam traditiones in proposito, & noviter, & concludenter confutantur, & materia hæc accuratè, & melius quam hæcenus declaratur.

## SUMMARIUM.

- 1 Usufructuarius locationi auctoris stare non tenetur; imò conductorem expellere potest, & numero sequenti.
- 2 Emptor, ac alius singularis successor colonum venditoris, vel auctoris expellere potest, nec locationi ejusdem stare tenetur: quod latius explicatur remissive.
- 3 Proponitur difficultas l. si pendentes, §. si qua servitus, ff. de usufructu, cum l. arbores, 66. §. 1. eodem titulo, & num. seqq. explicatur.
- 4 Baldum, Alexandrum, Angelum, & Socinum nequaquam probare id, ad quod citantur per Caballinum.
- 5 Caballini distinctio in proposita difficultate rejecta.
- 6 Glossæ sententia in eadem difficultate damnata.
- 7 Vincentii Carocii distinctio in eodem dubio resellitur.
- 8 Usufructuarius non teneri stare colono proprietarii, siue usufructuarius sit particularis, siue omnium bonorum, & vide num. præced.
- 9 Vera traditio interpretatio ad textum in dict. l. si pendentes, §. si qua servitus, ff. de usufructu, & ostenditur, lapsos Doctores communiter existimantes eum textum contrarium esse textui, in d. l. arbores, §. 1. ff. de usufructu, & num. seqq.
- 10 Fundus transit in quemcumque possessorem cum suo onere, & servitute.
- 11 Onera realia ad usufructuarium pertinent durante usufructu.
- 12 Pensiones rerum locatarum, ubi conventum est, quòd pertineant ad usufructuarium, fructuarius cogitur stare colono.
- 13 Pensiones jam ante locatorum agrorum, non aliàs pertinent ad usufructuarium, quam si ipsa quoque specialiter comprehensæ sint.
- 14 Et circa id dubitandi ratio proponitur, & vera solutio traditur.
- 15 Usufructuarius si incipiat exigere, vel recipere pensiones, ex hoc sibi præjudicium generat, & per factum, aut tacitam acceptationem cogitur stare colono.
- 16 Usufructuarius, ac alius singularis successor locationi auctoris stare tenetur, ex quo pensiones debitas receperit, quia eo ipso videtur locationi consensum accommodasse.
- 17 Usufructu finito, proprietarius non tenetur stare colono usufructuarii, sed potest expellere illum, prout latius hoc numero explicatur.
- 18 Usufructuarius potest locare alteri usumfructum, vel res fructuarias.
- 19 De usufructuario locante res fructuarias, & mortuo eo pendente tempore locationis, ad quid, & qualiter possit adversus hæredes ejus agi: qualiter etiam succurratur conductori circa expensas, & multis aliis questionibus in proposito necessariis, atque de materia l. si quis domum, §. 1. ff. locati, latissimè actum remissive.
- 20 Usufructus locatio an extingatur ex parte conductoris, per mortem ipsius? remissive.
- 21 Is, cui habitatio relicta est, potest illam alteri locare.
- 22 Quod procedit, siue habitatio relinquatur in ultima voluntate, siue inter vivos concedatur, vel aliis quibuscumque modis.
- 23 Proponitur difficultas l. si habitatio, 10. ff. de usu & habitatione, & num. seqq. explicatur.
- 24 Usuarius locare non potest jus, quod habet.
- 25 Neotericorum solutio circa difficultatem propositam supra, num. 23. rejicitur.
- 26 L. cum antiquitas, C. de usufructu, eleganter, ac melius quam hæcenus declarata.
- 27 Habitatio est species alimenti.
- 28 Baldum assequutum fuisse veram rationem l. cum antiquitas, C. de usufructu, & verba ejusd. in id relata. Pro

Pro absoluta atque distincta hujus Capituli explicatione, ut ab usufructuario ipso exordiamur, constituendum erit in primis, in favorem ejusdem fructuarii textum videri expressum in l. arbores, 66. §. 1. ff. de usufructu, ut scilicet usufructuarius jure possit locationi auctoris non stare, & conductorem ejusdem expellere, exemplo contractus venditionis; in quo constat quòd emptor, ut & alius successor singularis quicumque, colonum venditoris, vel auctoris expellere potest, nec ejus locationi stare debet, per textum in l. emptorem, C. de locato & conducto, l. 19. tit. 8. partit. 5. & latissimè declarant Tiraquell. de retractu conventionali, §. 3. gloss. 1. & unica, n. 13. & seqq. Socinus regula 487. Dueñas regula 240. Covar. resolut. lib. 2. cap. 15. Antonius Gomezius tom. 2. variarum cap. 3. de locazione & conductione, n. 9. per totum. Alvarus Valaficus consultat. 40. 76. & 78. latissimè Barbosa in l. si filiofamilias, §. si vir in quinquennium, ff. soluto matrimonio. Joannes Gutierrez canon. quest. lib. 2. cap. 8. per totum. Surdus decis. 172. 225. & 265. & in terminis superiore sententiam, fructuarius, inquam, auctoris locationem observare non teneri, defendunt Romanus n. 13. & Alexander n. 10. in d. §. si vir in quinquennium. idem Alexander in consil. 122. n. 8. lib. 5. & de communi testantur Borginus Cavalcanus de usufructu mulieri relicto, n. 177. fol. mibi 370. Antonius Gomezius d. cap. 3. de locazione & conductione, n. 9. in princ. versic. imò habet etiam locum. Barbosa in d. §. si vir in quinquennium, n. 5. vers. unde vidimus.

Sed in contrarium videtur urgere textus in l. si pendentes, §. si qua servitus, ff. de usufructu, ubi scribitur, quòd usufructus transit cum onere rei imposito; & sic usufructuarius tenetur uti & frui re in usumfructum sibi concessa, eo modo, & forma, quo dominus utebatur: ideò si qua servitus imposita est fundo, necesse habebit fructuarius sustinere eam; & idem dicendum est, si stipulatione servitus debeat, sed etsi servus sub pœna emptus sit interdictis certis quibusdam, & usufructus ejus legatus sit, hæc omnia observare debebit fructuarius, ut in eodem text. exprimitur: ex quo solent nonnulli argumentum deducere, ut ead. ratione teneatur usufructuarius observare locationem à proprietario, siue domino rei factam. Caballinus autem milloquio 525. part. 2. pro hujus difficultatis explicatione, primò quærit, an mulier usufructuaria viri, colono stare debeat: & pro solutione dicit, quòd Bald. in l. 1. colum. penultima, vers. pone maritus, C. de fructibus & litium expensis. Alexander in d. §. si vir in quinquennium. Socin. in consil. 125. lib. 1. Angelus in consil. 244. tenent, quòd mulier usufructuaria stare debeat locationi factæ per maritum: & reddit rationem, quia mulier debet uti arbitrio boni viri; ideò debet stare colono, l. si pendentes, §. si quid, ff. de usufructu: sed ubi usufructuarius non debet uti arbitrio boni viri, nec etiam colono stare debet, per text. in d. l. arbores, §. 1. ff. de usufruct. quæ sic conciliatur cum d. §. si qua servitus.

Verum hæc conciliatio vera non est, & prædictus Author manifestè decipitur. Primò, quia Baldus in loco per eum allegato, quamvis referat Bartolum ita tenentem; ipse tamen contrarium tenet, & superiori resolutioni accedit: quòd expressim colligitur ex summario ejusdem Baldi ibidem, n. 17. ubi dicit, quòd usufructuarius potest expellere colonos. Alex. verò in d. §. si vir in quinquennium, contrarium etiam dicit ejus, ad quòd citatur per dictum Authorem, ut superius diximus: Socinus denique, & Angelus in dictis consiliis, de usufructuario nihil tractant, & falsò in eam sententiam præcitati sunt.

Deinde & secundò, quia constituere differentiam in hoc, an usufructuarius arbitrio boni viri uti debeat, necne, troffa quidem est, & juris rationi res contraria, quippe cum usufructuarius uti & frui arbitrio boni viri semper debeat, quocumque modo usufructus constitutus sit, nec aliquis casus esse possit, qui arbitrium boni viri excludat: eo maxime, quòd colonum expelli per

fructuarius, non alienum ab arbitrio boni viri judicat Paul. Jureconsult. in d. l. arbores, §. 1. Imò strictam juris rationem observans, ad exemplum venditionis posse usufructuarius conductorem repellere, respondet expressim.

Glossa igitur ante alios in d. §. si qua servitus, aliter componit prædictam difficultatem, constituitque, quædam esse, quæ non diminuant de libertate fruendi, ut est servitus fundo fructuario imposita; & tunc tenetur usufructuarius eà observare, aliàs non dicitur uti arbitrio boni viri sic procedit textus in d. l. si pendentes, §. si qua servitus. Quædam verò sunt, quæ diminuant de libertate usufructus, ut non posse expellere colonum, & alia similia, & hæc fructuarius observare non tenetur, per textum sic intelligendum in d. l. arbores, §. 1. Hæc tamen solutio, aut distinctio, non solum aliena est à mente dictorum jurum, sed etiam juris rationi contraria. Enim verò pati servitute in fundo, jus utendi & fruendi, ac etiam libertatem ejus dimittit, & maximam incommoditatem affert fundo, ut de se patet, & apertius colligitur ex definitione servitutis, quam tradit Bartolus in l. 1. ubi probatur Doctores communiter, ff. de servitutibus. Præterea non posse uti servo in omnibus locis, vel non posse illum ad loca excepta transmitti, quis negare poterit, quòd multum de libertate fruendi dimittit, ut rectè considerat Vincent. Caroc. de locato & conducto, gradu 3. personarum, quest. 18. n. 6. fol. mibi 84. Et tamen hæc omnia, & alia similia observare debere fructuarius, statutum est in dict. §. si qua servitus, cujus decisio in alio quidem fundatur, ut statim dicitur.

Quare ipse Carocius ubi supra, num. 7. in superiori dubio distinguendum existimat, quòd quidam est usufructus titulo particulari, ut emptionis, & similibus, & usufructuarius talem usumfructum obtinens, ad exemplum venditionis, non tenetur stare colono: & ita procedit textus in d. l. arbores, §. 1. Quidam est usufructus, aut usufructuarius titulo universali omnium bonorum; & iste tenetur stare colono: & sic procedit textus in d. l. si pendentes, §. si qua servitus. Sed nec ista distinctio placere potest. Primò, quia in usufructuario omnium bonorum, licet eam opinionem tenuerit Bartol. in locis relatis per Alexandrum in dicto §. si vir quinquennium, n. 15. tamen ipse Alexander rectius firmat, sustineri non posse, & consequenter usufructuarius omnium bonorum stare non debere colono proprietarii: quòd tenuit etiam Angelus in dicta l. arbores, §. 1. Capella Tholosana decis. 420. Secundò, quia text. in dicta l. si pendentes, §. si qua servitus, non loquitur in usufructu omnium bonorum, sed potius in usufructu rei particulari, ut fundi, & servi, ut ex verbis ejus constat aperte; & sic destruitur omnino secundum membrum præfate distinctionis: verba etiam dictæ l. arbores, §. 1. ita obtinent, aut militant, cum usufructus omnium bonorum relinquatur, sicut quando usus rei particularis legatur. Deinde quia usufructuarius ideò potest expellere colonum positum à proprietario, quia quasi dominium in re consequitur, ut firmat Barbosa in d. l. si filiofamilias, §. si vir in quinquennium, n. 5. in fine, folio 618. qui cum Cumano, Cephalo, & aliis, securè probavit, in hac materia non esse considerandum, utrum successor particularis sit necessarius, vel voluntarius, sed utrum consequatur plenum jus in re, vel non consequatur: nam primo casu potest expellere colonum, & in secundo casu non, quòd in usufructuario omnium bonorum æqualiter, aut fortius, quàm in particulari fructuario procedere debet: eo maxime, quòd usufructuarius omnium bonorum, particularis, & non universalis successor dicitur regulariter, ut cum Menochio, & aliis probavimus supra, hoc eodem lib. cap. 8. n. 26. & in proposito, successor etiam singularis intelligendus est, quoniam in hac materia ille tantum successor universalis tenetur stare colono, qui ejus personam representat, ut est hæres, l. viam veritatis, C. de locato. Dueñas regula 240. limi. 1. vel qui succedit universaliter in omnibus bonis: Aliàs quantumcumque aliquo respectu videatur successor uni-

