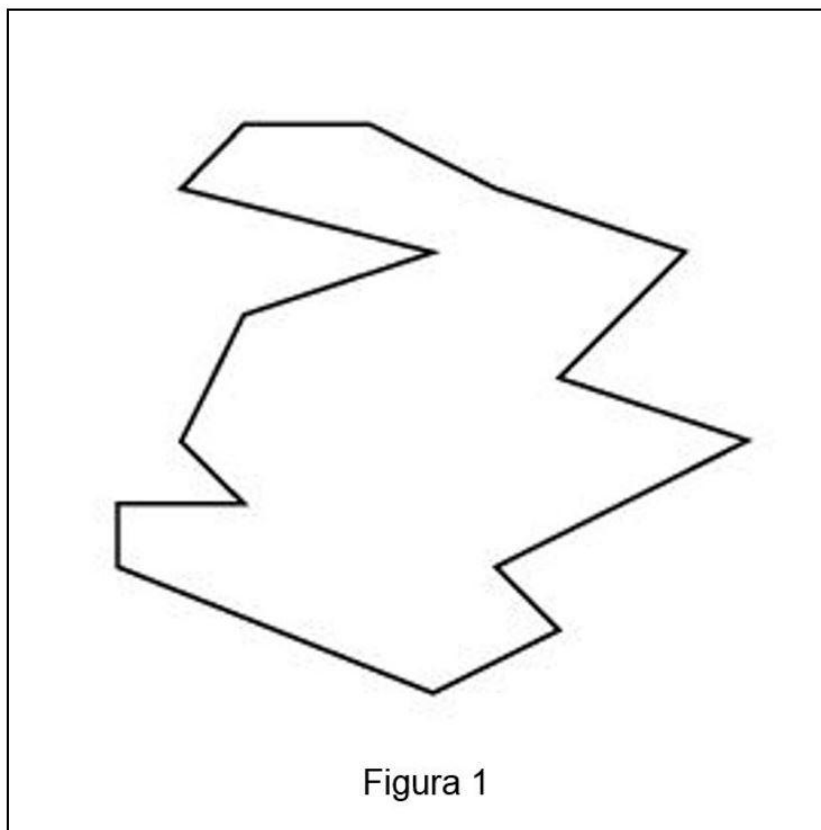


## 2. SOBRE EL INTERCAMBIO DE LA INFORMACIÓN TERRITORIAL Y EL FORMATO GML

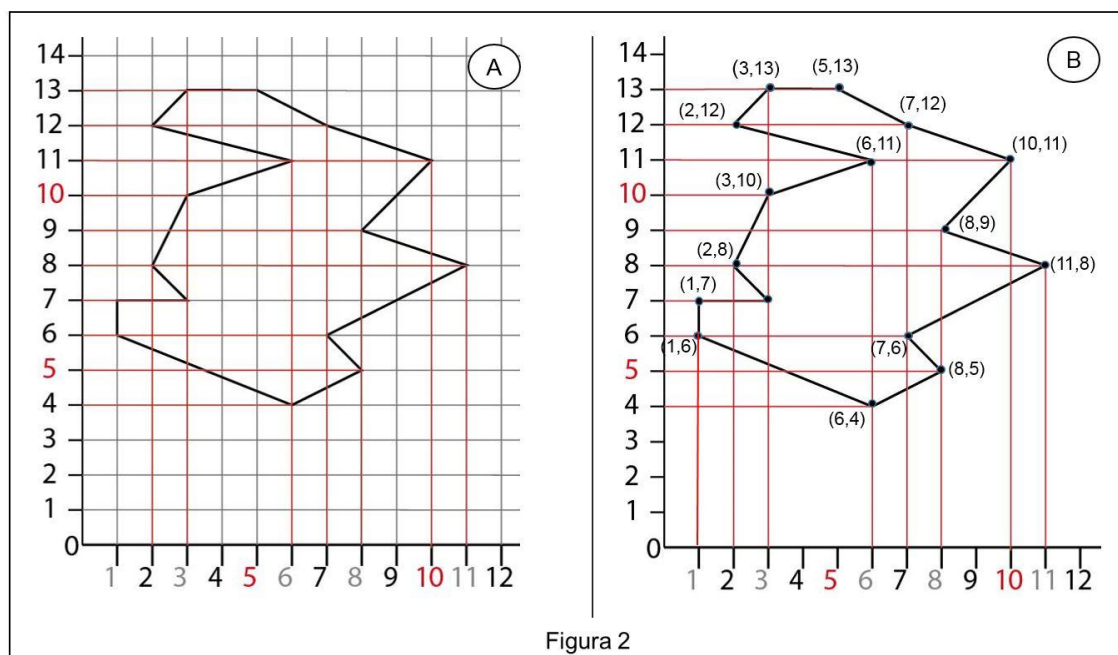
Por su propia naturaleza los bienes inmuebles son entidades y objetos que ocupan de forma fija y permanente un porción del territorio. Su imposibilidad para ser trasladados de un lugar a otro hace que sea la propia información sobre ellos la que circule en su lugar en el tráfico jurídico inmobiliario. Y la información debe comprender tanto sus circunstancias físicas como jurídicas, es decir, ha de identificar y describir íntegramente, física y jurídicamente, cada bien inmueble.

Sin embargo, determinadas características de los bienes inmuebles relativas a sus circunstancias físicas, tales como su forma o situación, son muy difícilmente representables y entendibles si se utiliza exclusivamente un sistema de descripción literaria. La descripción literaria es la que, mediante las palabras permite al destinatario la representación mental de los objetos a que se refiere la descripción. *Intente el lector describir literariamente la situación y forma de la parcela representada en la Figura 1 y luego, sin tener a la vista la imagen, él mismo u otra persona intente reconstruir la imagen gráfica únicamente mediante las palabras y números utilizados para describirla literariamente. Salvo casos muy excepcionales, los resultados serían sin duda muy curiosos.*



De ahí que la representación gráfica de un bien inmueble, estos es, su descripción mediante puntos, líneas y polígonos, sea de todo punto necesaria para completar tanto la descripción como la identificación del mismo. Es en este punto cuando hay que entender la diferencia entre la representación de la información —su visualización— y su almacenamiento y su transmisión e intercambio.

Hemos visto que la georreferenciación, utilizando el sistema de coordenadas rectangulares, permite la determinación de la situación y forma de una parcela mediante la fijación de sus coordenadas de sus vértices (Figura 2-A) coordenadas que se expresan en formato alfanumérico (Figura 2-B).

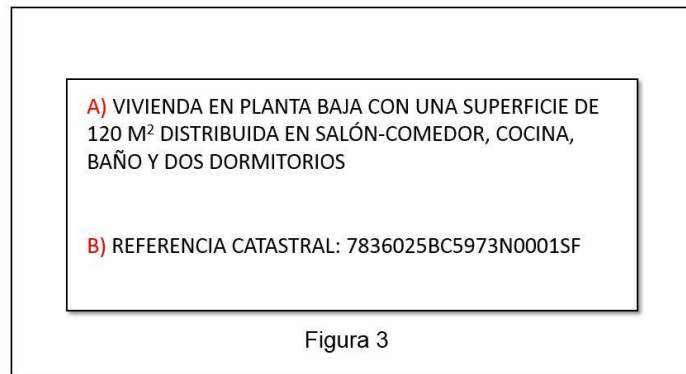


De esta forma, las imágenes (forma y situación) que integran la información gráfica pueden ser transmitidas utilizando las letras y números en que figuran las coordenadas. Es decir, aunque sea necesaria la representación gráfica —planos y mapas— para apreciar y entender la forma y situación de una parcela, estos datos pueden ser almacenados y transmitidos perfectamente mediante letras y números, esto es, utilizando el formato alfanumérico.

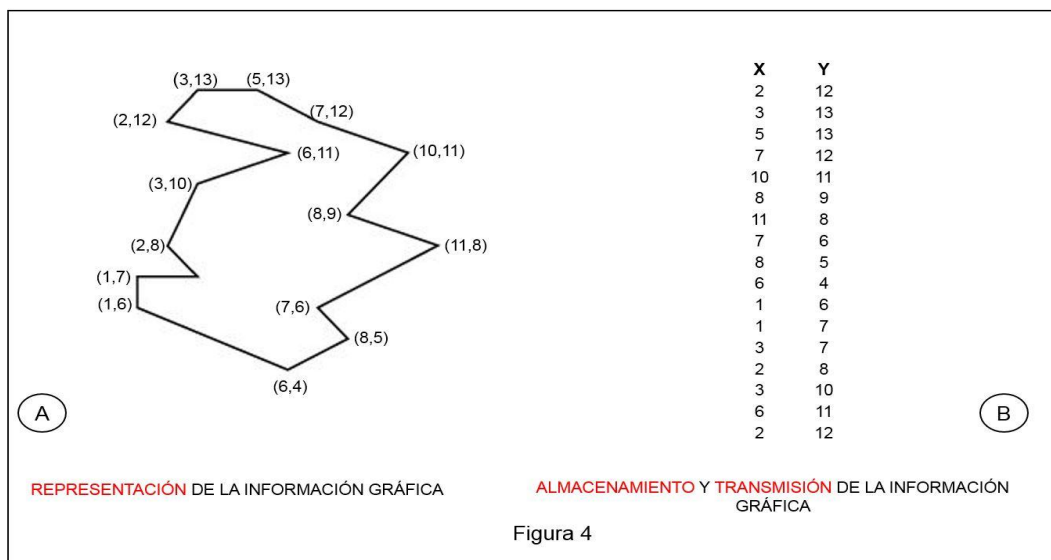
Para ello hay que entender bien la diferencia entre el lenguaje alfanumérico y la descripción literaria de un inmueble puesto que ambos sistemas utilizan letras y números para componer la información. En el lenguaje alfanumérico, las letras y números no componen palabras con significado propio sino que suelen constituir datos codificados referidos a información normalizada. Un supuesto típico es el del referencia catastral, compuesta de 20 dígitos, en parte números y en parte letras, que carecen de significación alguna como palabras.

Como se puede apreciar en la Figura 3, el apartado A) recoge un supuesto de descripción literaria mientras que el apartado B) se refiere a lenguaje

alfanumérico no literario (en este caso una referencia catastral). En ambos supuestos se utilizan únicamente palabras y números. En el apartado A) se entiende lo que se quiere decir (cada palabra tiene un significado propio que varía con cada idioma), lo que no ocurre con las letras y números en el caso de la referencia catastral del apartado B)



Por ello hay que distinguir entre la descripción de la forma y situación de una parcela, cuyo sistema más apropiado de representación —la forma de visualizar esos datos— será sin duda el formato gráfico y los datos (información) relativos a dichas circunstancias, que podrán constar en formato alfanumérico como es el caso de las coordenadas. Es decir, hay que distinguir entre el almacenamiento y la representación de los datos gráficos, que pueden utilizar distinto formato.



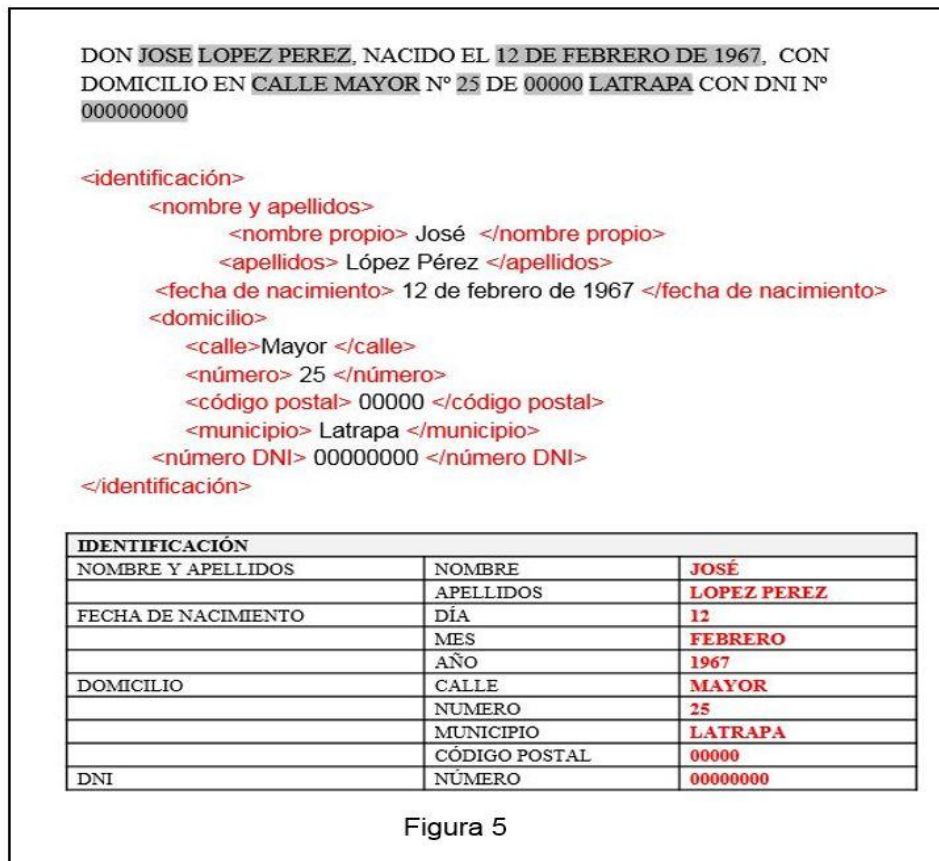
La Figura 4 describe este escenario. Mediante el sistema de coordenadas X-Y se determina representada gráficamente, como ya se ha visto, la forma y situación de una parcela (A). Pero dicha información puede ser almacenada en lenguaje alfanumérico mediante la lista de coordenadas (B) que a su vez

permitirán conservar, transmitir y visualizar de nuevo, cuando haga falta, la representación gráfica de la misma parcela)

El siguiente paso se refiere al formato que debe cumplir dicho lenguaje. Pero hay que hacer una advertencia previa. Es esta es una cuestión sobre la que los operadores jurídicos únicamente debemos tener nociones básicas ya que son los programas informáticos que usamos cotidianamente los que convierten automáticamente y sin intervención del operador jurídico, el texto o los datos al formato requerido. Son lenguajes concebidos para ser usados por y entre máquinas.

Uno de los lenguajes más difundidos es el XML (*eXtensible Markup Language*) que mediante la estructuración del contenido permite que los datos que contiene puedan ser usados y compartidos por aplicaciones tan diferentes como programas de tratamiento de textos o bases de datos, por ejemplo. El XML, explicándolo de forma muy simplificada, se basa en una estructura ramificada (extensible) en la que los datos y subdatos, normalizados, se colocan entre etiquetas que definen su contenido y que indican cómo hay que leerlo o qué tiene que hacer el programa.

La Figura 5 describe como. desde un programa de tratamiento de textos, los datos marcados como campos (sombreados en gris) son convertidos en lenguaje XML, de fabricación casera y muy simplificado, y como éste a su vez es leído por un programa de base de datos. Cada programa conserva su propia estructura, funcionamiento y finalidad pero pueden compartir los mismos datos.



El lenguaje o el formato GML (*Geography Markup Language*) no es más que una variante o sublenguaje de XML que, utilizando el mismo sistema de lenguaje estructurado, permite el almacenamiento de información geográfica y que hace posible, con los visores o aplicaciones adecuadas, su representación gráfica. La figura 6 describe nuestra parcela en lenguaje GML, de fabricación casera y muy simplificado, y como éste a su vez es leído por un programa de base de datos, que permite visualizar su representación gráfica y al mismo tiempo conservar y transmitir, en lenguaje alfanumérico, su forma y ubicación mediante el sistema de coordenadas georreferenciadas.

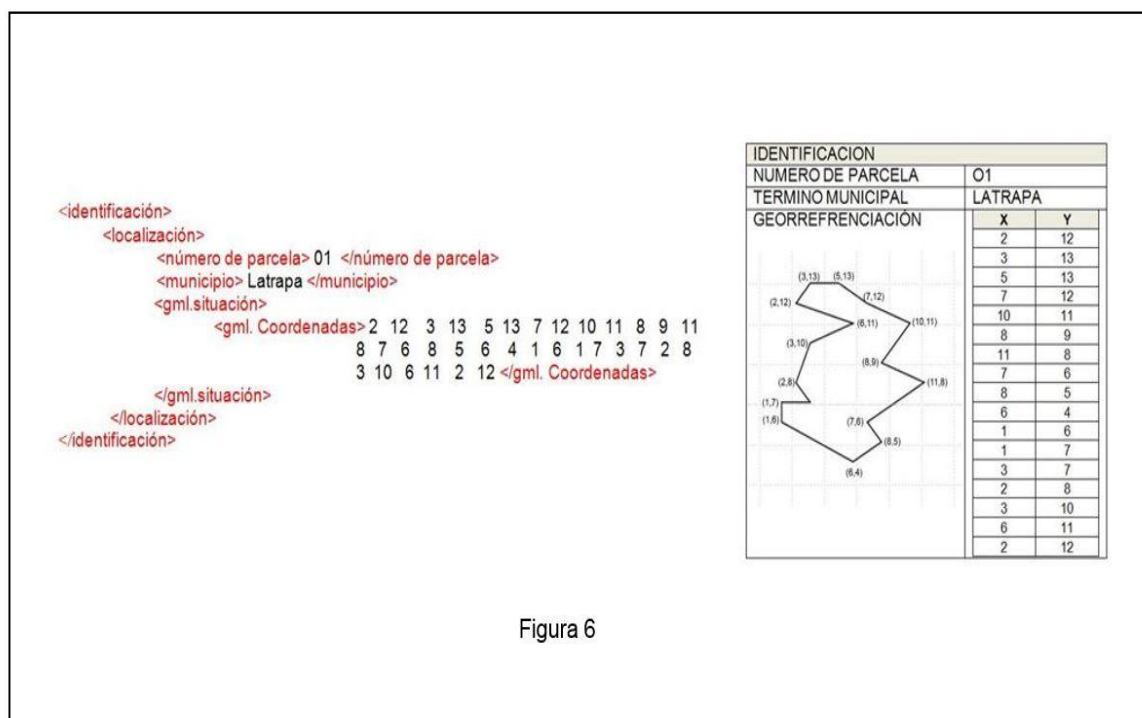


Figura 6

La cuestión será la utilidad que pueda tener el GML (o, mejor dicho, su impresión en papel) para la determinación de la georreferenciación de un inmueble en los términos establecidos por la Ley 13/2015.

No hay que olvidar que una cosa es la información (los datos) y otra muy diferente el lenguaje (el vehículo) que se emplea para su intercambio, ya que tanto el XML como el GML son lenguajes exclusivamente concebidos para la comunicación e intercambio de datos entre máquinas como antes se ha apuntado.

Sirva de muestra —y que cada cual saque sus propias conclusiones— la impresión en papel del fichero GML correspondiente a la parcela catastral cuya lista de coordenadas XY se incluyó en el anterior capítulo y en el que figura (el

resaltado es nuestro) la referencia catastral y las coordenadas de la parcela (Figura 7)

```
<?xml version="1.0" encoding="UTF-8"?>
<!--Parcela Catastral de la D.G. del Catastro.-->
- <gml:FeatureCollection xsi:schemaLocation="urn:x-inspire:specification:gmlas:CadastralParcels:3.0
http://inspire.ec.europa.eu/schemas/cp/3.0/CadastralParcels.xsd xmlns:xsi="http://www.w3.org/2001/XMLSchema-instance"
xmlns:cp="urn:x-inspire:specification:gmlas:CadastralParcels:3.0" xmlns:xlink="http://www.w3.org/1999/xlink" xmlns:ogc="http://www.opengis.net/ogc"
xmlns:gmd="http://www.isotc211.org/2005/gmd" xmlns:gml="http://www.opengis.net/gml/3.2" gml:id="ES.SDGC.CP">
- <gml:featureMember>
- <cp:CadastralParcel gml:id="ES.SDGC.CP.7836025BC5973N">
- <gml:boundedBy>
- <gml:Envelope srsName="urn:ogc:def:crs:EPSG::25831">
<gml:lowerCorner>257861.07 4293329.82</gml:lowerCorner>
<gml:upperCorner>257907.03 4293370.53</gml:upperCorner>
</gml:Envelope>
</gml:boundedBy>
<cp:areaValue uom="m2">897</cp:areaValue>
<cp:beginLifespanVersion>2013-02-13T00:00:00</cp:beginLifespanVersion>
<cp:endLifespanVersion nilReason="other:unpopulated" xsi:nil="true"/>
- <cp:geometry>
- <gml:MultiSurface gml:id="MultiSurface_ES.SDGC.CP.7836025BC5973N" srsName="urn:ogc:def:crs:EPSG::25831">
- <gml:surfaceMember>
- <gml:Surface gml:id="Surface_ES.SDGC.CP.7836025BC5973N.1" srsName="urn:ogc:def:crs:EPSG::25831">
- <gml:patches>
- <gml:PolygonPatch>
- <gml:exterior>
- <gml:LinearRing>
<gml:posList count="6" srsDimension="2">257907.03 4293334.14 257861.39 4293329.82 257861.07 4293332.88
257863.49 4293334.47 257903.35 4293370.53 257907.03 4293334.14</gml:posList>
</gml:LinearRing>
</gml:exterior>
</gml:PolygonPatch>
</gml:patches>
</gml:Surface>
</gml:surfaceMember>
</gml:MultiSurface>
</cp:geometry>
- <cp:inspireId xmlns:base="urn:x-inspire:specification:gmlas:BaseTypes:3.2">
- <base:Identifier>
<base:localId>7836025BC5973N</base:localId>
<base:namespace>ES.SDGC.CP</base:namespace>
</base:Identifier>
</cp:inspireId>
<cp:label>25</cp:label>
<cp:nationalCadastralReference>7836025BC5973N</cp:nationalCadastralReference>
- <cp:referencePoint>
- <gml:Point gml:id="ReferencePoint_ES.SDGC.CP.7836025BC5973N" srsName="urn:ogc:def:crs:EPSG::25831">
<gml:pos>257889.58 4293343.28</gml:pos>
</gml:Point>
</cp:referencePoint>
<cp:validFrom nilReason="other:unpopulated" xsi:nil="true"/>
<cp:validTo nilReason="other:unpopulated" xsi:nil="true"/>
<cp:zoning xlink:href="#ES.SDGC.CP.Z.03082U"/>
</cp:CadastralParcel>
</gml:featureMember>

```

Figura 7

Habida cuenta de su complejidad técnica no parece que este documento sea, en principio y salvo casos excepcionales, ni el más apropiado ni el más idóneo para que el Notario pida a las partes su consentimiento informado sobre la identificación física del inmueble ni para que el Registrador lo califique.

Antonio Jiménez Clar  
Notario de Jávea