SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN.—II. ASPECTOS PRINCIPALES DE LA EFICACIA DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS.—III. PERSPECTIVA COMPARADA: LA POSICIÓN DEL PROPIETARIO. 1. RENDIMIENTO DE LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS. 2. POSIBILIDADES DE REHABILITACIÓN. A. Las ayudas públicas a la rehabilitación. B. La rehabilitación por renta. 3. GARANTÍAS EN CASO DE IMPAGO O DE USO INDEBIDO. A. Depósito. B. Carga flotante sobre los bienes del inquilino. 4. PROCESO DE DESAHUCIO.—IV. PERSPECTIVA COMPARADA: LA POSICIÓN DEL ARRENDATARIO. 1. ASEQUIBILIDAD. A. Renta. B. Servicios del inmueble. 2. ESTABILIDAD. A. Contratos de arrendamiento por tiempo indefinido y duración mínima obligatoria. B. Naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento. C. Derechos de adquisición preferente. D. Existencia de tenencias intermedias. 3. FLEXIBILIDAD. A. Desistimiento anticipado, unilateral y libre del arrendatario. B. Subarriendo unilateral por parte del arrendatario. 4. PERCEPCIÓN SOCIAL DE LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS.—V. DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES.