

# ABOGADOS

Corporate

Abogacía en UADE

Un espacio para la formación  
teórica práctica en la ciencia jurídica.

0800-122-UADE (8233)  
WWW.UADE.EDU.AR

UADE

De Tribunales al Bajo:

## Crónica de un éxodo anunciado



Por Bernardita Salazar

Desde que a principios del Siglo XX el arquitecto francés Norbert Maillart, diseñador también del Palacio de Correos y del Colegio Nacional Buenos Aires, inaugurara el Palacio de Tribunales, las calles adyacentes fueron el *must* para los abogados porteños. Ningún letrado que se preciara podía tener su estudio fuera de los límites fijados por las avenidas Córdoba, Carlos Pellegrini, Corrientes y Callao.

Los más distinguidos juristas se instalaron en los edificios de estilo francés sobre la calle Lavalle y en las cercanías proliferaron restaurantes paqueños e importantes instituciones frecuentadas por abogados, tales como el Colegio de Abogados de la Ciudad de Buenos Aires (conocido co-

mo el Colegio de la calle Montevideo) y la sede central del Club Universitario de Buenos Aires (CUBA), en cuyo comedor de la calle Viamonte durante muchas décadas coincidieron para almorzar los más prestigiosos abogados del foro con los más conspicuos magistrados judiciales.

**La vigencia** de la zona de Tribunales, como centro neurálgico de la actividad legal, duró varias décadas. Recién, a principios de los años '70, buscando la cercanía con la City bancaria, algunos audaces se atrevieron a instalarse afuera de la 9 de Julio, en la calle Reconquista o en Diagonal Norte, e incluso hubo quienes buscaron el señorialismo de la zona de la plaza San Martín, en cuyas inmediaciones hubo una efímera concentración de estudios corporativos.

Pagbam fue uno de los que, tiempo después, prefirió

esta zona y desde su formación en 1991 se instaló en la esquina de Suipacha y la Av. Santa Fe (edificio Olivetti), donde aún hoy continúa.

Recién a mediados de los '90, comenzó el traslado masivo hacia el Bajo. Primero a la avenida Alem —la mudanza de Marval O'Farrell & Mairal en 1996 fue un hito en tal aspecto— y luego hacia Puerto Madero. Y aunque en la zona ya había algunos estudios de renombre, como Baker & McKenzie que tiene sus oficinas sobre Alem desde 1983 y G.Breuer que está en el barrio desde la década de los '40, fue entonces cuando muchas firmas se decidieron a enfrentar el estrés de una mudanza. Así, desembarcaron en el edificio IBM los abogados de Bruchou, Fernández Madero, Lombardi & Mitranil, y en la Av. Madero al 1000 la gente de Abeledo Gotthelf.

Pasa a página 11

### POSGRADOS 2007

#### Maestría en Derecho y Economía

Director: Eduardo Baistrocchi,  
Master of Laws, Harvard Law School &  
London School of Economics.

Reunión informativa: 16/11, 19h  
Confirmar asistencia

#### Programa Internacional de Derecho Tributario

Director: Eduardo Baistrocchi,  
Master of Laws, Harvard Law School &  
London School of Economics.

Desayuno informativo: 23/11, 8.30h  
Confirmar asistencia

Admisiones de Posgrado  
posgrados@utdt.edu  
(011) 4784 0084 | Miñones 2177,  
Buenos Aires | [www.utdt.edu](http://www.utdt.edu)

UNIVERSIDAD  
TORCUATO DI TELLA



Viene de tapa

Claro que más que a un fenómeno inmobiliario, pareciera que lo que ocurrió se debió a otras circunstancias, entre ellas el auge del asesoramiento y la aparente declinación de los litigios. Los abogados de empresa preferían estar más cerca de sus clientes que de los jueces y dado que pocos *senior partners* se dedicaban a pleitear no había problema alguno en que los asociados y paralegales tuvieran que caminar o tomarse el subte para ir del estudio a los juzgados.

**Además**, la nueva zona contaba con edificios más acordes a las comodidades pretendidas por los abogados y con las que ahora sí podrían contar. Entre ellas, nadie puede dejar de mencionar la espectacular vista al río que tienen la mayoría de las firmas. Aunque tal vez la más destacada sea la de Fortunati & Lucero, en el piso 23 del edificio Alem Plaza. Tampoco podemos olvidar la Sala Auditorio de Marval, O'Farrell & Mairal con capacidad para 150 personas. O su enorme biblioteca que, con 400 m<sup>2</sup> no tiene nada que envidiarle a cualquier biblioteca universitaria (hasta tiene sectores silenciosos y otros donde los abogados pueden conversar). La de Negri & Teijeiro también merece mencionarse, ya que su gran cantidad de libros antiguos dejaría mudo a cualquier bibliófilo.

Un precoz ejemplo de la migración hacia la zona de la Av. Alem es el de Llerena & Asociados que, en sus inicios, estaba ubicado en plena zona tribunalicia: Uruguay y Córdoba. Pero a mediados de 1994 se mudó a Alem 1067 (Torre HIA) y luego en 1999 toda la *troupe* pasó a Alem 356, más precisamente al edificio de la Bolsa de Comercio. "Lo hicimos por una cuestión de metros y porque nos pareció, y acertamos, que los estudios corporativos tenderían a acercarse a las empresas aunque fuera alejándose de Tribunales", comenta Enrique Solanet, director general de administración del estudio.

**Reconocidos** como una de las firmas líderes en litigios, ello no fue obstáculo para tomar la decisión de alejarse del Palacio



de Justicia. Es que consideraron que para los clientes corporativos es más difícil acercarse a esa zona que al microcentro. Por otra parte, los juzgados (especialmente los comerciales) se dispersaron mucho en los últimos años y ya no están solo en la zona de Tribunales sino también en el área de atrás de Retiro y en Marcelo T. de Alvear y Callao.

**Como mejoras** con respecto a las oficinas anteriores, destacan la luz y la buena vista al río. "Además, el tipo de edificio nos permite tener cocheras para socios y abogados *senior* y otras comodidades que no encontramos en edificios cerca de tribunales", agrega Solanet. Entre estas comodidades, el estudio cuenta con cafetería, dos comedores (para socios y empleados) y gimnasio. Aunque quizás lo más atractivo para los abogados sea el deck con vista al río, reposerías y hasta un metegol. ("para que la gente alfoje el estrés", aclara el directivo).

Amantes del arte y convencidos de que un agradable ambiente laboral mejora la calidad de trabajo, adquirieron diversas obras que decoran el estudio. La mayoría de origen argentino y sobre temática criolla. Entre los autores, Quirós, Prilidiano

Pueyrredón, Santiago García Sáenz, Solari y el uruguayo Figari. "Además, tenemos obras de nuestro socio Fernando Romero Carranza, reconocido artista gauchesco de la galería Zurbarán, y una serie erótica del catalán Ramiro Fernández Saus", completa Solanet.

Sin embargo, lugar no sobra. Y con el espacio al límite, están buscando otro piso de 500 m<sup>2</sup>. "Es que estamos a *full* y en las próximas semanas vamos a incorporar bastante gente", remata.

Otro estudio que después de varias mudanzas desembarcó en Alem es Fornieles Abogados. "Nos mudamos hace un año para lograr mayor comodidad", explica Francisco José Fornieles, para quien ya no existe un "radio de tribunales". Y reitera las explicaciones escuchadas por el resto de los entrevistados: el antiguo radio de tribunales no tiene edificios adecuados para un estudio moderno. En su caso, en la nueva locación encontraron lo que buscaban: ubicar a toda la gente del estudio en una sola planta y en un edificio de primer nivel. Y como es una planta libre, les da la posibilidad de, previo rediseño, seguir creciendo un poco sin mayores complicaciones. "Además de la luz, para nosotros es muy importante el diseño de cir-

culación. Por eso fue clave la participación del arquitecto Miguel Antonio Devoto", señala.

**En cuanto** a la decoración, el estudio cuenta con obras pictóricas provenientes de la familia del socio fundador, "Francisco Salvador Fornieles fue escribano y pintor. El Colegio de Escribanos ha formado el grupo Francisco Fornieles que aglutina a los escribanos que se dedican a la pintura", comenta.

La gente de Díaz Bobillo, Richard & Sigwall siempre prefirió la zona de Alem. Primero estuvieron al 800 y en 2003 se fueron al 600. Vieron que se estaban desarrollando varios edificios de primer nivel, y les pareció que se estaba transformando en un lugar de bastante concentración corporativa, y les pareció interesante tener una ubicación cercana a este nuevo centro empresarial. "La realidad es que no nos equivocamos tanto, porque hace algunas semanas leí que plaza Roma, donde queda nuestro estudio, es la zona que más se cotiza en Buenos Aires", señala su *managing partner*, Víctor Díaz Bobillo, al tiempo que risueño comenta que eso tal vez no sea tan positivo al momento de renegociar el alquiler de la oficina.

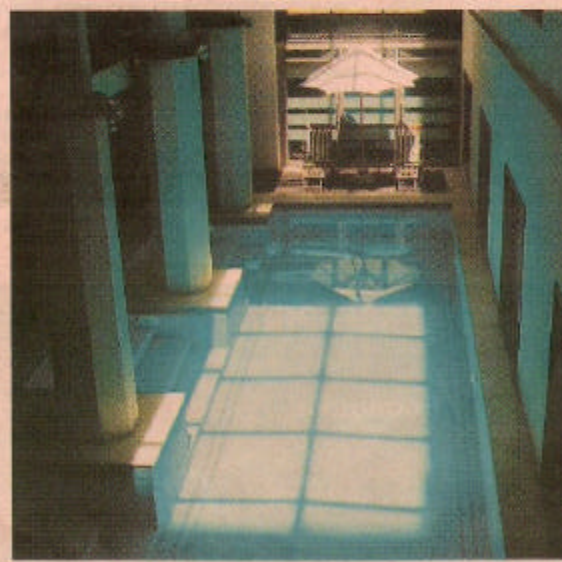
Por supuesto, reconoce que al sector contencioso la ubicación no le resulta del todo cómoda. Claramente lo ideal para ese sector sería la zona de Tribunales. Pero también reconoce que la distancia no es tan grande y que, llegado el caso (léase pliques, paros, etc.) hasta se puede llegar caminando al Palacio de Justicia. "Pusimos todo en la balanza y pesó más en la balanza el sector de asesoramiento corporativo", agrega su socio Andrés Vittone. Por eso, priorizaron la comodidad del cliente antes que la del abogado.

En cuanto al crecimiento, si bien la cantidad de metros cuadrados les da la posibilidad de seguir creciendo, tienen como premisa no perder calidad de espacio y nunca transformar a la firma en lo que denominan "oficina enferma", con gente hacinada una con otra que a la larga atenta contra la calidad de trabajo.

Pero aun más osados, algunos

**En Buenos Aires sólo existen 18 edificios clasificados como Categoría AAA. Y en todos hay por lo menos un estudio de abogados.**

Más allá de estar motivadas por la búsqueda de acompañar a los clientes, las mudanzas hacia el Bajo y Puerto Madero ayudaron a contar con edificios más acordes a las nuevas necesidades de los estudios. Y en algunos casos sumaron hasta lujos. Izq: El dock de Llerena y Asociados con una vista de lo más envidiable. Der: La tentadora pileta del edificio de Muñoz de Toro en Puerto Madero.





estudios decidieron migrar un poco más lejos y se decidieron por Puerto Madero, sector de Buenos Aires que, de a poco, se va poblando de abogados. Uno de ellos es el estudio Bulló, Tassi, Estebenet, Lopera & Torassa, que pareciera seguir a sus clientes a donde vayan. Esta vez después de compartir durante muchos años edificio con La Equitativa del Plata en la calle Carlos Pellegrini, optó por mudarse a la calle Juana Manso y compartir edificio con la gente de Mapfre. O el estudio Saenz Valiente que, luego de la escisión de Padilla, dejó la zona de Congreso para instalarse también en Puerto Madero.

**Otro claro ejemplo** es el estudio Muñoz de Toro que, después de haber tenido oficinas frente a la Bolsa de Comercio, en 1994 se mudó para Puerto Madero, frente al Hotel Hilton. Es que les pareció que el lugar era mucho más tranquilo, las oficinas mucho más grandes y que todo eso significaría mejor calidad de trabajo. "Igualmente nosotros nunca estuvimos en la zona de Tribunales, así que no sentimos que nos alejamos de nada", comenta uno de sus socios, Fernando Muñoz de Toro.

La firma fue, sin lugar a dudas, una precursora. Es que cuando decidieron mudarse, la zona era

casi desértica. En el edificio que ahora ocupan se acababa de hacer Casa FOA y como el estudio era abogado de IRSA, decidieron comprar las oficinas. "Recuerdo que lo único que había en la zona eran dos restaurantes y era complicado hasta cruzar para el otro lado", recuerda. Pero ese obstáculo no los detuvo. "Es que nos pareció que además de un buen lugar de oficinas, la compra era un buen negocio inmobiliario", agrega.

**Las 44 personas** que trabajan en el estudio están más que cómodos en los tres pisos que ocupa el estudio (uno de los cuales cuenta con una sala de reuniones para 30 personas), ya que hay una relación de 45 m<sup>2</sup> por abogado. Por eso aún podrían crecer sin problemas. "Podríamos duplicarnos sin mayores problemas, aunque nuestra idea es que cada profesional tenga su

despacho con buena comodidad de trabajo", asegura. Además del espacio amplio, el estudio tiene un gimnasio, pileta climatizada y sauna.

Claro que ellos no fueron los únicos en elegir Puerto Madero. La gente de Rosso Alba, Francia y Ruiz Moreno, al fundar el estudio (que en parte es una escisión de Hope, Duggan & Silva), decidió instalarse en el tercer piso del Dock del Plata. Como causas se-

ñalan lo agradable del ambiente y la seguridad (a cargo de la Prefectura Naval), pero también pensaron en los clientes: "Entendimos que encontrarían que las oficinas y su entorno resultan por demás confortables", explica su *name partner* Horacio Ruiz Moreno.

Aunque más allá de ello, reconocen que existen una contra a esa locación: su acceso con automóvil. "Aunque en nuestro caso, estando nuestro Dock ubicado a la altura de la Av. Corrientes, tenemos válvulas de entrada y salida convenientes, sobre todo las bocas de subte existentes a una cuadra y media", aclara.

Ellos también ven en puerta el problema de la falta de espacio. Actualmente el estudio está integrado por 30 profesionales y 10 personas administrativas, con una relación de 20 m<sup>2</sup> por abogado. "No nos sobra espacio y ello constituye un problema en un futuro inmediato", comenta. En relación al arte, los distintos ambientes del estudio, incluyendo pasillos, salas de reuniones y despachos, cuentan con óleos de pintores argentinos con una tendencia de campo del sur bonaerense.

Para los estudios jóvenes la ubicación también ocupa un lugar importante. Quizás los motivos no sean exactamente los mismos que mueven a las grandes firmas a la migración, pero el resultado final es el mismo. Así, Martín Paulantonio, socio de Paulantonio & Legón, explicó que la decisión de ubicar el estudio en Puerto Madero se relaciona principalmente con su posicionamiento en el mercado. "Siendo un estudio que apunta principalmente al asesoramiento corporativo y con un foco de práctica alejado de los litigios, la cercanía a Tribunales no sólo no aportaba beneficio alguno sino que resultaba contradictoria con el posicionamiento buscado", indica.

**Sin embargo**, admite que siempre existen *trade-offs* y que muchas veces hay que trasladarse "cruzando la General Paz" (refiriéndose a Madero-Alem). Aunque asegura que se trata más de una resistencia mental que una incomodidad real. Por otro lado, hace mención a que la mayor demanda para el alquiler de oficinas ha hecho subir los precios sustancialmente en los últimos 12 meses. "Sin embargo, considerando que los abogados son esencialmente vendedores de intangibles, la imagen del estudio y la consistencia de la ubicación física y característica de las instalaciones y oficinas hace que en Puerto Madero deba afrontarse una inversión adecuada a la imagen", concluye.

Por último, no podemos dejar de señalar que quedan todavía algunos estudios que, sin importar tendencias u oportunidades inmobiliarias, resistieron el embate de la migración. Entre ellos, quizás el más paradigmático sea el estudio O'Farrell, que desde sus inicios en 1893 mantiene sus oficinas en un señorial edificio de la Av. de Mayo. Y la delicada *boiserie* que decora sus ambientes sigue siendo la más destacada de los estudios argentinos.



Diego Rivas

## En el corazón de la city

Ubicación de los principales estudios



Fuente: Datos propios

## Referencias Bajo

- 1 Baker & Mc Kenzie
- 2 Bruchos, Fernández Madero, Lombardi & Mitrani
- 3 Díaz Bobillo, Richard & Sigwald
- 4 Cárdenas, Di Cio, Romero & Tarsitano
- 5 Severgnini, Raciola, Grinberg & Lamechta
- 6 Ennecond
- 7 Fornelles Abogados
- 8 Gallo & Asociados
- 9 Fortunati & Lucero
- 10 G. Brucer
- 11 Uenasa & Asociados
- 12 Merval, O'Farrell & Mairal
- 13 Negri & Tejedo
- 14 Richards, Cardinal, Tutzer, Zabala & Zaefferer
- 15 Abelardo Getthel
- 16 Cassagne Abogados
- 17 Funes de Rioja & Asociados
- 18 Hope, Duggan & Silva

## Puerto Madero

- 19 Bulló, Tassi, Estebenet, Lopera & Torassa
- 20 Paulantonio & Legón
- 21 Muñoz de Toro
- 22 Rosso Alba, Francia & Ruiz Moreno
- 23 Saenz Valiente & Asociados

El Cronista

## Los estudios, tras los edificios de alta gama

Desde Castro Cranwell & Weiss, consultora especializada en propiedades comerciales, Christian Weiss afirmó que la migración que desde Tribunales a la Av. Alem y a Puerto Madero se debió principalmente a la falta de edificios con las características requeridas por los abogados. "Normalmente los estudios de primera línea apuntan a plantas amplias de por lo menos 700 u 800 metros, con piso técnico y que den una muy buena imagen", explica.

Y agrega que existen en Buenos Aires sólo 18 edificios clasificados como Categoría AAA y que en todos hay por lo menos un estudio de abogados. En cuanto al tipo de operaciones más corrientes entre abogados, el 90% son operaciones de alquiler, contra un 10% de compra. "Siempre en este tipo de edificios, porque en oficinas de menor nivel el porcentaje de compra aumenta ostensiblemente", concluye.



## Buenos vecinos

Más allá de la zona en la que se ubiquen, algunos estudios tienen como vecinos a otros estudios. Aquí, un detalle de quienes comparten edificio.

- Allende & Brea/Durrieu: Maipú 1300
- Alfaro Abogados/Garrido/Cineo Libarona: Libertador 498
- Quattrini, Laprida & Asociados/González & Ferraro Mila: Libertador 602
- Pagbam/ J.P. O'Farrell: Suipacha 1111
- Bulló, Tassi, Estebenet, Lopera & Torassa/Saenz Valiente & Asociados: Juana Manso 205
- Cassagne Abogados/Funes de Rioja & Asociados: Madero 942